

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de mayo de 2024.

No. 39

Folleto Anexo

ACUERDO N° 042/2024

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
ANKARA TOVIBE**

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

ACUERDO 042/2024

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 trece de diciembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Ankara Tovibe"**, en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2, y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de **10,931.80** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso**.

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 veintitrés días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

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. 23/2023**

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 13 de diciembre del año 2023, dentro del punto número cinco 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 el C. Juan Esteban Haddad García, representante legal de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Ankara Tovibe", en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de 10,931.80 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso... 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

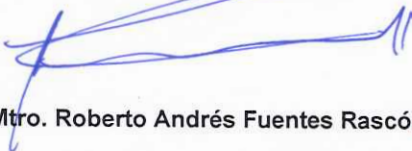
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan Esteban Haddad García, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Ankara Tovibe", en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de 10,931.80 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso.

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 dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

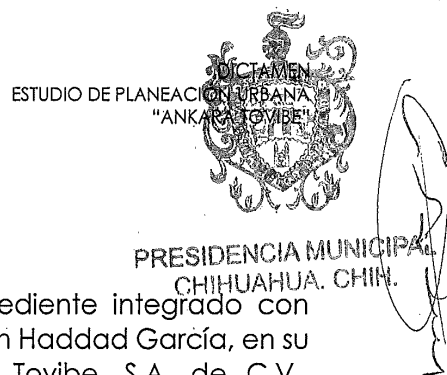
El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**



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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Juan Esteban Haddad García, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Ankara Tovibe**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de 10,931.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

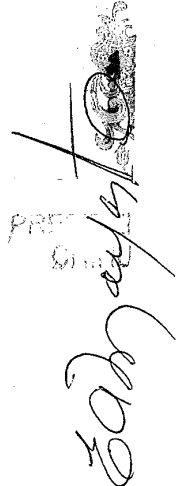
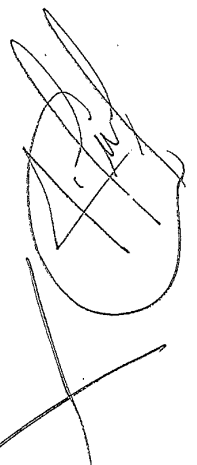
PRIMERO.- Mediante escrito del mes de agosto del 2023, signado por el C. Juan Esteban Haddad García, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Ankara Tovibe**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de 10,931.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Ankara Tovibe**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del mes de agosto del año 2023, firmada por el C. Juan Esteban Haddad García, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V.;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ANKARA TOVIBE"

- 
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Juan Esteban Haddad García;
3. **Copia certificada de Escritura Pública número 123** de fecha 19 de octubre del año 2000, otorgada ante el Licenciado Francisco de Asís García R., Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron la señora Victoria Touché Ares y la señorita Bertha María Touché Fares para constituir una sociedad anónima de capital variable denominada "Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V.", la cual será administrada por un Administrador Único, designando como tal al Licenciado Gabriel José Fernando Haddad Touché;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 24,774** de fecha 9 de junio del año 2022, otorgada ante el Licenciado Fernando Rodríguez Pérez, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar la rectificación de Escritura Pública que contiene la extinción total del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de administración identificado con el número 85100239 y la consecuente reversión en extinción total del mismo en el que otorgan por una primera parte la persona moral denominada Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, representada por sus Delegados Fiduciarios la señora Karla Gabriela Gómez de la Cruz y Miguel Ángel Gutiérrez Aviña, la persona moral Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V., representada por su apoderado el señor Gabriel José Fernando Haddad Touché, como Fideicomitente A y/o Fideicomisaria A y la sociedad Diseños y Construcciones Civiles, S.A. de C.V., como Fideicomitente B y/o Fideicomisaria B, representada por el señor José Luis Rodríguez García en su carácter de Depositaria, en la cual, la persona moral denominada Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciaria del Contrato del Fideicomiso número 85100239 rectifica la Escritura 29,658 de fecha 3 de enero del 2020 para incluir la reversión a favor de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V. de los lotes identificados como Lote 1 de la manzana 2 de la Etapa I del Conjunto Urbano Ankara I de esta ciudad de Chihuahua con superficie de 5,156.95 metros cuadrados inscrito bajo el folio real 1761601 del Registro Público de la Propiedad y el Lote 1 de la manzana 5 de la Etapa I del Conjunto Urbano Ankara I de esta ciudad, con superficie de 5,774.85 metros cuadrados inscrito bajo el folio real 1761604 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 31,741** de fecha 14 de febrero del 2023, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el señor Gabriel José Fernando Haddad Touché para otorgar a favor del señor Juan Esteban Haddad García un Poder y/o
- 
- 
- 

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"AMARATOVIBE"PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Dominio;

6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;

7. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-477008** expedido por Municipio de Chihuahua, de fecha 15 de noviembre de 2023 del lote 1 de la manzana 5;

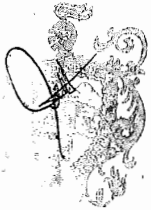
8. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-476804** expedido por Municipio de Chihuahua, de fecha 15 de noviembre de 2023 del lote 1 de la manzana 2;

9. **Oficio DASDDU/557/2023** de fecha 09 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

10. **Oficio 406/2023** de fecha 23 de agosto del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

El uso actual Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, se define en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo", mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

El promotor no especifica un giro a desarrollarse sobre ambos predios. En la solicitud para modificación de planes y programas menciona que "el giro principal pretendido será médico, sin embargo, no es seguro por eso no se manifiesta como tal". Mientras que, en el estudio menciona que se solicita solamente "habitacional" por ser un fraccionamiento".

MUNICIPAL
CHIH.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ANKARA TOVIBE"

Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Unifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.

Para el caso de los giros especulativos, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.

El Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio, por lo que no se descartan posibles riesgos potenciales hidrometeorológicos y antropogénicos.

Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana.

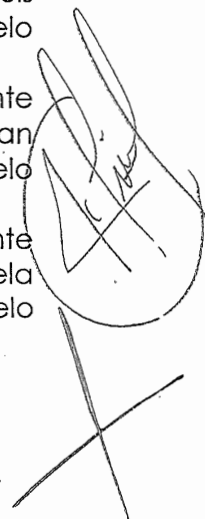
Dado que el giro no se especifica en el estudio, en caso de aplicar ante una acción urbana, se recomienda considerar el Estudio de Impacto Vial tratándose de casos de inmuebles de uso diferente al habitacional.

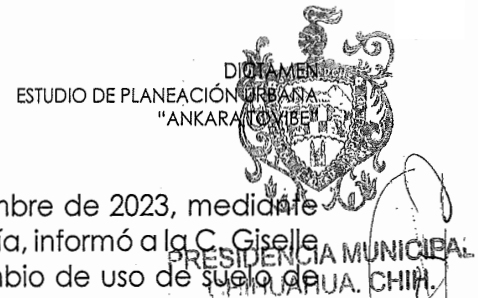
Estudio de impacto urbano y ambiental. La definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.

- 
11. **Oficio DASDDU/561/2023** de fecha 09 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
 12. **Oficio DDHE/1253/2023** de fecha 15 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos en la zona siendo el presidente del Fraccionamiento Ankara el C. Luis Antonio Soto Placencia, del fraccionamiento Rivera Real el C. Juan Miguel Salazar Bárcenas, del Fracc. Sendas cda. Baleares la C. Adela Olivia Márquez Chavira, y del Fracc. Monte Verde la C. Giselle Analy Burciaga Ruiz;
 13. **Oficio DASDDU/689/2023** de fecha 05 de septiembre de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al C. Luis Antonio Soto Placencia, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de ZEDEC a Mixto Intenso;
 14. **Oficio DASDDU/690/2023** de fecha 05 de septiembre de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al C. Juan Miguel Salazar Bárcenas, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de ZEDEC a Mixto Intenso;
 15. **Oficio DASDDU/691/2023** de fecha 05 de septiembre de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó a la C. Adela Olivia Márquez Chavira, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de ZEDEC a Mixto Intenso;



PRESIDENTE
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA





16. **Oficio DASDDU/692/2023** de fecha 05 de septiembre de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó a la C. Giselle Analy Burciaga Ruiz, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de ZEDEC a Mixto Intenso;

17. **Oficio DASDDU/688/2023** de fecha 05 de septiembre del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

18. **Oficio SJ/DRPA/1024/2023** de fecha 15 de septiembre del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado por el periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal y retirado el día 28 de septiembre del año en curso;

19. **Copia del Acta de la Sesión número 44 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de octubre del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

20. **Oficio DASDDU/1040/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 17 de noviembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Zona Espacial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso, a estudio de impacto urbano y ambiental y Plan Maestro de Urbanización;

Presidencia Municipal
Municipalidad de Chihuahua

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/1040/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Zona Espacial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso, a estudio de impacto urbano y ambiental y Plan Maestro de Urbanización, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 44 celebrada el día 16 de octubre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ANKARA TOVIBE"

en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Ankara Tovibe", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de 10,931.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan Esteban Haddad García, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Ankara Tovibe", en los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el conjunto urbano Ankara Etapa 1, con superficie total de 10,931.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso.

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 las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ANKARA TOVIBE"



Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 13 días del mes de diciembre del año 2023.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Joeline Vega Vargas

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

Issac Díaz Gurrola

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

Juan Pablo Campos López

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

Eva América Mayagotia Padilla

EVA AMÉRICA MAYAGOTIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

Nadia Hanoi Aguilar Gil

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JUAN ESTEBAN HADDAD GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "ANKARA TOVIBE", EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTE 1 DE LA MANZANA 2 Y LOTE 1 DE LA MANZANA 5, UBICADOS EN EL CONJUNTO URBANO ANKARA ETAPA 1, CON SUPERFICIE TOTAL DE 10,931.80 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A MIXTO INTENSO



Chihuahua, Chih., 17 de noviembre 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 del **Inmobiliaria Tovibe, S.A. de C.V.**, en su carácter de **propietarios de los predios identificados como Lote 1 de la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 5, ubicados en el Conjunto Urbano Ankara Etapa 1**, con una superficie total de **10,931.80m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Ankara Tovibe"** 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 **Zona Especial de Desarrollo Controlado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/557/2023 de fecha 09 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Ankara Tovibe"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.406/2023 de fecha 23 de agosto de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Ankara Tovibe"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/561/2023 de fecha 09 de agosto 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/1253/2023 de fecha 15 de agosto 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 no. **DASDDU/689/2023, DASDDU/690/2023, DASDDU/691/2023, DASDDU/692/2023, todos de fecha 05 de septiembre de 2023**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de los fracc. Ankara, Rivera Real, Sendas Cerrada Baleares, Monte Verde, no se recibe respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/688/2023 de fecha 05 de septiembre 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 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1024/2023 de fecha 15 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 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Ankara Tovibe"** fue presentado en la **Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de octubre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad 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 CONDICIONADO a estudio de impacto urbano y ambiental y Plan Maestro de Urbanización** el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. DASDDU/557/2023 de fecha 09 de agosto 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.
7. Oficio No. 406/2023 de fecha 23 de agosto de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/561/2023 de fecha 09 de agosto 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.
9. Oficio No. DDHE/1253/2023 de fecha 15 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficios no. DASDDU/689/2023, DASDDU/690/2023, DASDDU/691/2023, DASDDU/692/2023, todos de fecha 05 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de los fracc. Ankara, Rivera Real, Sendas Cerrada Baleares, Monte Verde.
11. Oficio No. DASDDU/688/2023 de fecha 05 de septiembre 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 aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/DRPA/1024/2023 de fecha 15 de septiembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria del día 16 de octubre de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Ankara Tovibe".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA “ANKARA TOVIBE”



PROPIETARIO: INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V.
SUPERFICIE PREDIO: 10,931.80 M2

PROL. AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
ANKARA, EJIDO LABOR DE TERRAZAS

APODERADO LEGAL:
JUAN ESTEBAN HADDAD GARCÍA

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
DRU.037

JULIO 2023

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA
2.a.	PROCESO DE APROBACIÓN
2.b.	ÁMBITO FEDERAL
2.c.	AMBITO ESTATAL
III.	ANTECEDENTES
3.A.	ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
	Definición de Área de Estudio
	Definición del Área de Aplicación
3. b.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO
IV.	DIAGNÓSTICO
4.a.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA
4.b.	TENENCIA DE LA TIERRA
4.c.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD
4.d.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL
4.e.	VALORES DEL SUELO
4.f.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
4.g.	MEDIO NATURAL
4.h.	MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)
4.i.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD
4.j.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
V.	LINEAMIENTOS NORMATIVOS
5.a.	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027
5.b.	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
5.c.	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024
5.d.	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
5.e.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.
VI.	ESTRATEGIA
6.a.	ESTRATEGIA GENERAL
6.b.	POLÍTICAS DE DESARROLLO
6.c.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO
6.d.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
6.e.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD
VII.	INSTRUMENTACIÓN
VIII.	ANEXO CARTOGRÁFICO
IX.	BIBLIOGRAFÍA
X.	CREDITOS
XI.	CONTACTO

I. INTRODUCCIÓN

Este documento de planeación urbana denominado Modificación Menor, pretende transformar el uso de suelo actual que se establece dentro del PDU vigente como uso Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) buscando la transformación a uso de suelo Mixto Intenso M3 con la finalidad, siendo compatible con las vialidades, el contexto, la ciudad y sobre todo la colindancia de la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa a un costado del Subcentro Surponiente de la ciudad, siendo un sector que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, el cual, los últimos años se ha consolidado como una zona versátil, contando con predios comerciales, algunos equipamientos de cobertura regional y sobre todo diversidad de zonas habitacionales, entre otros usos. El polígono es caracterizado “por tener funciones predominantes de equipamiento regional de servicio público, lo que favorece el establecimiento de usos compatibles como vivienda, comercio, oficinas, recreación y servicios especializados, entre otros”. Asimismo, este Subcentro, es determinado con vocación de “turismo recreativo y educación” por lo que es de suma importancia para la zona, que se complemente con usos comerciales que presten servicio a la población asentada en la zona, así como visitantes.

Por otra parte, el predio se ubica al surponiente de la ciudad de Chihuahua, dentro del Ejido Labor de Terrazas con acceso directo por la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, el cual contiene un polígono con una superficie de 10,931.80 m² designado como lote para área comercial, situado dentro de la cabecera del acceso al Fraccionamiento Ankara.

Es importante mencionar que la zona surponiente de la ciudad, es un sector que se ha ido desarrollando los últimos años respecto a la traza urbana y sobre todo respecto a la habitabilidad, creando diversidad de usos de suelo, dotación de nueva infraestructura y construcción de importantes proyectos inmobiliarios, tanto públicos como privados.

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



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

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

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

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

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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.

Procedimiento para la formulación y 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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.

- 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.

- X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

Menciona el artículo 26 que, quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

2.b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: “Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley.

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: “En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley”.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

DESARROLLO URBANO

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 20.- Se consideran de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

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

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

VIII.- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose en consideración:

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley 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 del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de

transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

Artículo 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en el Plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

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

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

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

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

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III. ANTECEDENTES

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

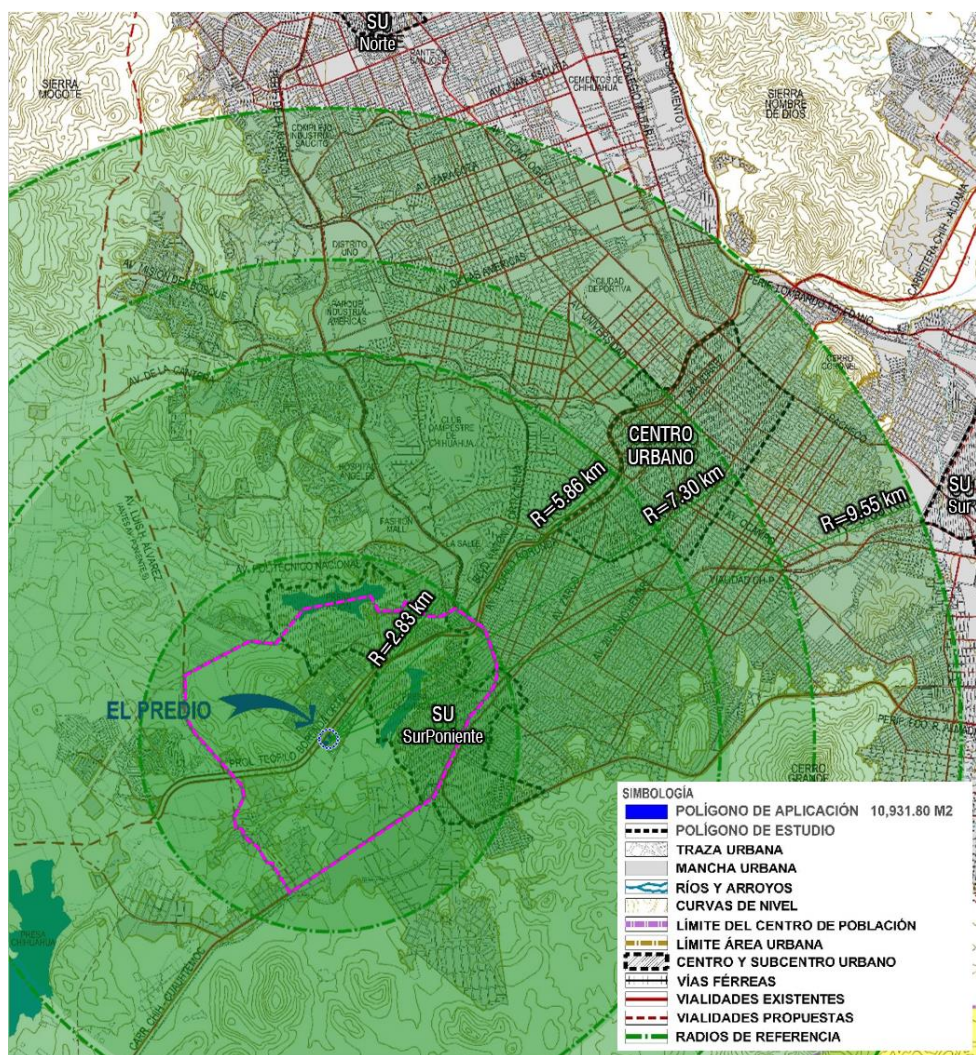
Definición de Área de Estudio.

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

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 129,281,125.42m² y se comprende entre las siguientes colindantes, ver plano D-01:

- ✓ Al Norte se define por el límite de la Av. De las Tres Presas, la Presa El Rejón y la Av. Reliz,
- ✓ Al Este, el límite es la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Av. Silvestre Terrazas Enríquez,
- ✓ Al Sur, se define por la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc
- ✓ Al Oeste se define por la C. 138 y posteriormente la Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).

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



Definición del Área de Aplicación

El predio de aplicación corresponde a una superficie total de 10,931.80 m², conformado por dos polígonos ubicados en la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, dentro del Ejido Labor de Terrazas, tratándose de la propiedad dentro el Fraccionamiento Ankara, que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación.



Imagen 3. Área de Aplicación.

Las poligonales, se define por los siguientes lindes:

- ✓ Al Norponiente colinda con la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz,
- ✓ Al Nororiente linda con el fraccionamiento Andares,
- ✓ Al Suroriente se ubica el fraccionamiento Ankara Living Residencial, posteriormente la brecha denominada C. Lat. Río Chuvíscar / Real De Cali,
- ✓ Al Surponiente linda con la C. Real de Saratoga.

Ver plano D-02:

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

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

Éste documento tiene una visión para que en el 2040, Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio**, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

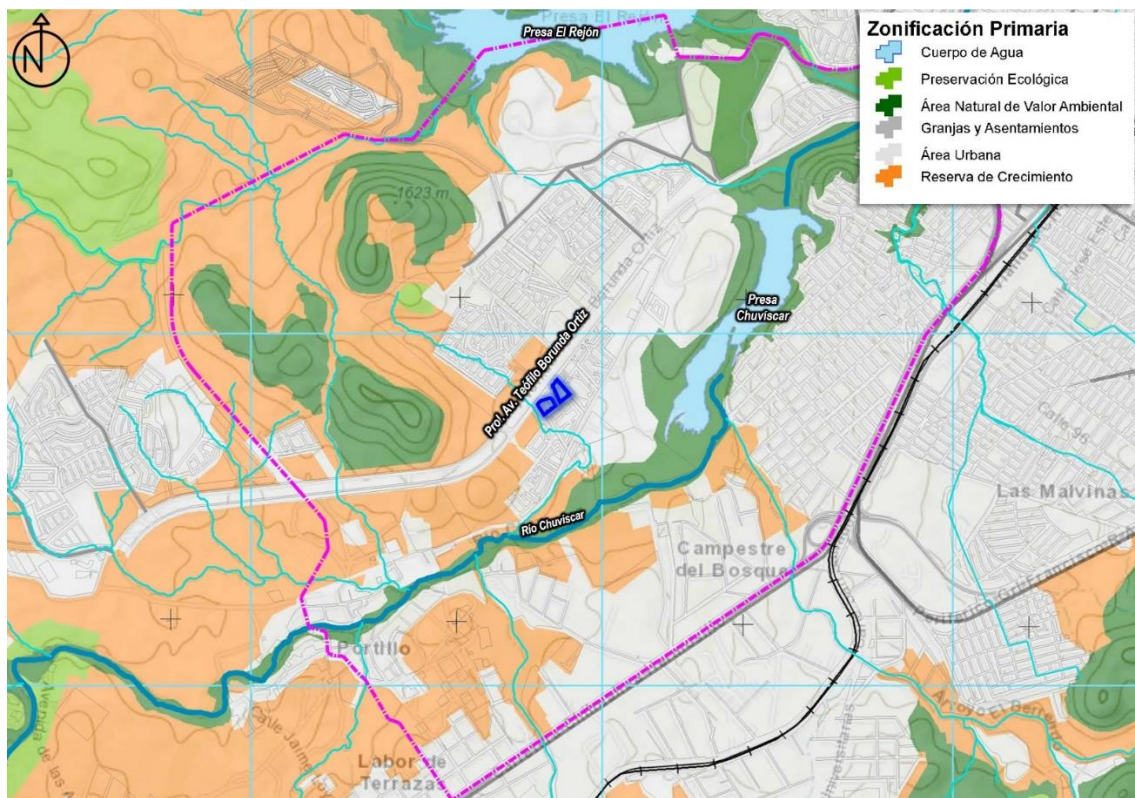


Imagen 4. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con el uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**, en ambos predios, que cuentan con acceso directo con la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz.

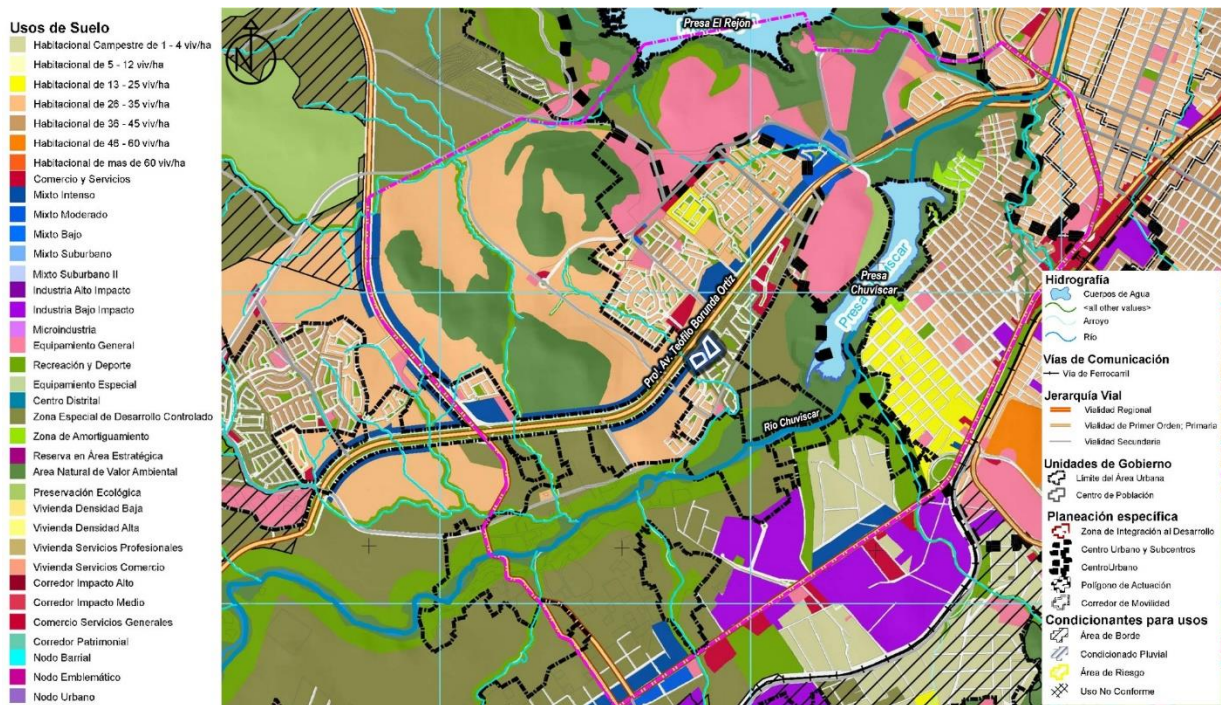


Imagen 5. El predio y su uso de suelo ZEDEC definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado e Intenso, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35, H-45 y en menor cantidad H-60 y H-60+ viv/ha. Es una zona donde se ubican dos de las tres pesas que existen dentro de la ciudad llamadas Rejón (al norte) y Chuvíscar (al oriente), asimismo, se detectan zonas con usos ecológicos como Preservación Ecológica (PE) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA). Ver plano 03.

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC). Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y un Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano.

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- El Plan Maestro de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- Topográficamente, podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta del 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural del mismo y conservando la imagen urbana.
- El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

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

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

Imagen 6. Normatividad de uso de suelo ZEDEC. Fuente PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso inmediato al predio es mediante la vialidad de primer orden denominada Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, conectando al centro de la ciudad de Chihuahua con la Cd. De Aldama, dicha sección variable de 33 a 100.00 m de ancho, con tres carriles por sección, camellón central y banquetas, ver plano 05 y 06.

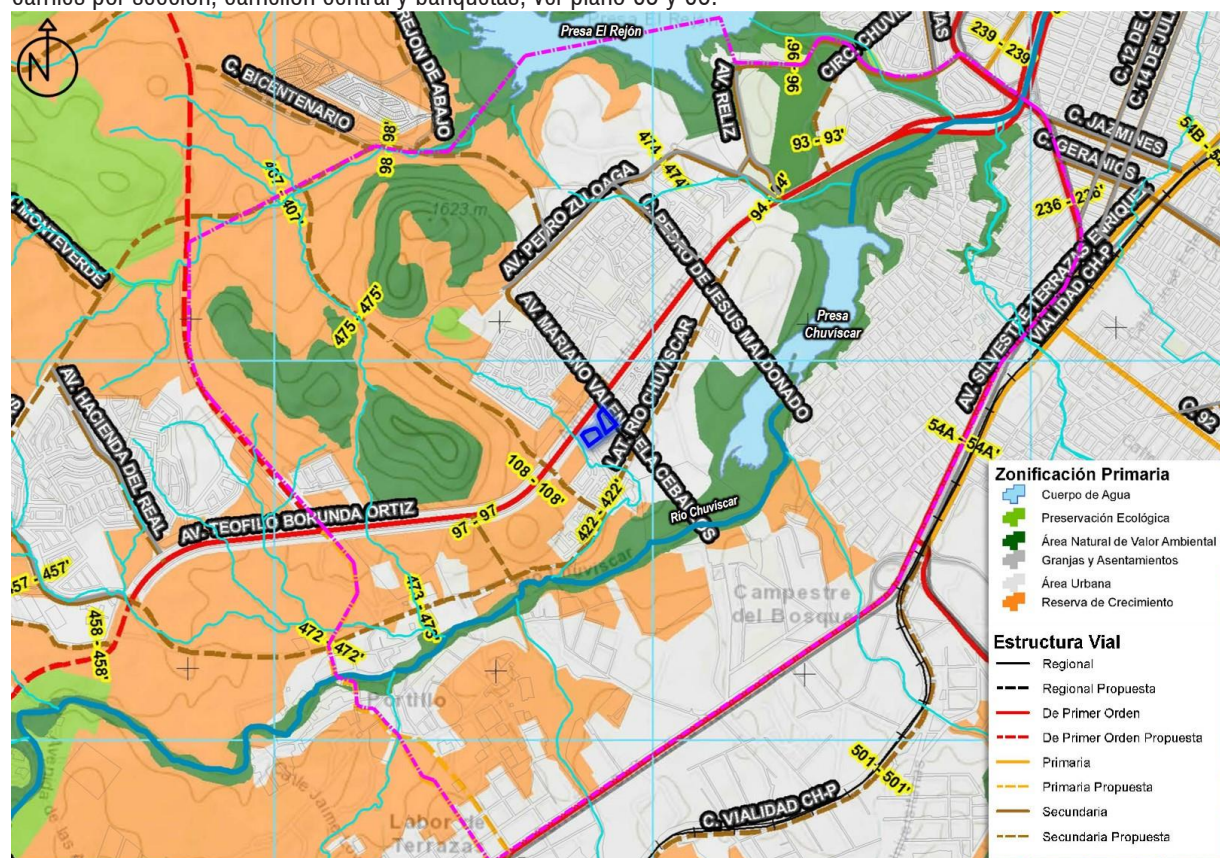


Imagen 7. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

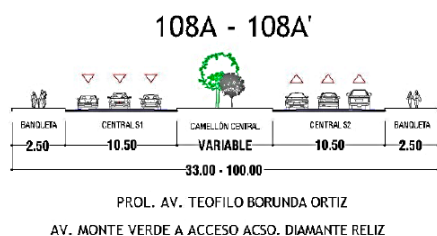


Imagen 8. Sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.

TRANSPORTE NO MOTORIZADO

Al frente del predio donde circula la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz misma en la sección vial propuesta por el PDU 2040 contiene una ciclovía en el camellón central, misma que es parte de una red de ciclovías que conectas con las tres presas y sus parques interiores, asimismo, circula una línea de transporte público en la misma vialidad con dirección a las rutas troncales que se encuentran en el centro urbano de la ciudad

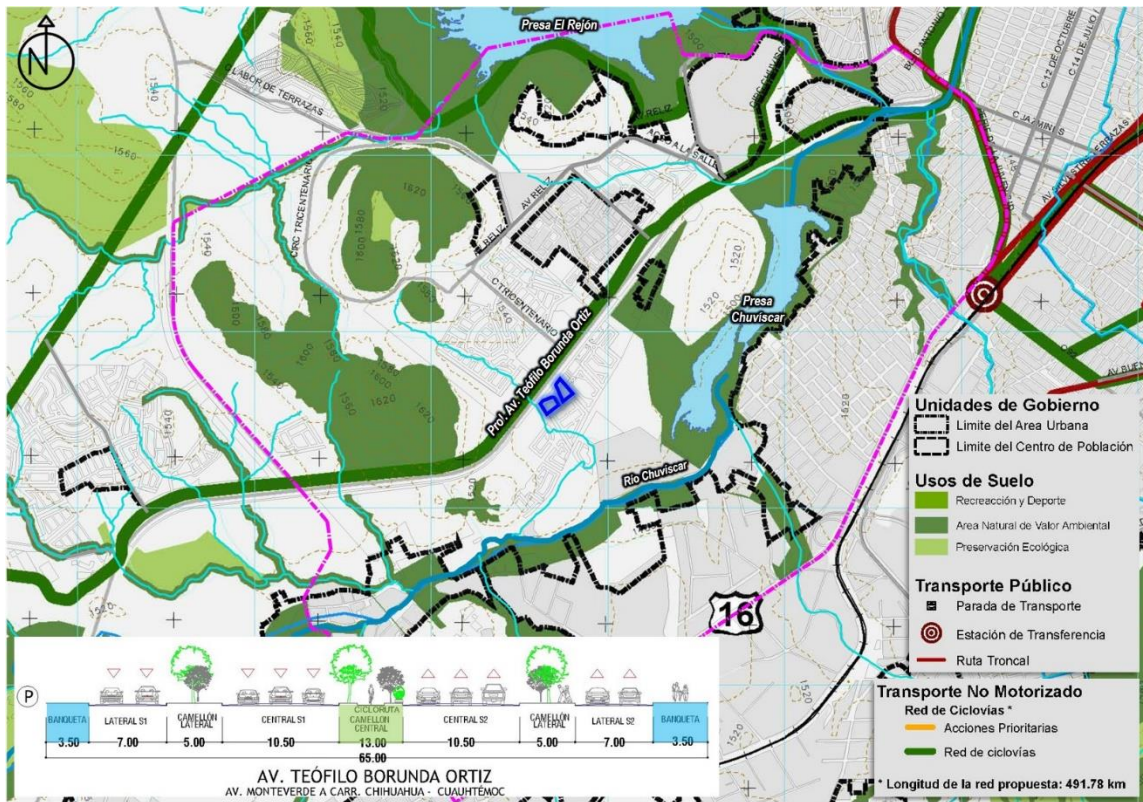


Imagen 9. Transporte no motorizado y la sección vial propuesta Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: PDU 2040 vigente.

ESTRUCTURA URBANA

La relación a la estructura urbana, conforme al predio, se ubica a 1,060 m de distancia del Sub Centro Sur Poniente propuesto por el PDU, como uno de los principales núcleos concentradores que, en éstos últimos años se ha ido consolidando, sin embargo, se determina como carente de un nodo concentrador de actividad. Ésta zona cuenta con diversos usos de suelo, compuesto por corredores urbanos como la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, entre otras.

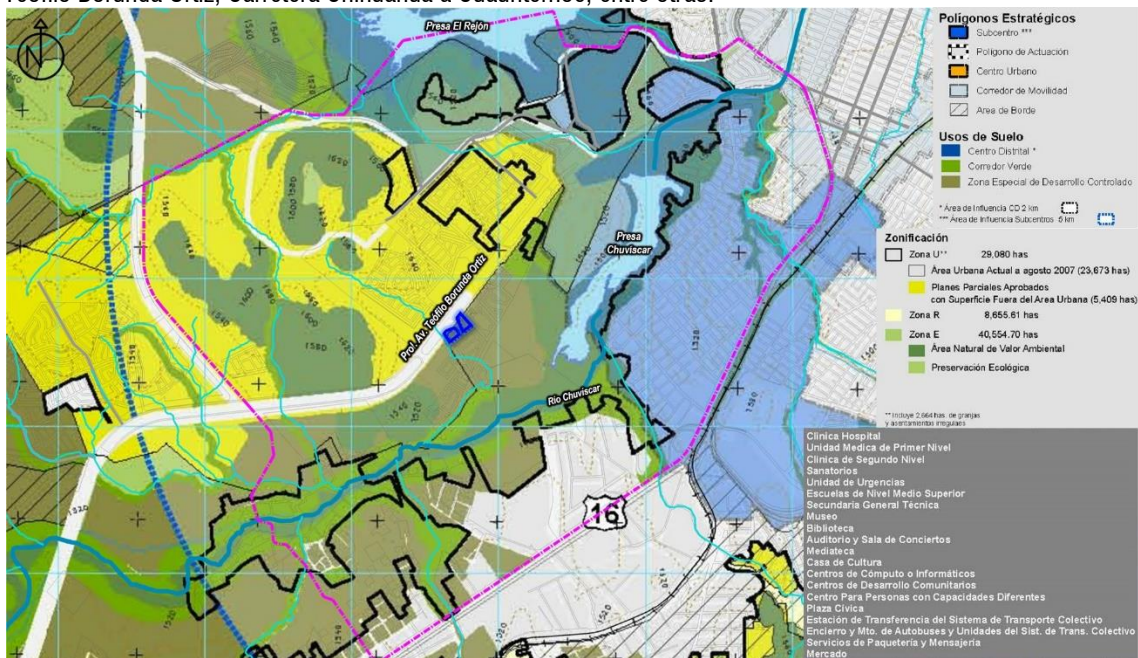


Imagen 10. Estructura Urbana Sub centro Sur Poniente. Fuente: PDU 2040.

IV. DIAGNÓSTICO

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

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

ÁMBITO REGIONAL

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

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

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

ÁMBITO URBANO

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

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

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

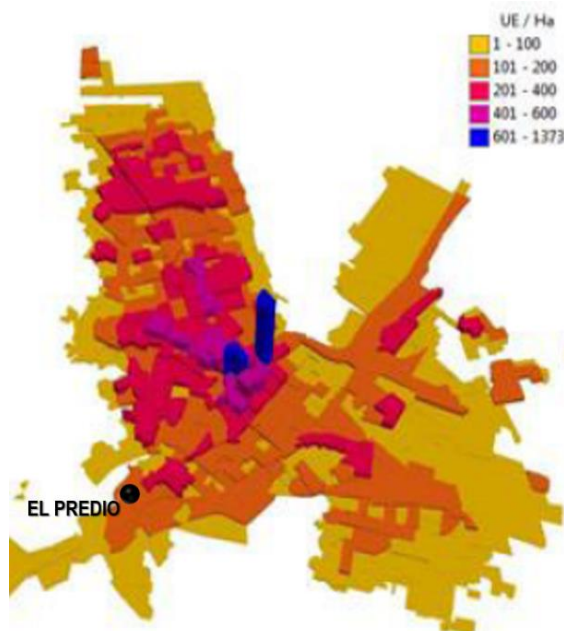


Imagen 11. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

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

ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona por encontrarse cercano al subscentro surponiente de la ciudad, cuenta con una accesibilidad muy buena, sin embargo, es un sector que se encuentra en proceso de consolidación, por lo que la infraestructura vial, entre otros, se encuentra en desarrollo.

Actualmente se accesa por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, corredor importante que en estos últimos años se ha afianzando con el asentamiento de fraccionamientos, desarrollos comerciales, zonas recreativas, deportivas y equipamientos de cobertura regional.

Es importante mencionar que el desarrollo urbano “modernizador” se ha concentrado a lo largo de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, así como, en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, gran número comercios, industrias, equipamientos y el acceso a fraccionamientos o colonias, por lo que es factible el cambio de uso de suelo, favoreciendo la cercanía del comercio, equipamientos y otros usos, promoviendo un cambio de uso de suelo congruente a la zona y su entorno con acceso directo a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con gran accesibilidad.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio cuenta con dos poligonales que suman una **superficie total de 10,931.80 m²** ambos están **ubicados sobre la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz**, que forman parte del Fraccionamiento Ankara, dentro de la ciudad de Chihuahua, ambos predios, son propiedad de INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V., representados por el C. GABRIEL JOSÉ HADDAD TOUCHÉ, ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02.



Imagen 12. Los poligonos.

LOTE	MANZANA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
1	2	INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V.	5,156.95	159-222-001
1	5	INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V.	5,774.85	159-225-001
Superficie total			10,931.80	

Tabla 1. Poligonos que conforman el predio de aplicación.

Los polígonos que conforman el predio de aplicación están contenidos dentro de la Escritura Pública No. 24,774, Volumen 1,039, con fecha del 09 de junio del 2022, dentro de la Notaría No. 2 del Lic. Fernando Rodríguez García, donde se visualizan los dos lotes que nos aplican, definidos como:

Lote número 1 de la Manzana 2 de la Etapa I del Conjunto Urbano Ankara I con una superficie de 5,156.95 m², inscrito bajo el número 62 del Libro 5864, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, siendo el Folio Real el número 1761601.

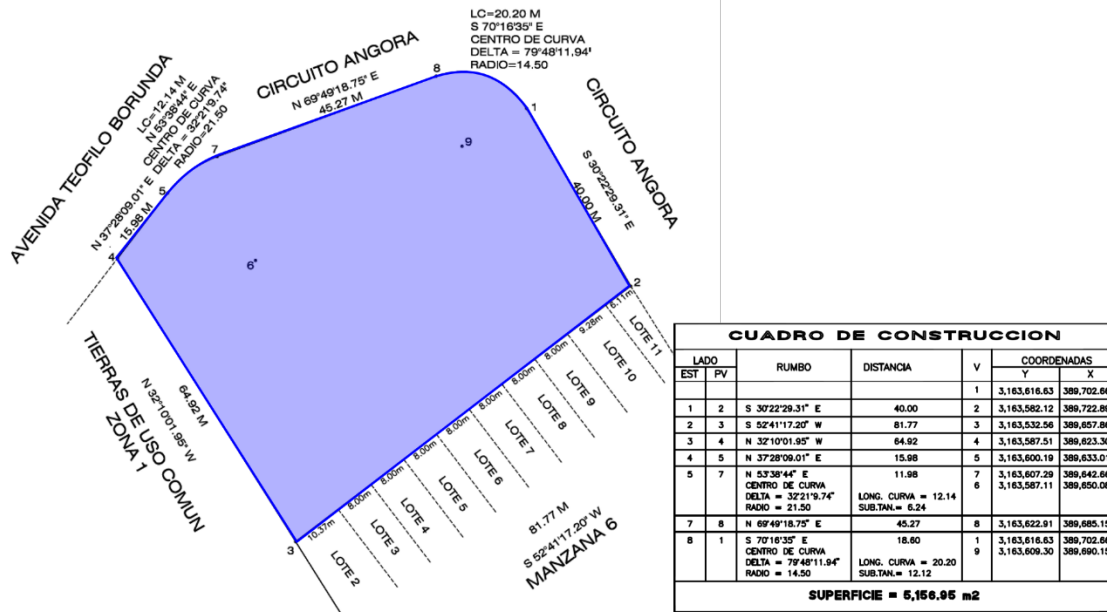


Imagen 13. Lote 1 Manzana 2.

Lote número 1 de la Manzana 5 de la Etapa I del Conjunto Urbano Ankara I con una superficie de 5,774.65 m², inscrito bajo el número 65 del Libro 5864, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, siendo el Folio Real el número 1761604.

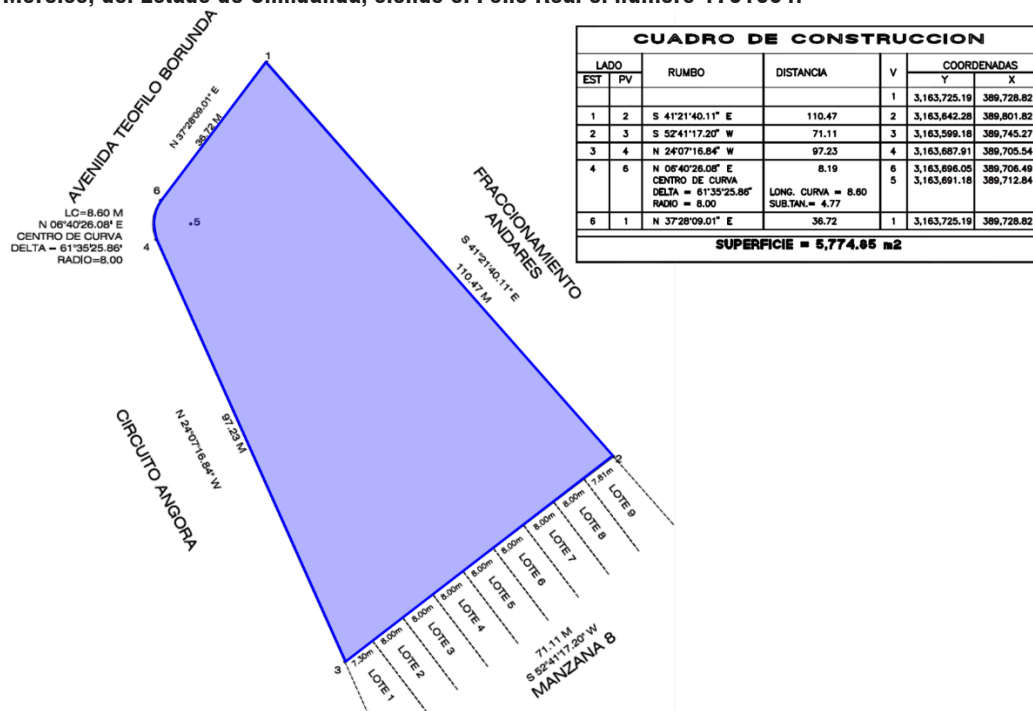


Imagen 14. Lote 1 Manzana 5.

La constitución de la empresa INMOBILIARIA TOVIBE, Sociedad Anónima de Capital Variable, está impresa dentro del Acta Constitutiva No. 23, Volumen 10 del 19 de octubre del 2000, a cargo de la Notaría Pública No. 9 a cargo el Lic. Francisco de A. García Ramos.

Por otra parte, se otorga el poder y/o mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, entre otros ejercicios, donde se designa al C. GABRIEL JOSÉ HADDAD TOUCHÉ dentro de la Escritura 123 del día 19 de octubre del 2000, ante la Notaría 24, ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el centro urbano, así como los subcentros poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

En referencia a la estructura urbana de la zona, cuenta con la cercanía latente al Subcentro Sur Poniente con una distancia de 1.06 km, hacia el Centro Urbano a un radio de aproximadamente 5.86 kms de distancia, y al Sub Centro Sur a una distancia de 9.55 Km, donde dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente a la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz principalmente, así como, la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

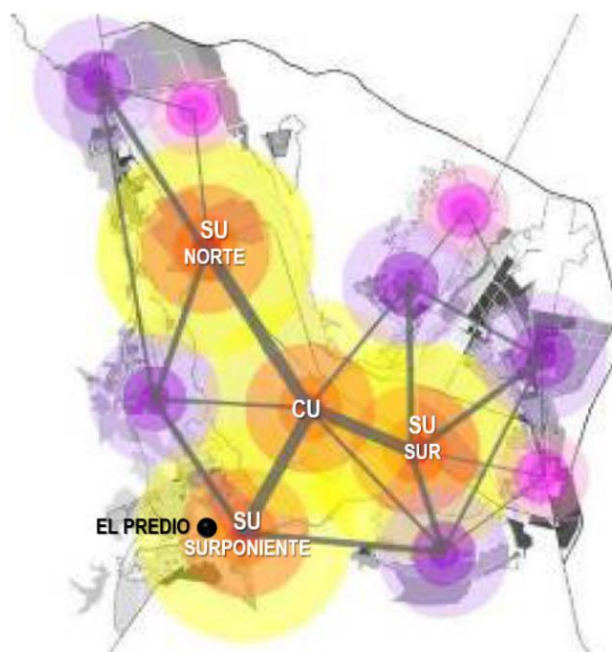
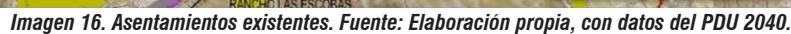


Imagen 15. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

Dentro del desarrollo urbano “modernizador” al poniente de la ciudad destaca la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz, así como, en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, podemos mencionar que detrás de estas tendencias de crecimiento urbano se encuentran algunos factores que las impulsan: el suministro de agua, la propiedad del suelo y su urbanización, la influencia de proyectos detonadores tales como parques industriales o universidades, así como nuevas vialidades primarias, principalmente. Otro de los corredores importantes de la ciudad, es la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc ubicado al sur del predio

Actualmente ese sector está en proceso de consolidación por lo que se encuentran muchas zonas baldías, sin embargo, contiene grandes equipamientos regionales, tres presas, un río, además de fraccionamientos, plazas y comercios.

Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-12, H-25, H-35, H-45 H-60, y H-60+ viv/ha, así como Mixto, Comercio-Servicio, Recreación-Deporte, Preservación Ecológico y Área Natural de Valor Ambiental.



Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial, abarcan las siguientes vialidades: el Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz principalmente, además de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc que es donde mayormente se ubican plazas comerciales, tiendas de autoservicio y medianos y pequeños

establecimientos económicos, asimismo, se detectan comercios enfocados al equipamiento como escuelas privadas, guarderías, entre otros.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio cuentan con diversos elementos, en su mayoría son de carácter privado, conteniendo la Universidad La Salle de Chihuahua, la escuela de psicología ELPAC, la Universidad Politécnica de Chihuahua, el Santuario del Padre Maldonado, además de otros establecimientos educativos como American School Chihuahua. Por otra parte, se localizan algunas iglesias, centros de salud, una cruz roja, así como guarderías e instituciones gubernamentales de nivel municipal y estatales como la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Obras públicas del Municipio de Chihuahua, la Unión Ganadera de Chihuahua y la Estación de Bomberos No. 7, entre otros.

En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, así como Parque El Reliz, el Parque El Acueducto, el club Independiente Sur, así como, parte del Parque Metropolitano Tres Presas que contiene la Senda El Encino y el Parque Metropolitano El Rejón, entre otros. Se ubican algunos establecimientos fuera del área de estudio, como la Dirección de Vialidad y Protección Civil, la escuela Particular Bilingüe Espabi, el Poliforum, la Facultad de Zootecnia y Ecología, la escuela Cecati 102 y la Expogan de Chihuahua.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible; es por eso que la organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentan en la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

Atractores

El polígono se ubica a una distancia de 1,060 m del Sub Centro Surponiente, el cual, pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican los equipamientos educativos de la Universidad La Salle, el Parque Metropolitano El Rejón, además, del equipamiento religioso el Santuario del Padre Maldonado, entre otros equipamientos.

Los elementos de atracción natural principalmente se detectan son: al poniente con la Sierra El Mogote situada a una distancia de 6,063.10 m del predio y la presa Chuvíscar situada al oriente del predio a una longitud de 400.36 m, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.



Imagen 17. Atracción natural y el predio.

Núcleos de Actividad

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en la zona suroriente de la ciudad. Colindante a la zona de estudio, se ubica el Parque Tecnológico Bafar situado a una distancia de 820 m donde se localizan edificaciones industriales individuales.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que da acceso a la ciudad proveniente desde el Centro de la Ciudad hacia la Cd. De Aldama, convirtiéndose en uno de los corredores con comercio, acceso a zonas habitacionales y la distribución hacia el resto de la ciudad.

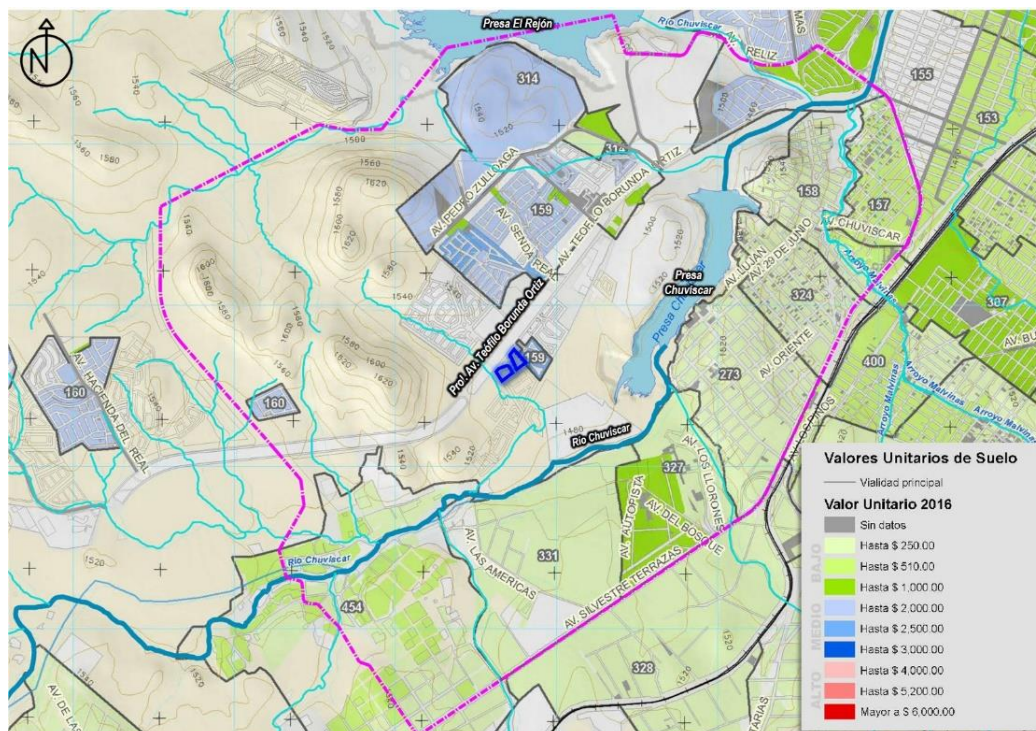


Imagen 18. Comercio sobre la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio-alto en las inmediaciones, a partir de la presa Chuviscar hacia el suroriente el valor catastral es medio bajo. Según el PDU 2040, el polígono que nos ocupa es una zona de reserva, según lo determina la zonificación primaria de la carta urbana vigente.

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



*Imagen 19.
Valores del Suelo
PDU 2016.
Fuente: PDU
2040.*

Según datos del SIGMUN se menciona que el m² de las zonas habitacionales oscilan entre los \$3,478, respecto a las zonas comerciales, rondan entre los \$5,000 donde se ven resaltados Plaza Travesía, Plaza Castilla Reliz, City Center Business Park y Plaza Andares.

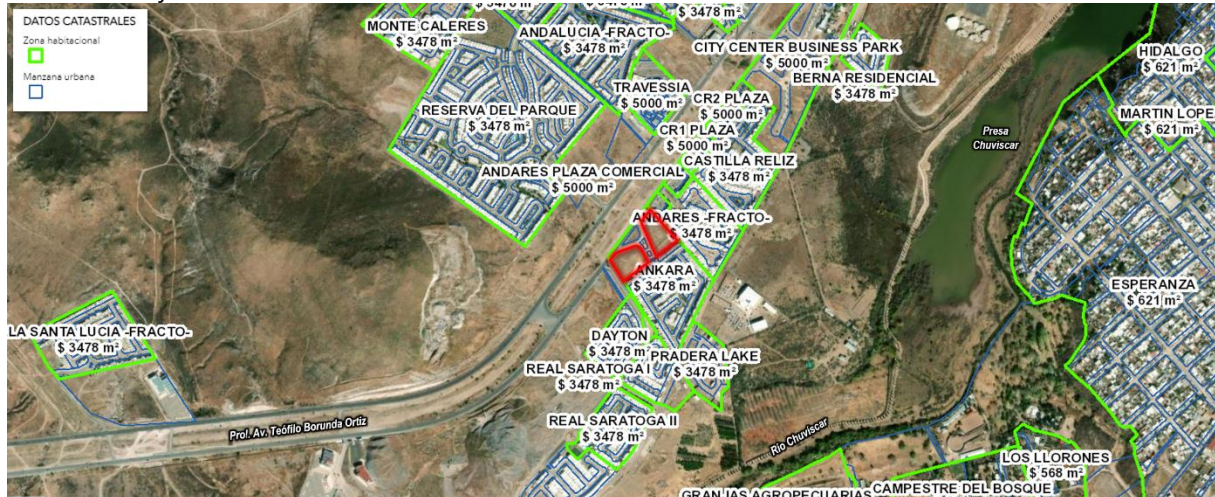


Imagen 20. Valores del Suelo. Fuente: SIGMUN.

4.1. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

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

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

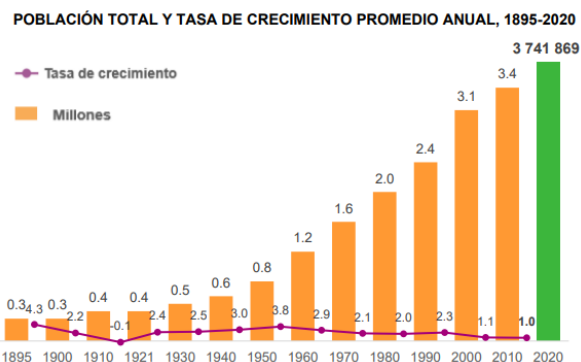


Imagen 21. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Nivel Municipal

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

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

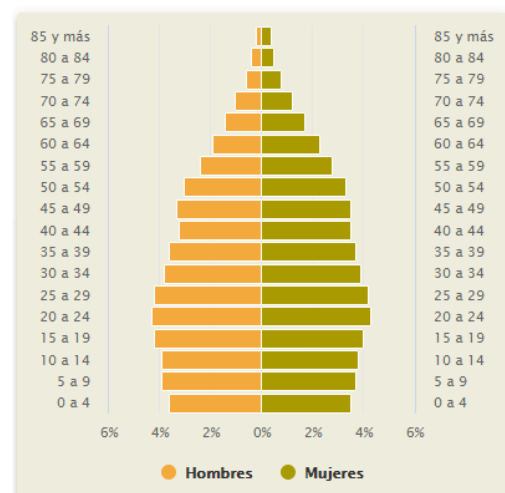


Imagen 22. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 12 Áreas Geo estadísticas Básicas.

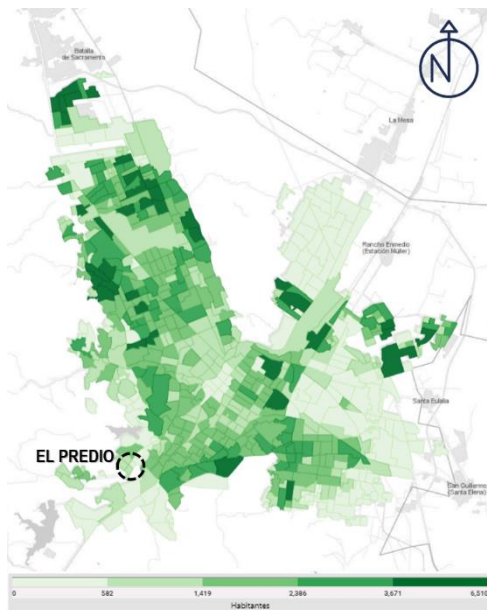


Imagen 23. Mapa municipal Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

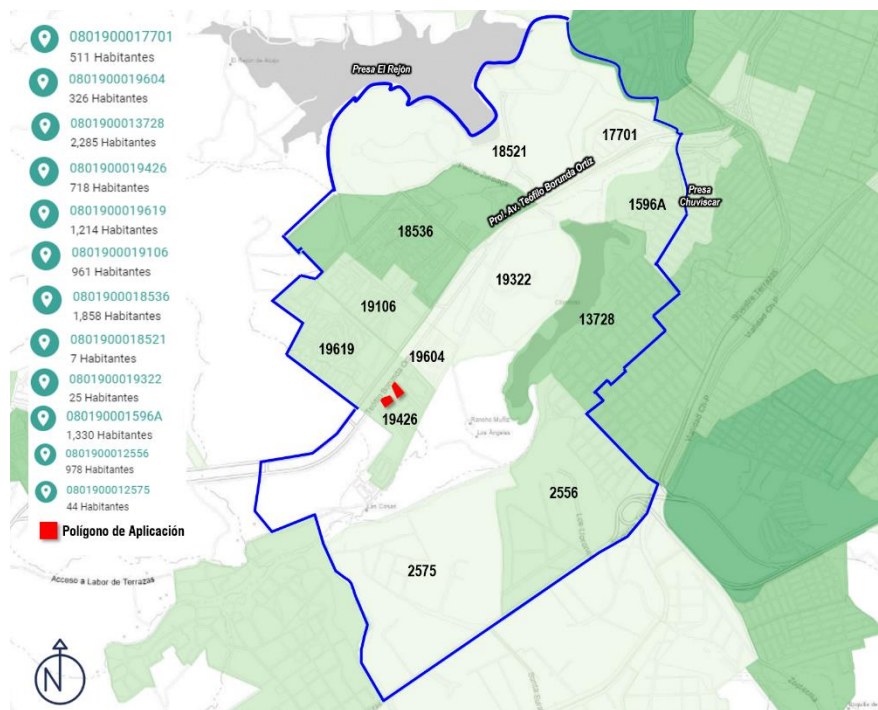


Imagen 24. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población. Se determina una población total dentro del polígono de aplicación de 10,257 habitantes, de los cuales, el 51% representa a la población femenina (5,276), mientras que el 49% es población masculina (4,984).



Imagen 25. Población dentro del área de análisis.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total, el 11.8% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 1,209 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 913 habitantes representando el 8.9% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio, respecto a la población con discapacidad se estima una población de 296 habitantes, representando el 2.9%. Es importante mencionar que en algunos polígonos de Ageb's se reservaron algunos datos, por lo que la cantidad y porcentajes pudieran incrementarse más.

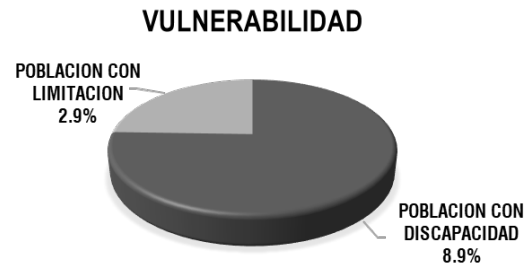


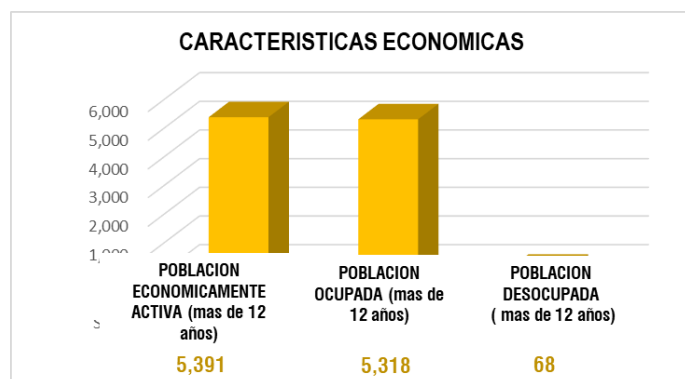
Imagen 26. Población en situación de vulnerabilidad.

Educación. Respecto al sector educativo, del total de la población existen un total de 7,522 habitantes alfabetas dentro de una población de 15 años o más correspondientes al 73.3% de la población total, respecto a la población analfabeta con el mismo rango de edad, corresponde a 85 personas, representando el 0.8% del total de la población

Sector económico. La población económica activa (PEA) del área de estudio, corresponde a 5,391 habitantes la cual representa el 52.6% de la población que cuentan algún empleo.

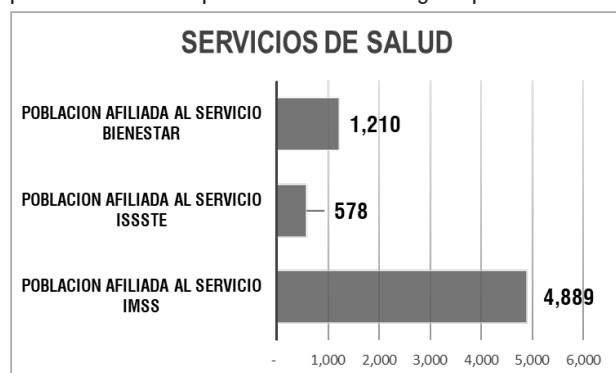
La población desocupada es de 68 habitantes la cual representa el 0.7% de la población, esto nos indica que existe demanda muy bajo de empleo en la zona.

Imagen 27. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



Salud. Dentro de la derechohabiencia del sector salud corresponde al 89.2% de población afiliada a algún tipo de servicio de salud, correspondiente a 9,145 usuarios, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 47.7% (4,889 habitantes), mientras que al servicio del ISSSTE corresponde a 578 usuarios (5.6%, el servicio Bienestar corresponde a 1,210 derechohabientes (24.3%), el resto de los usuarios varía en tipos de servicios. Respecto a la población sin afiliación 1,078 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 10.5%.

Imagen 28. Servicios de salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



Viviendas. Se detectan en la zona de estudio existen 3,717 viviendas, de las cuales 3,105 (83.5%) son vivienda habitadas, mientras que el restante de las viviendas se encuentra deshabitadas correspondiendo a 397 viviendas (10.7%), cabe destacar que varias de las casas pertenecen a granjas. La zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

Imagen 29. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

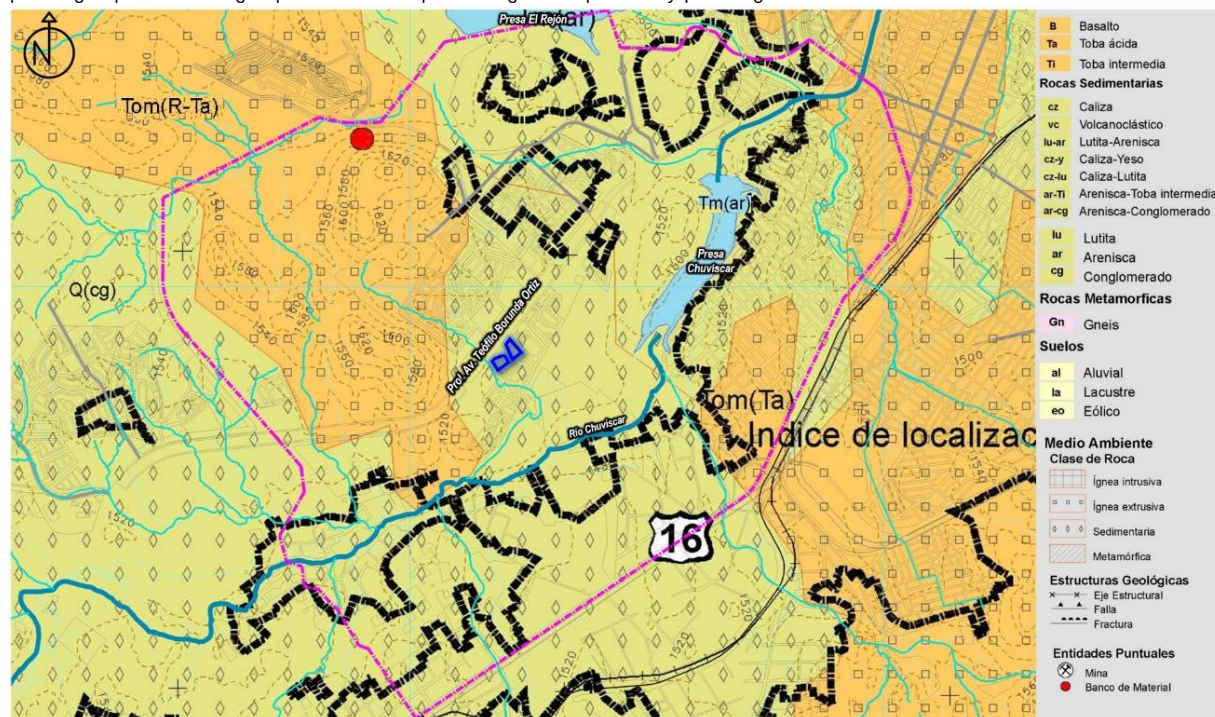
Imagen 30. Clima promedio en Chihuahua.
Fuente: weatherspark, consulta julio 2023.



GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se encontró una mixtura de dos tipos de rocas: Sedimentarias, Ígneas Extrusivas y Suelo Aluvial, con unidades de roca Conglomerado, Riolita-Toba Ácida y Aluvial respectivamente, los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.



EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica cuatro tipos de suelo dentro del polígono de estudio, in embargo, el predio que nos ocupa cuenta con unidad de suelo Regosol (Rc), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, "suelos con propiedades físicas o químicas

insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles”.

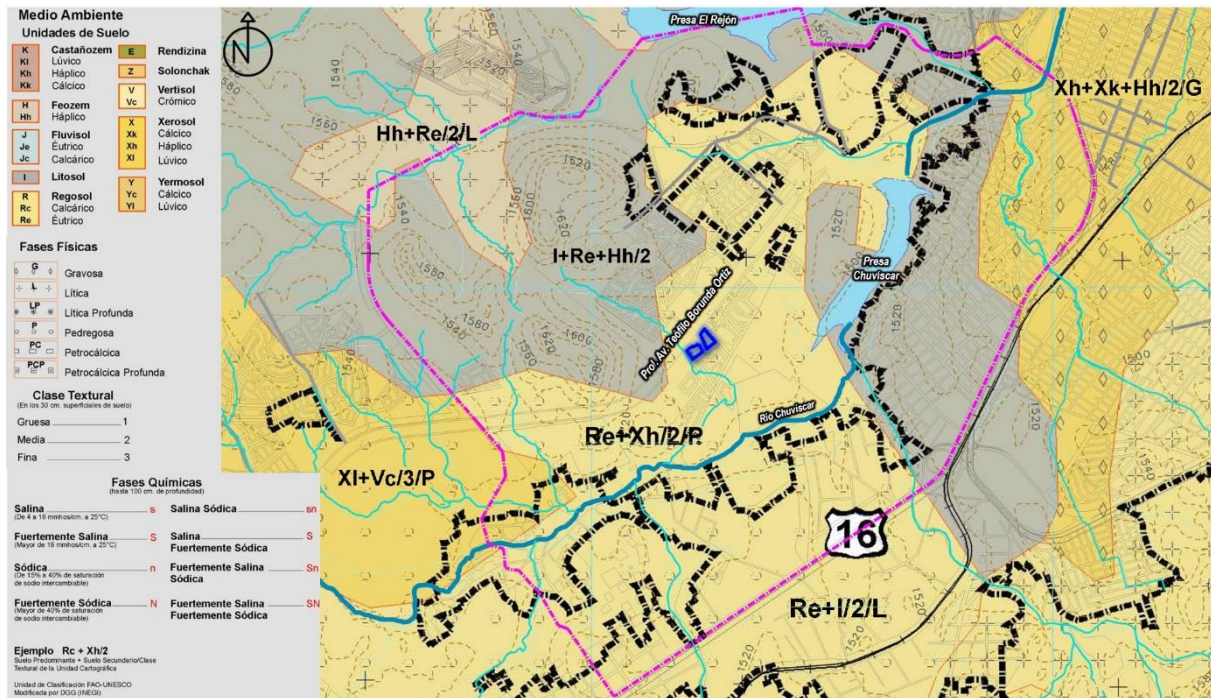


Imagen 32. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio colinda con una de las vialidades de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, misma que colinda con zonas en proceso de desarrollo, por lo que en algunas zonas se han trabajado las terracerías, como es el caso que nos aplica.

El rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en puntos bajos, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio. Ver plano 09.



Imagen 33. Topografía y pendientes. Fuente: Elaboración propia.

La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente muy suave de 2-5%, con cotas variables entre 1499 a 1495 MSNM.

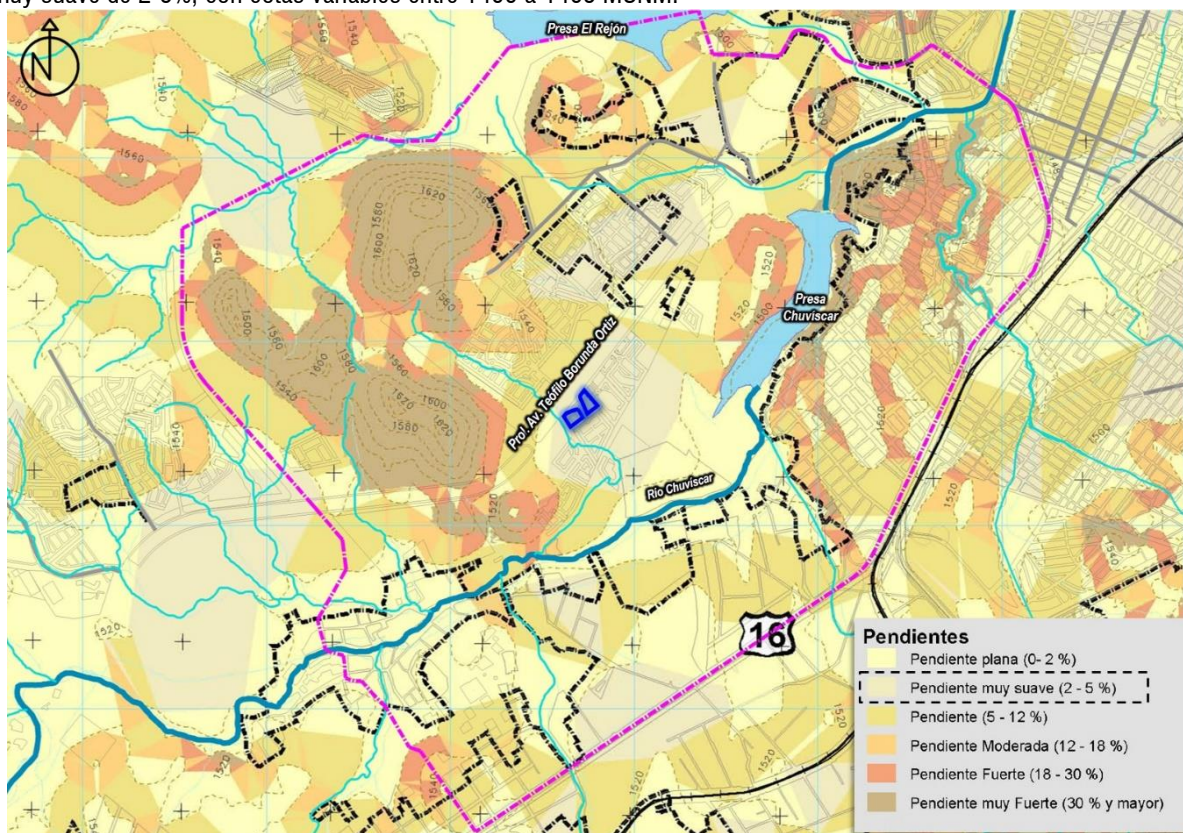


Imagen 34. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Se realizan dos cortes de perfiles de elevación donde se determinan los metros sobre el nivel del mar, la primera es en el sentido transversal, atravesando ambos predios con elevaciones de 1497 (al poniente) a 1495 MSNM (oriente).

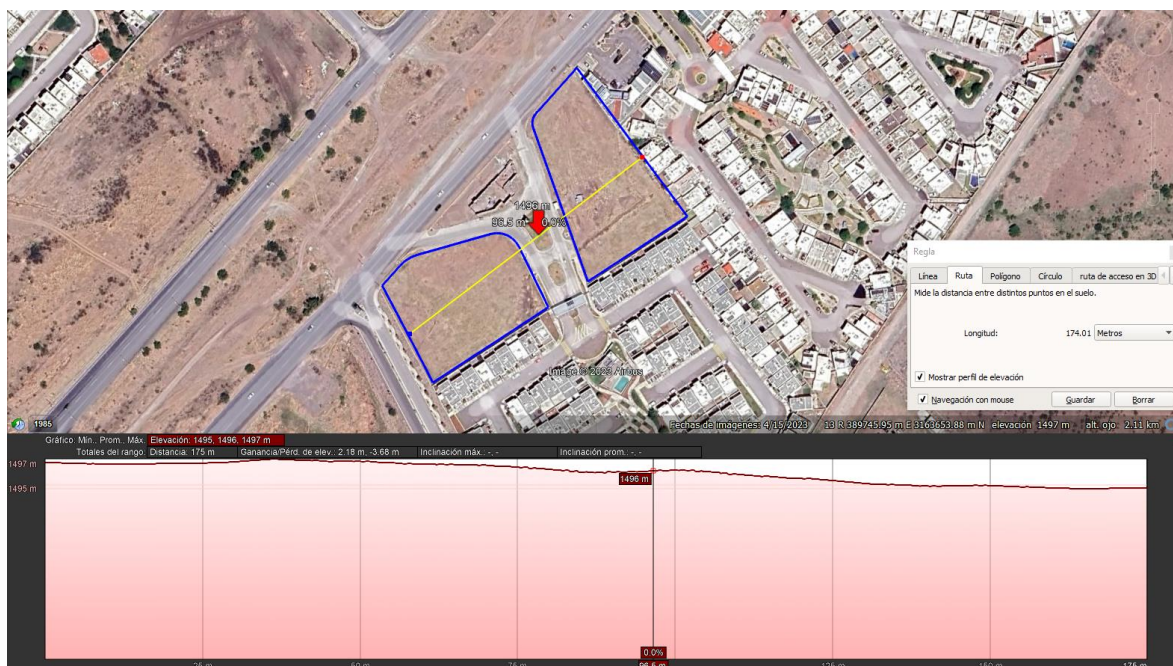


Imagen 35. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

El otro corte es el longitudinal, partiendo un polígono, iniciando en la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz 1498 MSNM (norte) hacia el fondo del predio donde se encuentra el Fracc. Ankara con 1494 MSNM (sur).

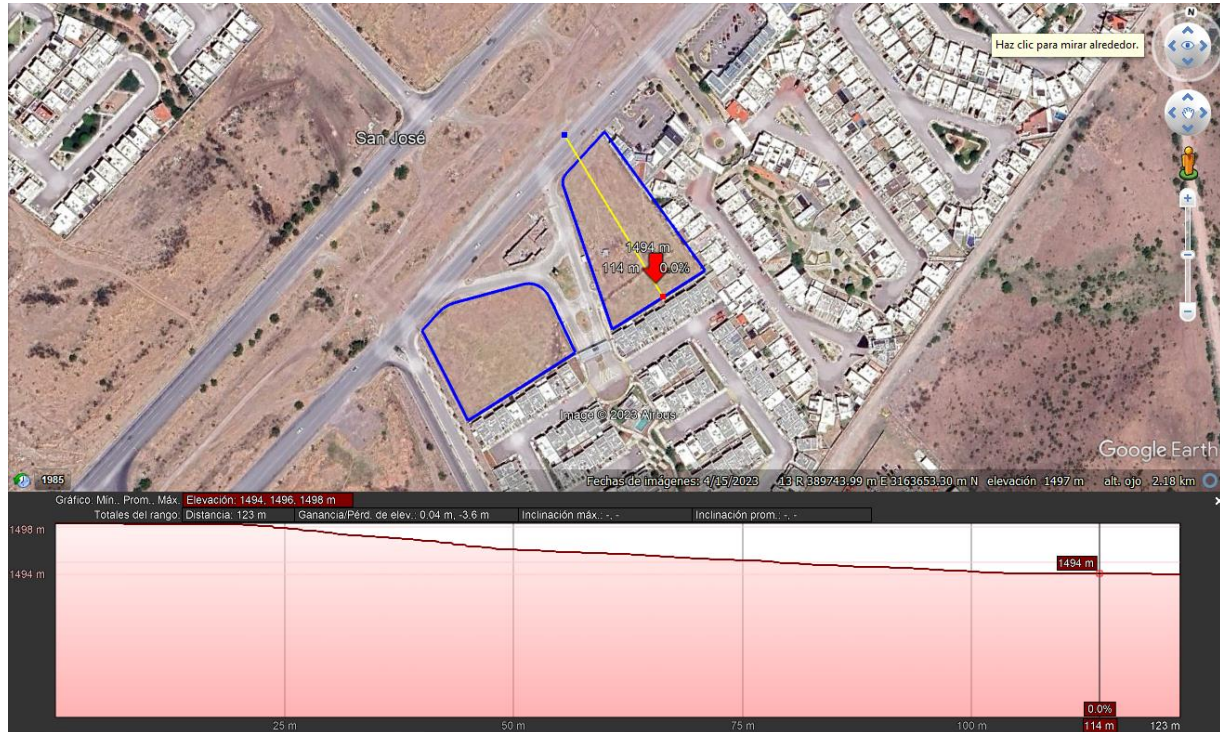


Imagen 36. Perfil de Elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023

El rango de pendiente es bajo, ya que el terreno ya fue urbanizado, dándole las pendientes necesarias para el correcto dren de las aguas de lluvia, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano. Al momento de que se urbanicen los predios, de deberán de diseñar proyectos, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El polígono su ubica al surponiente de la ciudad, ubicándose dentro de la subcuenca hidrológica Chuvíscar II que cuenta con un con un área de 81.708 km² y una longitud de cauce de 8.189.9 m, contando con una pendiente de 0.00693% con dirección hacia el oeste del predio, desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar.



Imagen 37. Cuencas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, el más cercano denominado se ubica al poniente del predio a una distancia de 25.5 m, el cauce se encuentra en su estado natural, sin embargo, al momento de adentrarse a los fraccionamientos, el escurrimiento circula por las vialidades, o se encuentra canalizado por medio de servidumbres, entre otros. Ver plano 09



Imagen 38. Relación entre el predio, arroyo, río Chuvistar y la presa Chuvistar. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.



Imagen 39. Arroyo más cercano que colinda al predio. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.



Imagen 40. Rio Chuvistar y Senda el Encino. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, proveniente desde la Sierra Mogote y las presas Chihuahua, Rejón y Chuvíscar, siguiendo la dirección de la topografía hasta los ríos Chuvíscar y Sacramento, donde al oriente de la ciudad unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define que el predio se encuentra dentro del área de concentración de pozos, situado dentro de la unidad geohidrológica con material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, el cual, deberá de incorporarse al ejecutar el diseño del proyecto.

Dentro del polígono de estudio se detectan 4 tanques y 1 tanque elevado, propiedad de JMAS, las cuales abastecen de agua a los desarrollos cercanos.

Imagen 41. Tanque elevado Fracc. Andalucía.

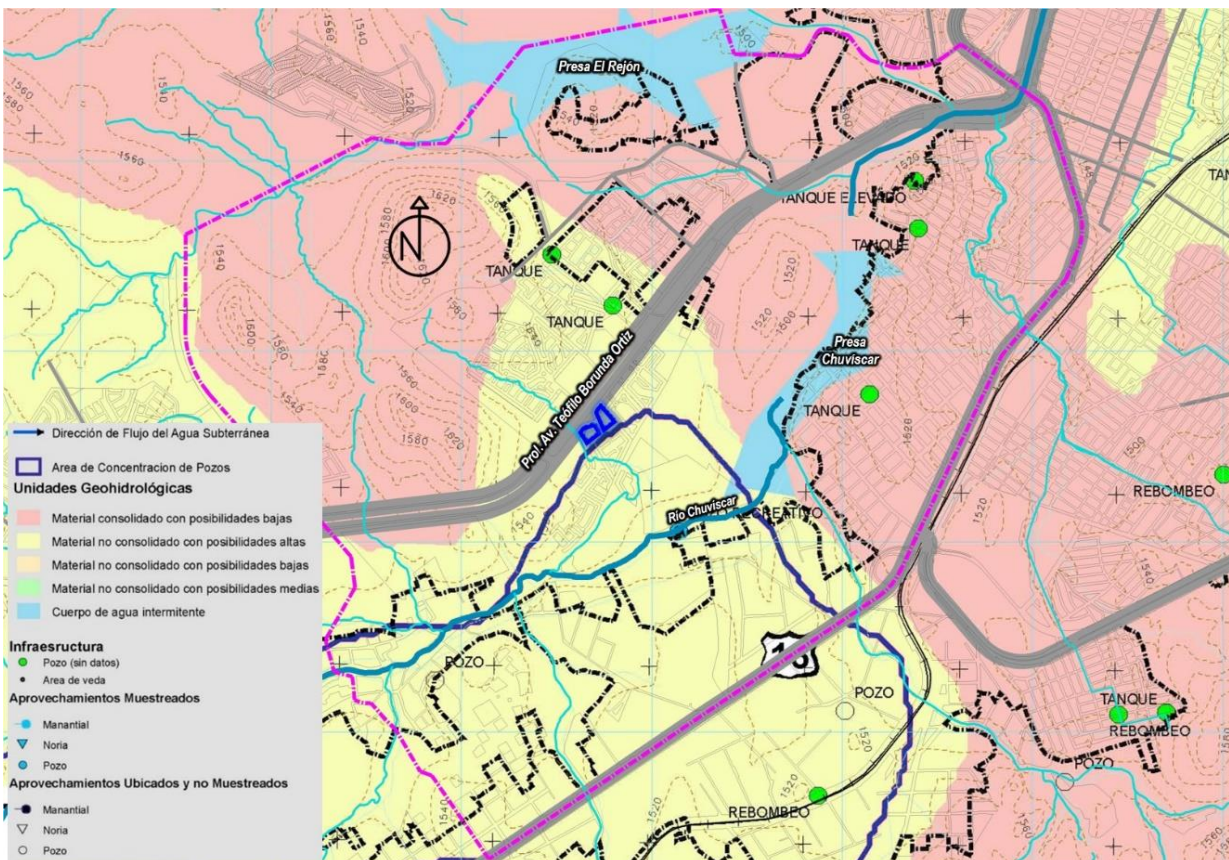


Imagen 42. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

Dentro de éste apartado se establece un análisis dentro del polígono de estudio, donde se visualiza el medio construido, como espacios, edificaciones, vialidades con diversidad de actividades humanas, es decir, que a continuación se muestran.

VIVIENDA

Dentro del polígono de estudio, se detectan usos habitacionales según el PDU 2040 de Habitacional H-25 y H-35 en su mayoría, y en poca superficie se detecta el uso H-45 viv/ha, por otra parte, se visualizan los usos Mixtos Moderado e Intenso, además del uso de Zona Especial de Desarrollo Urbano -ZEDEC-, en donde se ubican los fraccionamientos cerrados como Condesa Rejón, Laderas del rejón, Monteverde, Haciendas Real, Villa Santa Lucía, Las Sendas, Altozano entre otros desarrollos, en sus diversas etapas.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 376 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 13,663 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 5,024 viviendas particulares, de las cuales 4,929 se encuentran habitadas (98.1%).

Imagen 43. Viviendas en el radio de referencia de 2,000 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Viviendas		
	Total de viviendas	5,024
	Total de viviendas particulares	4,929
	Viviendas particulares habitadas	4,229
	Viviendas particulares no habitadas	541
Fecha de actualización: 2020		

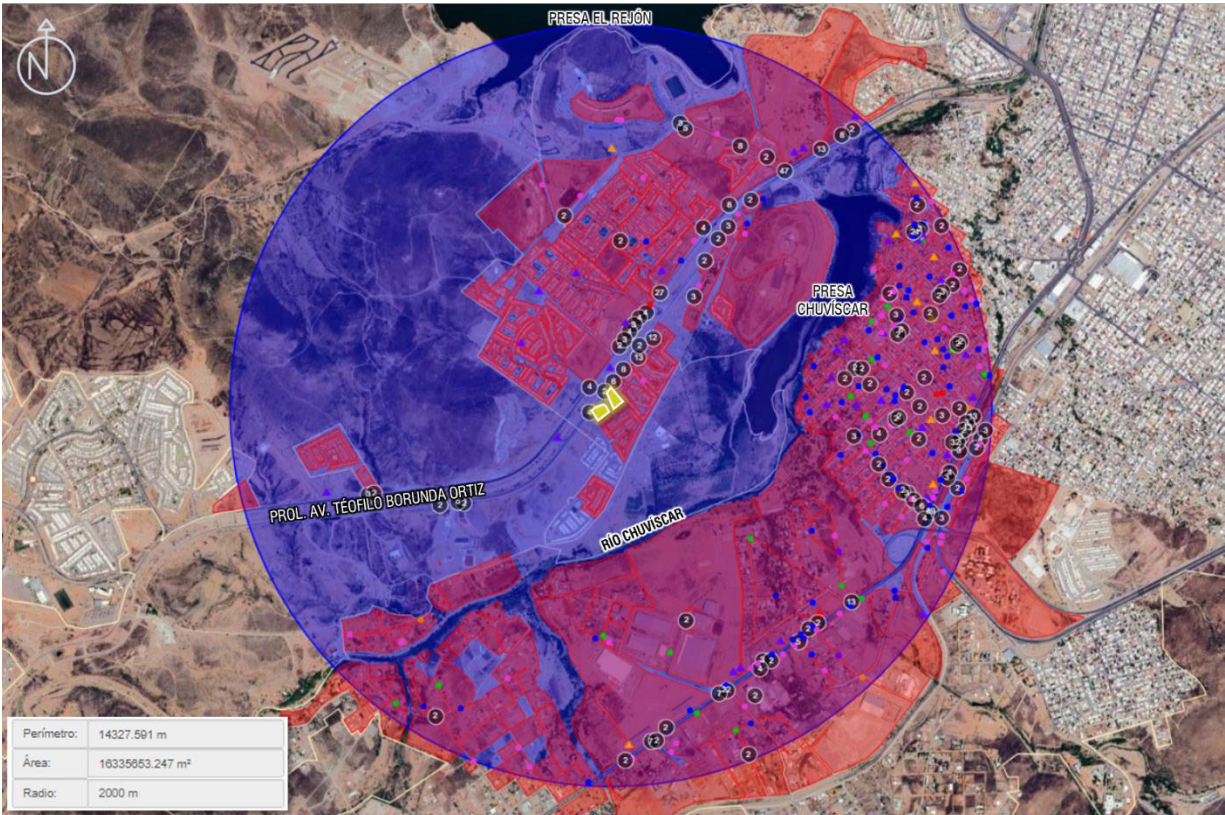


Imagen 44. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

En el sector se realizan 3 tipologías de viviendas, donde se encuentran las viviendas tradicionales (nivel bajo, medio), las viviendas de reciente creación situadas dentro de fraccionamientos cerrados (nivel medio, medio-alto), la otra tipología corresponde los departamentos ubicados dentro de edificios verticales.

VIVIENDA UNIFAMILIAR TRADICIONAL

Este género representa el menor porcentaje de viviendas dentro del radio de acción en estas preponderan las construcciones de 1 nivel en su mayoría, cabe destacar la presencia de un asentamiento, que formaba parte de un ejido denominado Labor de Dolores con uso ZEDEC, en donde se ubican terrenos de diversas dimensiones, materiales, algunos motivos de autoconstrucción a ladrillo y block. Dicha zona no se encuentra totalmente urbanizada, cuenta con servicios, aunque no en su totalidad.

Por otra parte, se ubican algunas colonias abiertas como la colonia Avícola (\$1,065 - \$1,674m²), Lomas Altas (\$3,044 m²), etc, con viviendas de uno y dos niveles de altura con uso de suelo Habitacional H-35 viv/ha, además de las Granjas Agropecuarias (\$1,044 m²), Los Llorones (\$568 m²), Esperanza (\$621 m²), Hidalgo, Peña Blanca, Alfredo Chávez, Ramón Reyes, Martín López con el valor de \$621 m², además de la colonia Campesina Nueva (\$1435 m²).

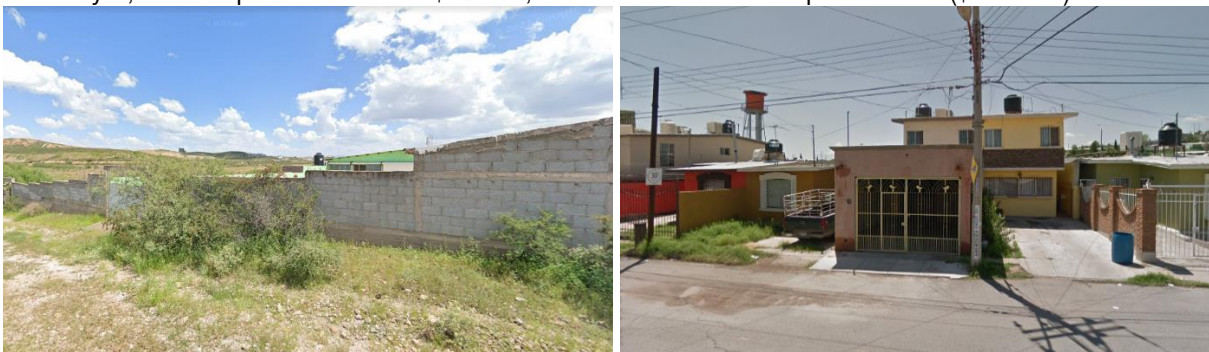


Imagen 45. Vivienda en Ejido Labor de Dolores y colonia Avícola. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

VIVIENDAS AL INTERIOR DE LAS CERRADAS

La mayor parte de la superficie habitacional corresponde a cerradas habitacionales, donde el uso de suelo que predomina es el Habitacional H-35 viv/ha, donde se encuentran las cerradas como los desarrollos de Las Fuentes, Fuentes del Sol, Cerrada Vista Real (\$3,044 m²), Diamante Reliz (\$4,185 m²), Senda Reliz (\$5,011 m²), Verandah, Rincón de las Flores, Las Sendas el desarrollador Brasa con las cerradas Rioja, Navarra, Baena, Almería en sus distintas etapas (\$3,478 m²), Reserva del Parque, así como el fraccionamiento Villa Santa Lucía; por otra parte, se ubica en uso de suelo habitacional H-25 con Castilla, Cataluña, Andalucía y Baleares; el uso de suelo mixto moderado donde se encuentra el fraccionamiento Península Residencial, Dayton, Pradera Lake, Real Saratoga y Berna Residencial (\$3,478 m²).

Los fraccionamientos cuentan con viviendas son de tipo media y medio-alto nivel socioeconómico. Éstas viviendas cuentan con lotificaciones con superficies variables entre 136.00 a 600.00 m² aproximadamente de terreno y son edificaciones de 2 a 3 recámaras y en su mayoría de 2 niveles de altura, los montos de las viviendas oscilan entre \$1,400,000.00 hasta 8,000,000.00 de pesos, las viviendas varían respecto al número de estacionamientos, de recámaras y baños, donde los diseños de las viviendas son en su mayoría contemporáneas, con diseños de dobles alturas.



Imagen 46. Tipología de vivienda Cerrada Rioja Brasa y Berna Residencial. Fuente: Captura google earth, julio 2023.

EDIFICACIONES DE MÁS DE 3 NIVELES

Respecto a las edificaciones mayores de tres niveles dentro del polígono de estudio, se asientan sobre el uso de suelo Mixto Moderado donde se ubica el Edificio Vista Reliz (\$3,478 m²), Domus Vertical Living.



Imagen 47. Torre Vistas del Reliz y Torres Domo.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, a lo largo se detectan distintos usos de suelo, destacando los mixtos, comerciales, de equipamiento, habitacionales, entre otros, por otra parte, se ubica la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, dentro del cual, se ha ido incorporando usos de Comercio y Servicios como: gasolineras, comercios, salones de eventos, restaurantes, llanteras, etc, las cuales se observa como han sido emplazadas en usos de suelo no congruentes con lo establecido en el PDU.

Otra actividad comercial se localiza a lo largo de vialidades de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que es denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040), a lo largo de la vialidad se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales. Ver plano D-04.



Imagen 48. Comercio en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Fuente: Google Earth, captura julio 2023.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 211 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio (dentro de un radio de 2,000m), se encuentran diversos establecimientos donde predominan, 134 empresas donde el comercio al por menor predomina, respecto a industrias manufactureras 29 unidades, se contabilizaron 18 unidades económicas de comercio al por mayor.

Establecimientos económicos		
Área geográfica	Actividad económica	
	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	1
	Construcción	3
	Industrias manufactureras	29
	Comercio al por mayor	18
	Comercio al por menor	134
	Transportes, correos y almacenamiento	7
	Servicios financieros y de seguros	9
	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	10

Imagen 49. Actividades DENUE. Fuente: Inegi.

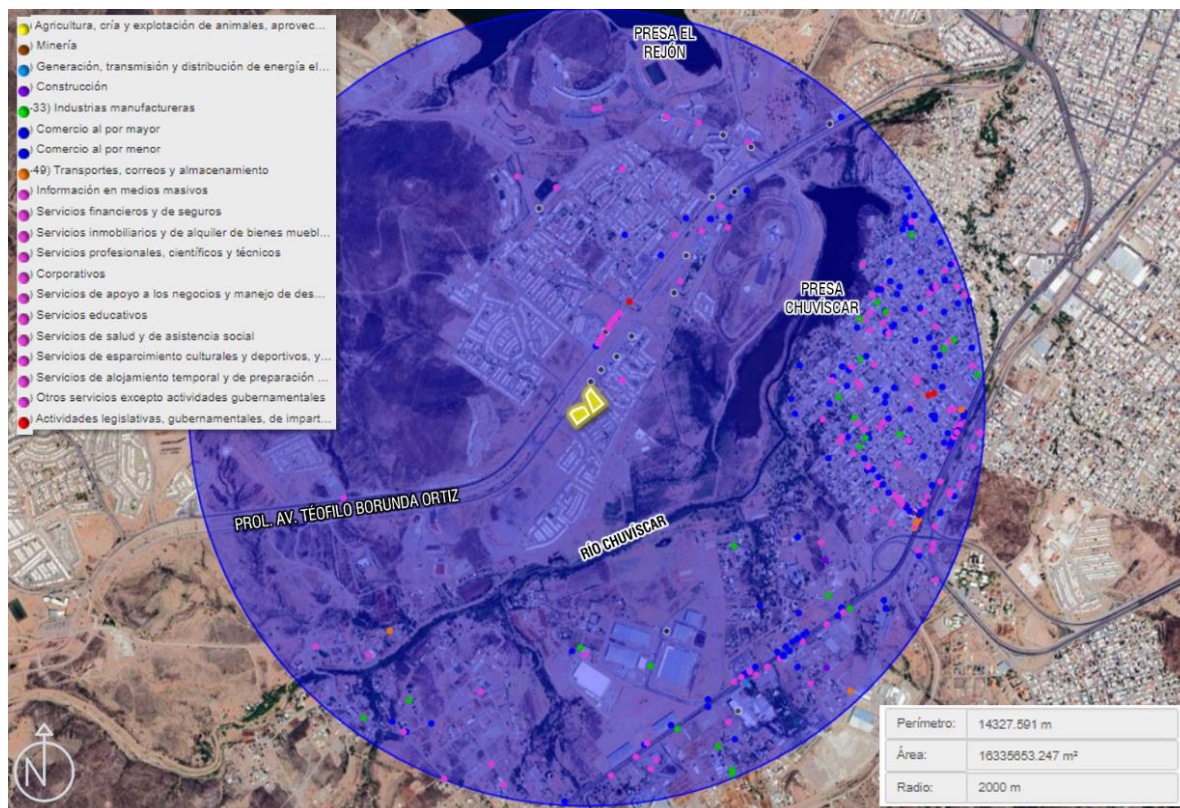


Imagen 50. Unidades económicas DENUE. Fuente: 2020, INEGI.

Cercano al predio se ubica una serie de plazas comerciales predominantemente donde se detecta Plaza Nörtica, Plaza Comercial Las Flores, Vistas del Reliz (3,478 m2) edificación que en bajos es el uso comercial, en segundo nivel oficinas, asimismo se ubica el condominio comercial City Center Business Park, conteniendo dos pequeñas plazas comerciales denominadas Plaza Summa, Plaza Dessin; asimismo se ubica Plaza Travessía, Casilla Reliz I y II, Andares Plaza Comercial I y II (\$5,000 m2).



Imagen 51. Vista de las Plaza Summa y Plaza Dessin. Fuente Google Earth.



Imagen 52. Plaza Comercial Travessía y Plaza Castilla Reliz.

Destaca la presencia de diversos comercios al como la tienda de autoservicio llamada Al Super Reliz, así como el salón de eventos Verona, las gasolineras, cafés, restaurantes, farmacias, entre otros comercios.



Imagen 53. Alsuper Reliz y otros comercios.

INDUSTRIA

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de complejos que se han ido asentando principalmente en la zona norte, sur y poniente de la ciudad.

Referente a la zona de estudio se ubica al sur del predio sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo industrial donde se asientan algunas industrias como Visteon de México, ALT Technologies, Tuper Cedis Chihuahua, Altec Electrónica de Chihuahua. Al frente del parque se ubica el Grupo Bafar, dicho parque cuenta con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 820 m del polígono. Del otro lado de la carretera, fuera del polígono de estudio se ubica una zona industrial grande donde se ubica el Grupo Bafar, Grúas San marcos, Fortacero Chihuahua, rebombeo las Ánimas, entre otras.

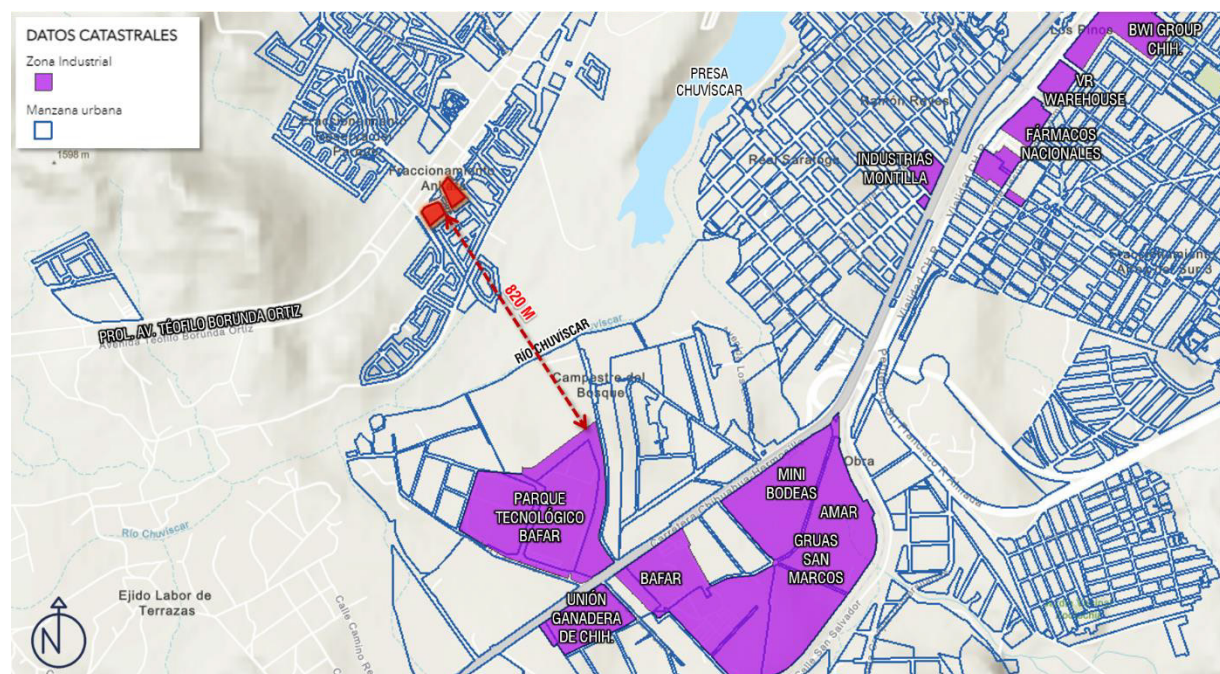


Imagen 54. La industria y el predio. Fuente: SIGMUN.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento que se encuentra dentro del polígono de estudio, es importante mencionar que dentro se ubica el Subcentro Sur-Poniente, la zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad

la Salle, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Parque el Encino, la Unión Ganadera de Chihuahua, Estación de Bomberos No. 7, Instituto Hamilton, así como, la Canaco Servytur, Fechac, entre otros, se encuentran dispersos en el sector, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, ver plano 07.

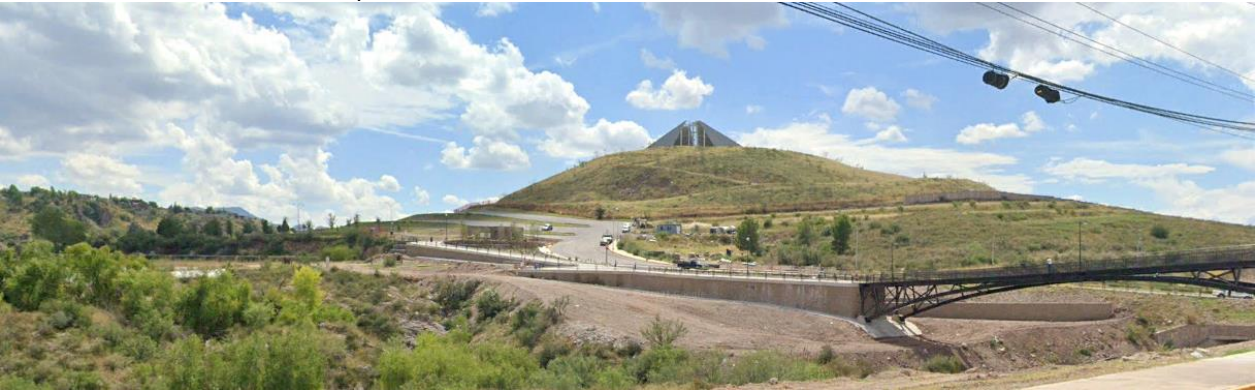


Imagen 55. Santuario Padre Pedro de Jesús Maldonado, Senda el Encino y Presa Chuvistar.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 43 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio (dentro de un radio de 2,000m), en torno a los equipamientos educativos, de salud, asistencia social, culturales, deportivos y gubernamentales.

Establecimientos económicos		
Área geográfica	Actividad económica	
	Servicios educativos	20
	Servicios de salud y de asistencia social	12
	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	8
	Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	3

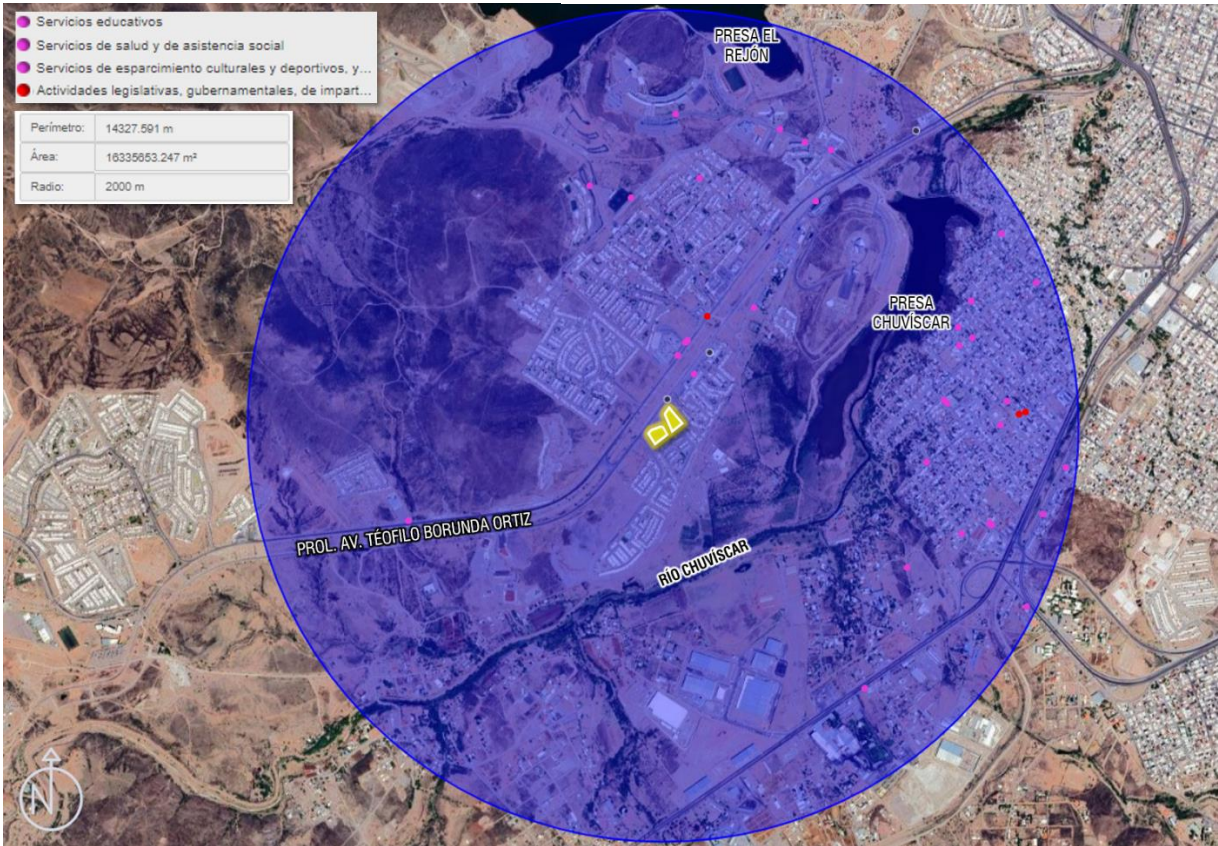


Imagen 56. Diversas actividades económicas situados del radio de análisis. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Subsistema Educación y Cultura. Se ubican 10 unidades educativas dentro de la zona de estudio, como la Universidad La Salle perteneciendo al sector público, además de la “Escuela Libre de Psicología ELPAC”, las casas de cuidado o guarderías como Casa de niños Siglo XXI y Colegio Mundo Creativo. Como escuelas públicas se detecta la Universidad Politécnica de Chihuahua, entre otras. Dentro del polígono de estudio, a partir de la Av. Teófilo Borunda Ortiz la mayoría de los equipamientos educativos son privados, mientras que en la zona situada a partir del río Chuvíscar, los equipamientos son públicos.



Imagen 57. Universidad Politécnica de Chihuahua. Fuente: Captura google earth, julio 2023.



Imagen 58. Universidad del Valle de México UVM y Universidad Tecnológica de Chihuahua, ITCH.

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del polígono de estudio se ubica la Clínica Martín López y la Clínica Miguel Aranda Ledezma, así como el Centro de Rehabilitación Chihuahua Noroeste. Asimismo, se localiza 5 guarderías, es importante mencionar las iglesias donde se ubican 16 unidades destacando la cercanía con el Santuario del Padre de Jesús Maldonado, la iglesia de Cristo Rey de Gloria Reliz, etc.



Imagen 59. Vuelo dron Iglesia Cristo Rey Reliz. Fuente: Página web Facebook Iglesia Cristo Rey.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques al interior de los fraccionamientos de reciente creación, mismos que son reforzados por los parques dentro de las escuelas privadas. Asimismo, destaca la presencia de algunos proyectos que forman parte del Parque Metropolitano Tres Presas, donde se ubica el Parque Metropolitano El Rejón, Senda los Encinos, asimismo se ubica el Parque El Reliz y Parque El Acueducto. Al oriente del polígono se ubica el río Chuvíscar, que es donde drenan las aguas de los arroyos al río.



Imagen 60. Parque Metropolitano El Rejón y Senda Los Encinos. Fuente: Captura google earth, julio 2023.

Subsistema Actividades Gubernamentales y de Administración Pública. Se determinan 2 unidades municipales considerando Obras Públicas y Desarrollo Urbano y Ecología. Por otra parte, se ubica la Estación de Bomberos No. 7 y la Caseta de Seguridad Pública.



Imagen 61. Cuerpo de Bomberos Estación No. 7 y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chih.

Dentro del polígono de estudio, se ubican los siguientes equipamientos:

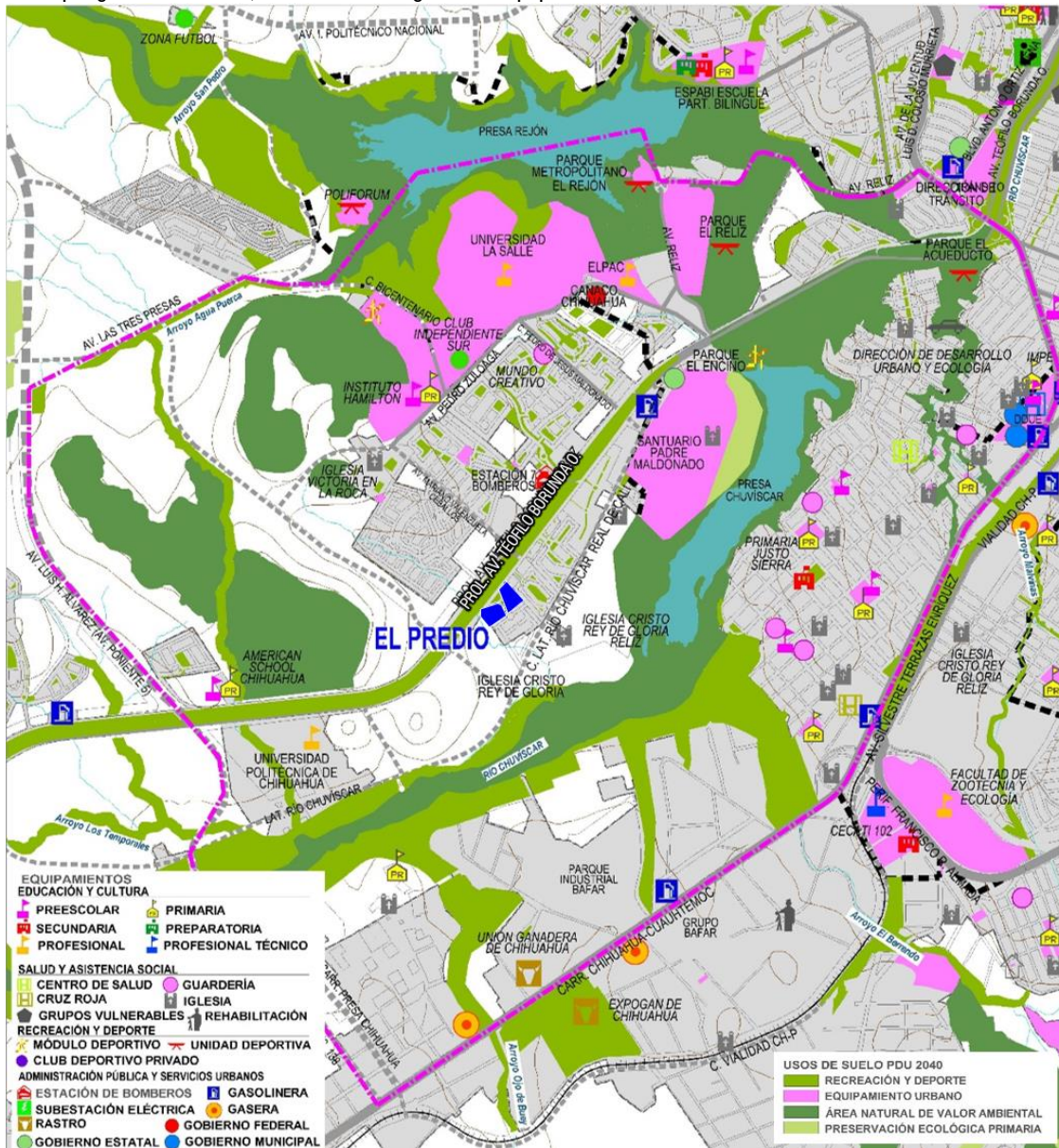


Imagen 62. Equipamientos existentes en el polígono de estudio.

A continuación, se cuantifican los equipamientos al interior del polígono de estudio:

EQUIPAMIENTO	UNIDAD	EQUIPAMIENTO	UNIDAD
Guarderías	5	Estación de Bomberos	1
Preescolar	6	Gasolinera	4
Primarias	8	Módulo Deportivo	3
Secundarias	1	Parque Metropolitano	1
Profesional	3	Club deportivo privado	1
Iglesias	19	Unidad Deportiva	3
Poliforum	1	Policía	1
Clínica	1	Rastro	1
Cruz Roja	1	Gobierno Municipal	1
Hospital	1	Gobierno Federal	2

Tabla 2. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio.

ESTRUCTURA VIAL

El predio que nos ocupa se ubica en un sector altamente accesible con conexión con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta situada al oriente del predio de aplicación a 2.7 km de distancia; y por la parte, se encuentra cercano a la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, situado a una distancia de 11,59 km de distancia del predio.

Frente al predio circula mediante la vialidad de primer orden Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz que atraviesa toda la ciudad de manera horizontal, que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, según lo establece el PDU visión 2040, ver plano 05 y 06.

El sector urbano donde se asienta el predio, se encuentra dentro de una zona altamente accesible, por la cercanía al Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, anteriormente mencionadas. Por el hecho de ser una zona en constante crecimiento, se encuentran algunas vialidades en desarrollo, la vialidad denominada Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5) que atravesará la ciudad en la zona poniente conectando la salida Chihuahua a Cd. Juárez con la Prol. Av Teófilo Borunda Ortiz.

473 - 473'	LAT. RIO CHUVISCAR	Secundaria Propuesta	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	4506.41
108 - 108'	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	De Primer Orden	AV. MONTEVERDE A ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ	4941.04
214 - 214'	CARR. CHIHUAHUA - CUAUHEMOC	De Primer Orden	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	8996.76
235 - 235'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	1522.74
236 - 236'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ	1129.29
472 - 472'	BLVD. LUIS H. ALVAREZ	Primaria Propuesta	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A CARR. CHIHUAHUA - CUAUHEMOC	3123.19

Imagen 63. Vialidades de acceso al predio actuales y futuras. Fuente: PDU visión 2040, vigente.

Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta

Es una vialidad de primer orden en buenas condiciones con una longitud de tramo de 2,727.66 5ml que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km aproximadamente con una sección variable de 39.50 a 59.80 m con 5 carriles por sentido, camellón en la parte central y camellones laterales.

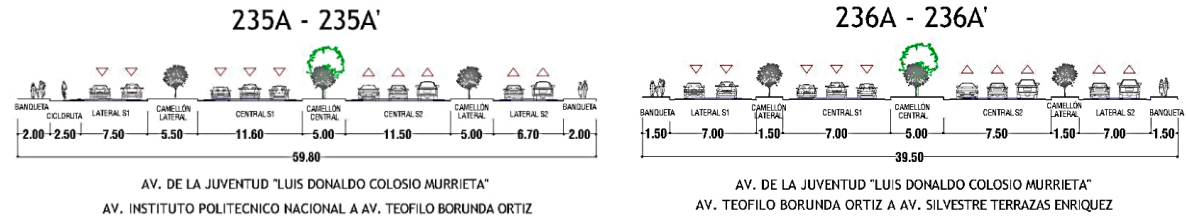


Imagen 64. Imagen y secciones viales actuales del Periférico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.



Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz. La vialidad permite la conexión con la Av. De la Juventud situada a 2.1 km de distancia, vialidad que permite llegar al Centro Urbano de la ciudad y sobre todo al poniente de la ciudad. Actualmente cuenta una sección variable de 33.00 a 100.00 m de ancho, con 3 carriles por sentido, se encuentra construida en ambos sentidos viales a la altura de la Universidad del Valle de México.

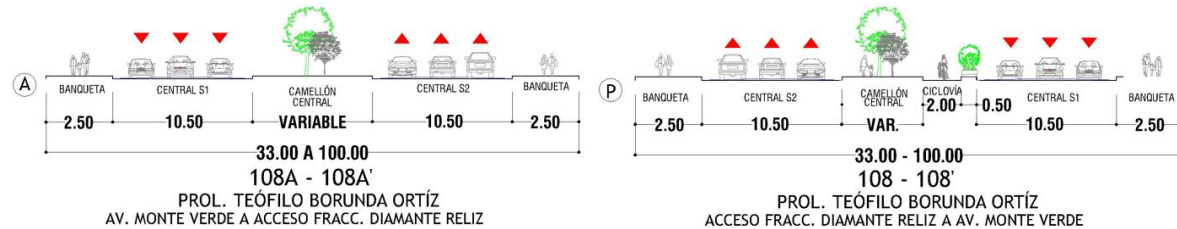


Imagen 65. Imagen y sección vial actual y propuesta de la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: PDU visión 2040.



Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc. Vialidad de primer orden, que da salida a la ciudad con la zona surponiente de la ciudad, proveniente de las vialidades Av. Silvestre Terrazas y Perif. Francisco R. Almada, que colinda de manera directa con el predio, conteniendo una sección actual de 30.00 m, con 3 carriles por sentido, un camellón central y banquetas en ambos extremos.

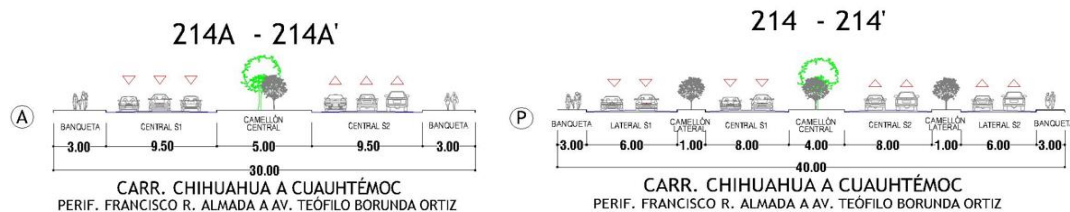


Imagen 66. Sección vial actual y futura de la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc.



Blvd. Luis H Álvarez (antes Av. Poniente 5). Vialidad de jerarquía de primer orden que actualmente se ha construido en una mínima parte, se planea que atraviese la ciudad en sentido norte a surponiente, iniciando desde el norte en el nodo de la Av. Eugenio Prado Proaño-Carr. Chihuahua-Cd. Juárez tanto libre como cuota con una longitud de 20,810.49 m de tramo, dicha avenida circula paralelamente con la sierra Mogote, hasta atravesar la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, hasta llegar a la Carr. Chihuahua-Cuauhtémoc, contando con una sección vial de 65.00 mts de ancho con 5 carriles por sentido, camellón lateral y uno central, situada al oriente del predio a 1.4 kms de distancia.

*Imagen 67. Imagen y sección vial propuesta del Blvd. Luis H. Álvarez.
Fuente: PDU visión 2040.*

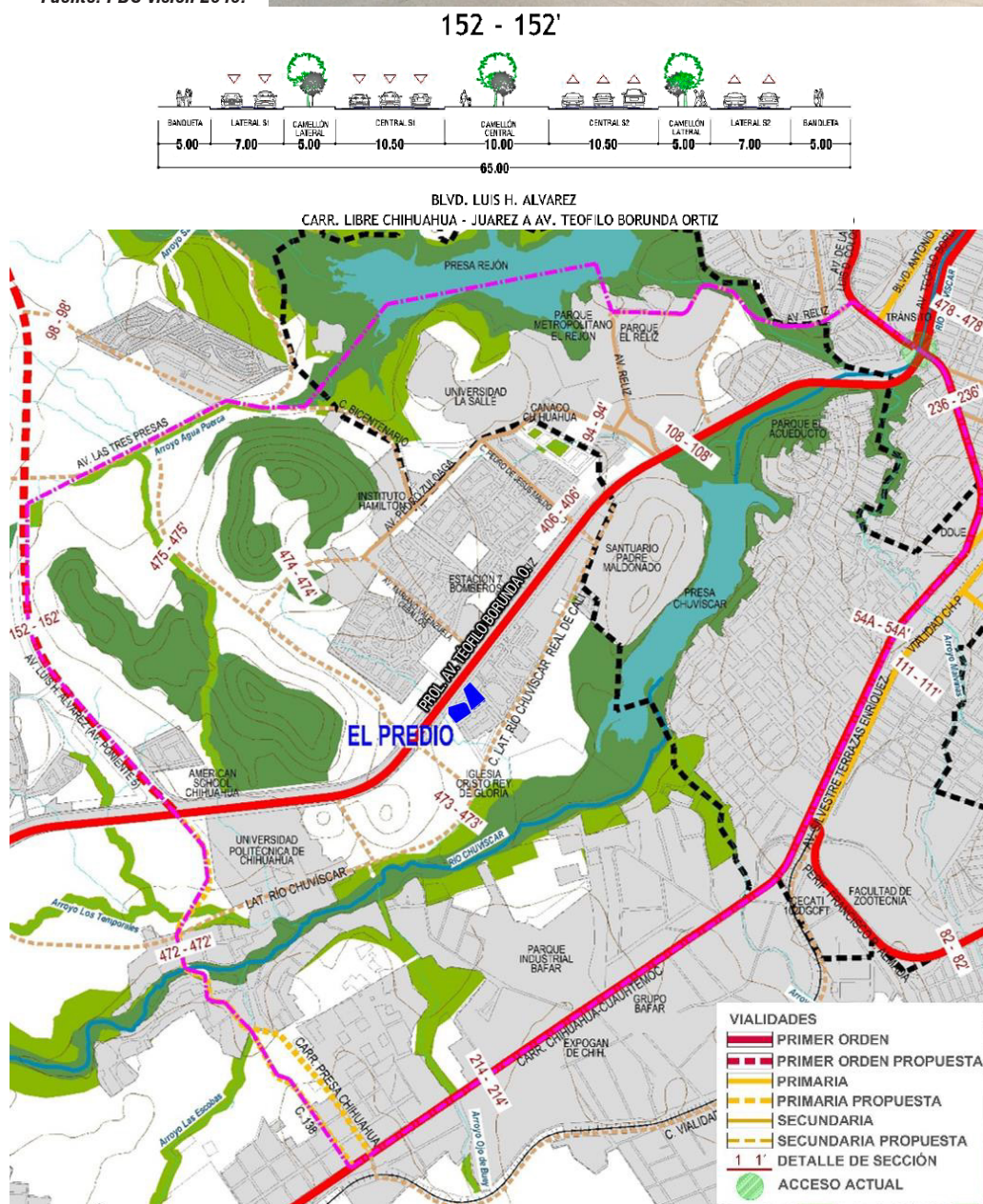


Imagen 68. Estructura vial existente. Fuente: PDU vigente.

TRANSPORTE PÚBLICO

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Avenida Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud, que funciona como centralidad, de ahí se desprenden las otras rutas.

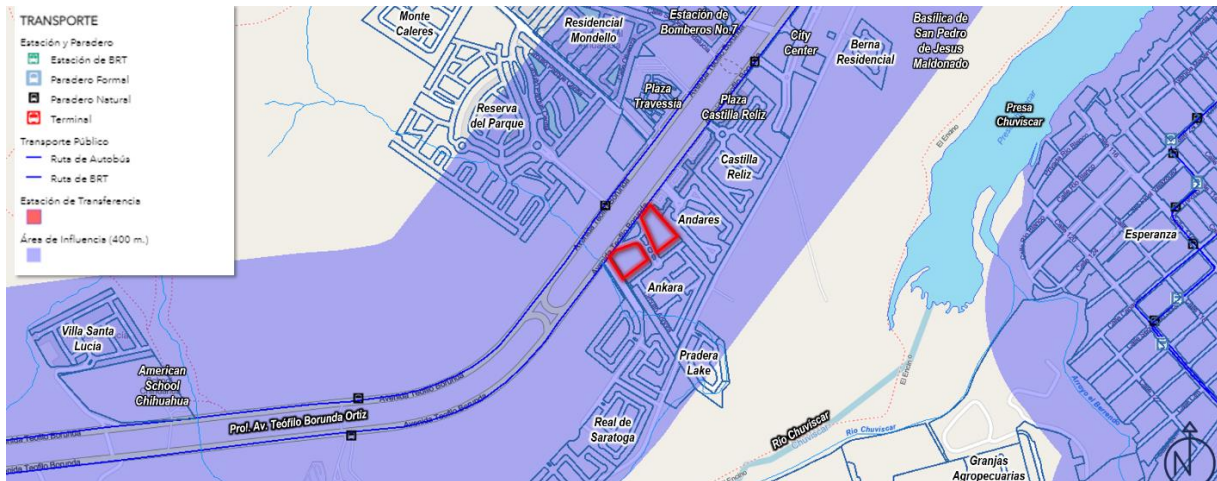


Imagen 69. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, julio 2023.

La única ruta que circula en la zona es la ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una distancia de 21.00 m, fuera de la Plaza Comercial, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.

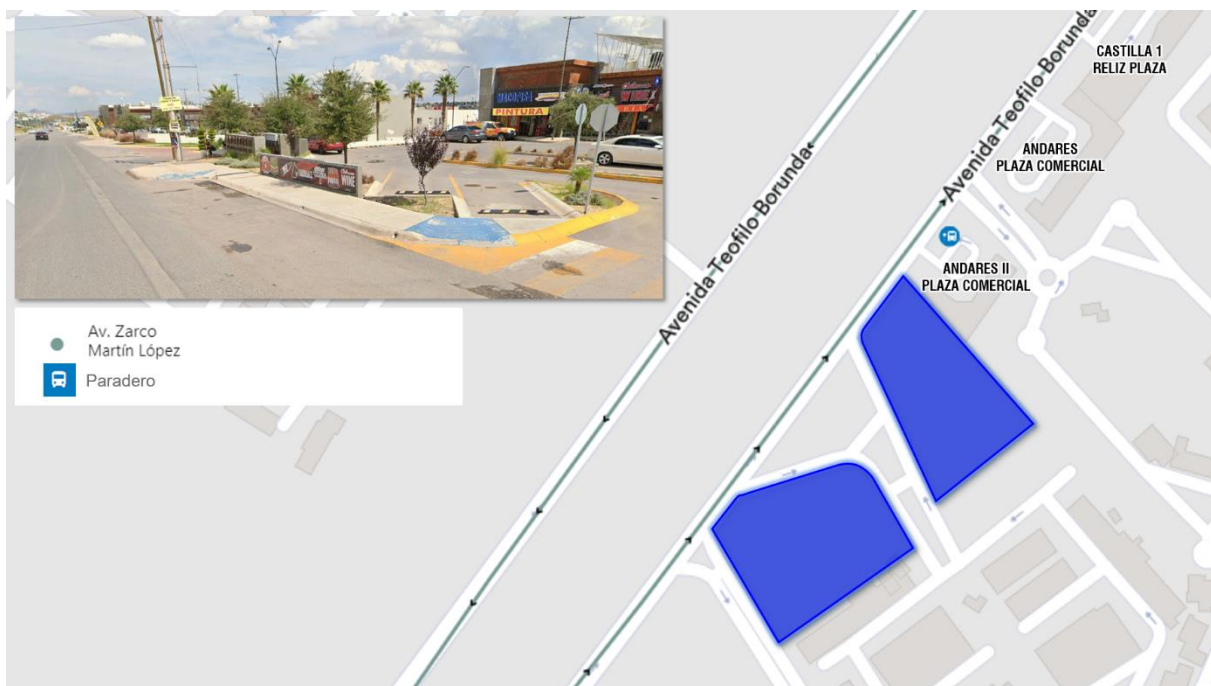


Imagen 70. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, julio 2023.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada, con los servicios básicos como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje.

El predio colinda con la avenida Pról. Teófilo Borunda, vialidad que concentra las redes generales de los derechos de la zona, por lo que, es accesible el contar con los servicios. Es importante destacar que los predios son resultantes de un proyecto con nombre Fraccionamiento Ankara, por lo que, ya se consideraron los posibles gastos de los predios.

Agua Potable y Alcantarillado Sanitario. La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 16-24" que circula por la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

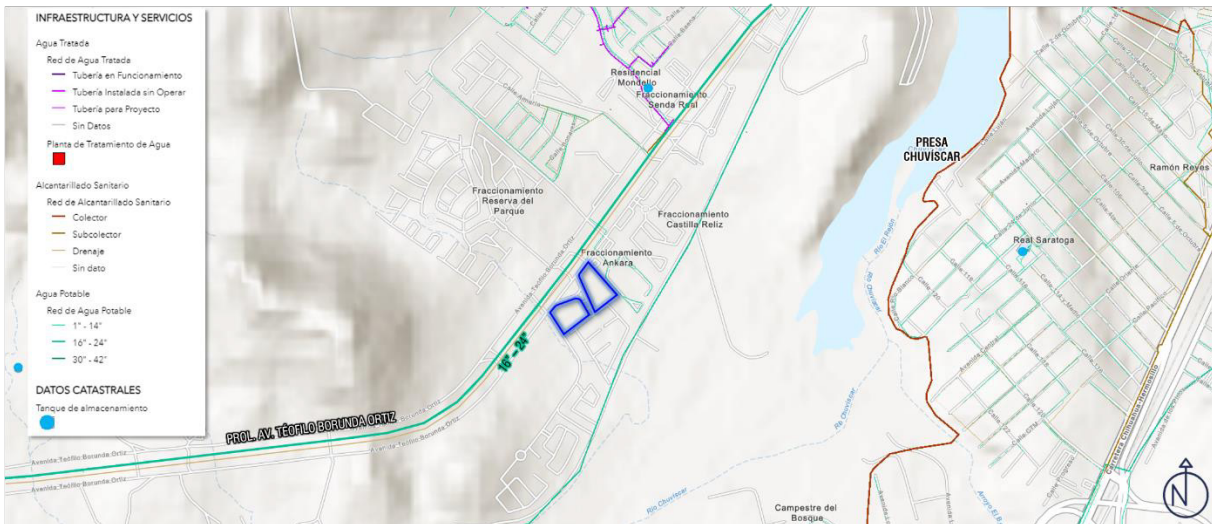


Imagen 71. Servicio de agua potable, drenaje, agua tratada. Fuente: SIGMUN y PDU 2040.

Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público. La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, ya que, actualmente los predios se encuentran en el mencionado Fraccionamiento Ankara que ya cuenta con la energía para su correcta operación. Por lo que, es factible la instalación eléctrica y alumbrado público ya que actualmente ya existe en la zona ésta infraestructura, por medio de la factibilidad otorgada por la Comisión Federal de Electricidad.

En la zona, se localiza una línea de eléctrica de 115 Kva (a 1,590 m de distancia del predio) que circula por la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, el cual, no interfiere con el predio. Por otra parte, se observa que toda la zona cuenta con alumbrado público.

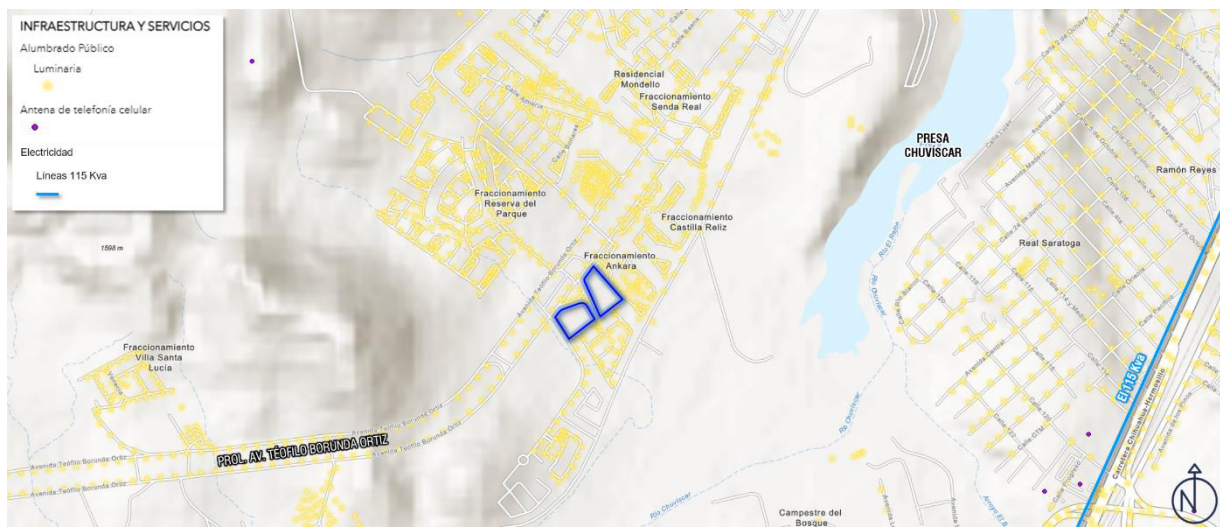


Imagen 72. Servicio de alumbrado público y líneas de transmisión eléctricas. Fuente: SIGMUN y PDU 2040.

Telefonía e Internet. La zona poniente se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio, sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra fuera de éste tipo de vulnerabilidad, existe un arroyo al poniente del predio a una distancia de 24.5 m de distancia, el cual, se encuentra encausado de manera natural, tributando sus aguas al río Chuviscar situado al sur del predio. Al momento de diseñar un proyecto, se deberá de prever las pendientes para el escurrimiento adecuado, creando buenas condiciones para el cuidado de la población.

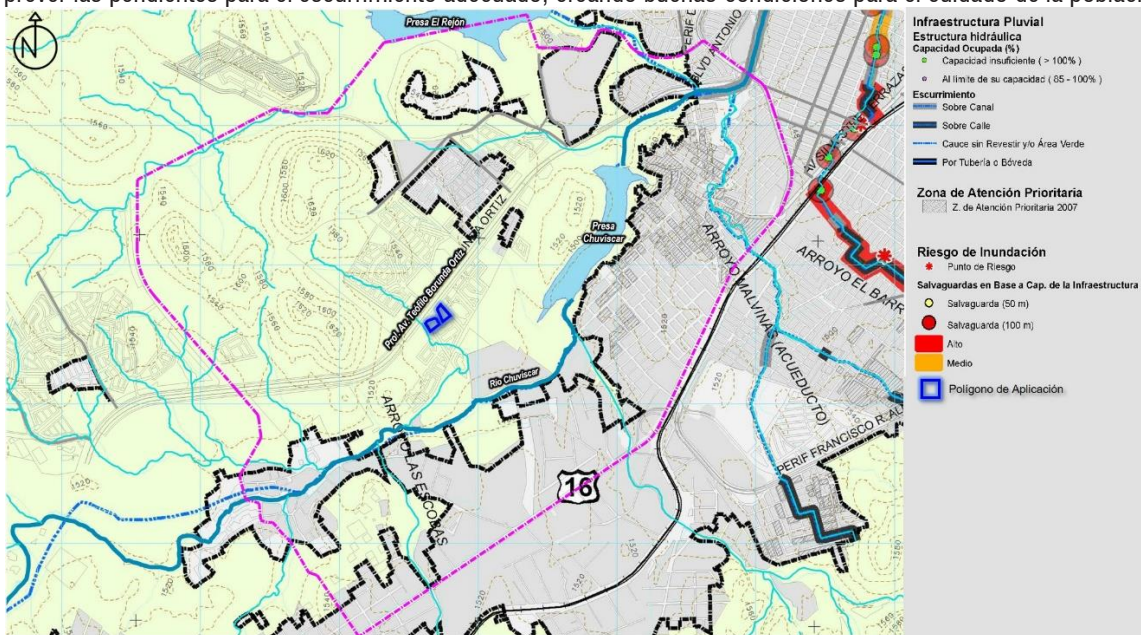


Imagen 73. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.



Imagen 74. El escurrimiento cercano a al predio.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa según la carta del PDU 2040, se detectan dos fallas geológicas cercanas, una se ubica al oriente a una distancia de 400 m de la Falla Agua Zarca y la otra al sur a una distancia de 726 m de la llamada Falla Chihuahua. Es importante mencionar que las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole. Cercano al predio se encuentra una zona de deslizamientos situado al poniente a un trecho de 230 m.

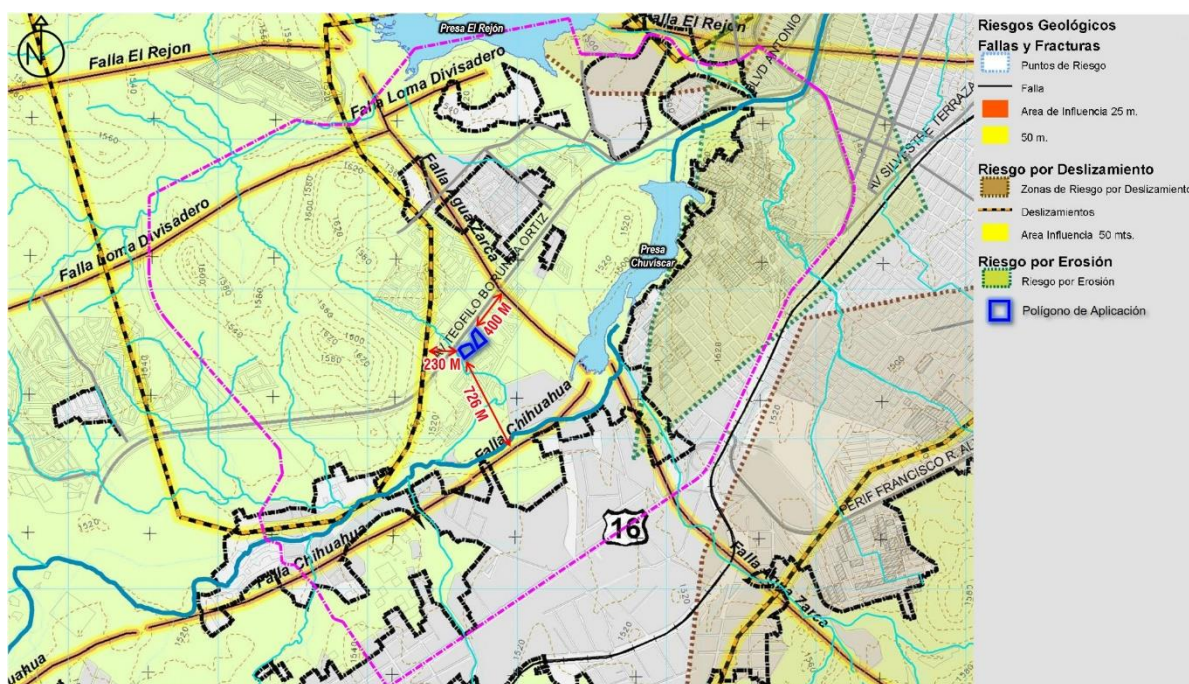


Imagen 75. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

En lo que a riesgos antropogénicos se refieren, existen diversas de ellos, sin embargo, por ser un sector en desarrollo, son pocos los riesgos con los que se afronta el pedio. Por tal motivo, se consulta la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente.

Se cuantificaron tres gasolineras dentro del polígono de estudio, donde la gasolinera más cerna es Arpe Reliz 1 (Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz casi esquina con la C. Real de Cali, situada a 1.0 km hacia el nororiente del predio, el cual, pudiera ser objeto de algún tipo de riesgo, derivado por fugas de líquidos o incendios, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m.

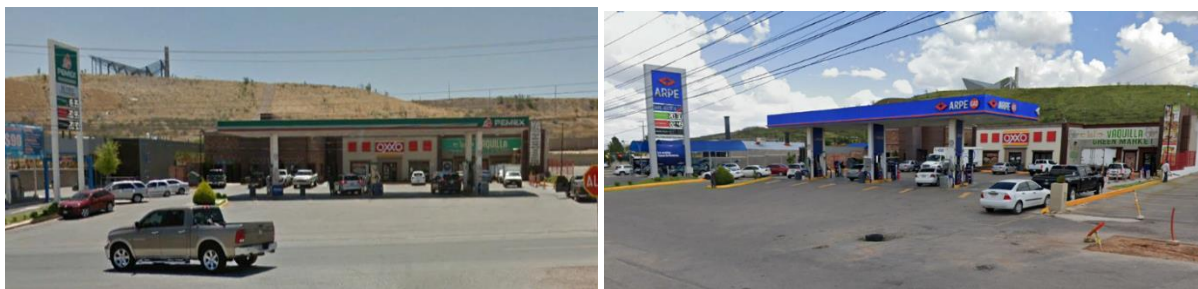


Imagen 76. Gasolinera ARPE Reliz 1 y Gasolinera ARPE Reliz 2.

Otro de los riesgos por contaminación lo podría generar los bancos de materiales y las nuevas construcciones de la zona, derivado de emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos, pero estos

impactos ambientales deben ser resueltos por la propia compañía de manera que no impacten a la zona urbana ni a la ciudad.

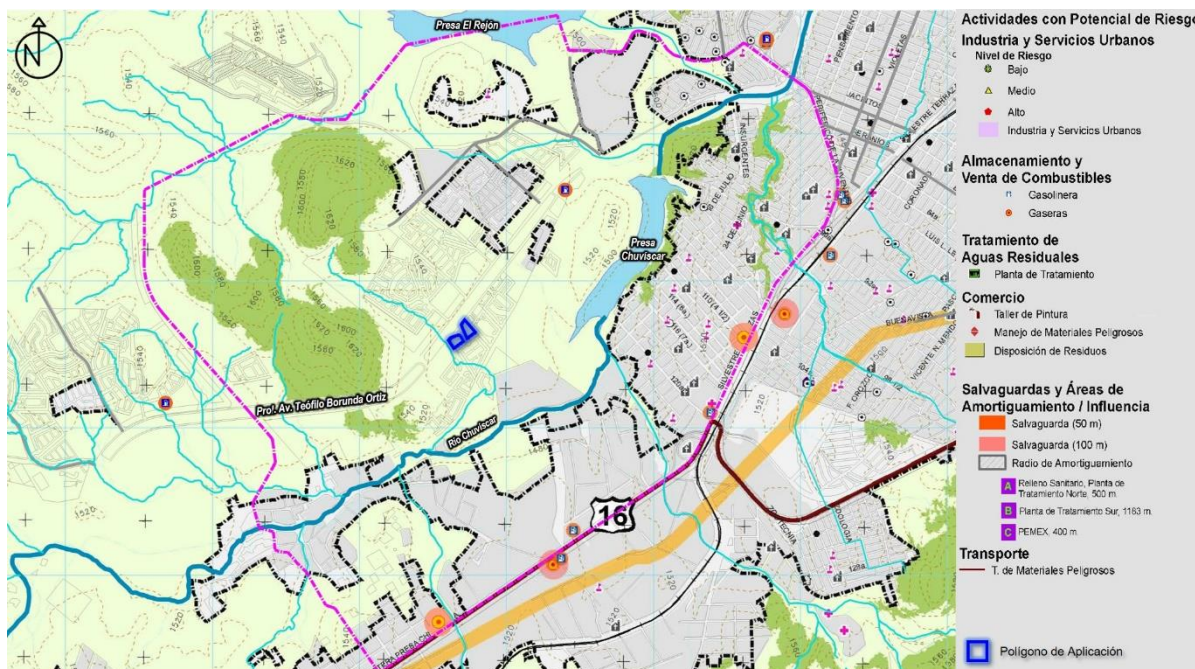


Imagen 77. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

Es importante mencionar que justo enfrente del predio, se ubica la Dirección de Seguridad Pública Municipal, donde se encuentra la Estación de Bomberos No. 7, que en caso de algún siniestro rápidamente pueden dar soporte a los usuarios que habiten dentro del polígono.



Imagen 78. Estación de Bomberos No. 7.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

- ✓ La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 129,281,125.42m².
- ✓ El predio de aplicación corresponde a una superficie total de 10,931.80 m², conformado por dos polígonos ubicados en la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, dentro del Ejido Labor de Terrazas, tratándose de la propiedad dentro el Fraccionamiento Ankara.
- ✓ El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.
- ✓ Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), en ambos predios, que cuentan con acceso directo con la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz.
- ✓ El contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado e Intenso, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35, H-45 y en menor cantidad H-60 y H-60+ viv/ha. Es una zona donde se ubican dos de las tres pesas que existen dentro de la ciudad llamadas Rejón (al norte) y Chuvíscar (al oriente), asimismo, se detectan zonas con usos ecológicos como Preservación Ecológica (PE) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).
- ✓ El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso inmediato al predio es mediante la vialidad de primer orden denominada Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, conectando al centro de la ciudad de Chihuahua con la Cd. De Aldama, dicha sección variable de 33 a 100.00 m de ancho, con tres carriles por sección, camellón central y banquetas.
- ✓ La relación a la estructura urbana, conforme al predio, se ubica a 1,060 m de distancia del Sub Centro Sur Poniente propuesto por el PDU, como uno de los principales núcleos concentradores que, en éstos últimos años se ha ido consolidando, sin embargo, se determina como carente de un nodo concentrador de actividad. Ésta zona cuenta con diversos usos de suelo, compuesto por corredores urbanos como la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, entre otras.
- ✓ El predio al que se refiere éste estudio cuenta con dos poligonales que suman una superficie total de 10,931.80 m² ambos están ubicados sobre la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, que forman parte del Fraccionamiento Ankara, dentro de la ciudad de Chihuahua, ambos predios, son propiedad de INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V., representados por el C. GABRIEL JOSÉ HADDAD TOUCHÉ.

LOTE	MANZANA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
1	2	INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V.	5,156.95	159-222-001
1	5	INMOBILIARIA TOVIBE, S.A. DE C.V.	5,774.85	159-225-001
Superficie total			10,931.80	

- ✓ Los elementos de atracción natural principalmente se detectan son: al poniente con la Sierra El Mogote situada a una distancia de 6,063.10 m del predio y la presa Chuvíscar situada al oriente del predio a una longitud de 400.36 m, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.
- ✓ Según datos del SIGMUN se menciona que el m² de las zonas habitacionales oscilan entre los \$3,478, respecto a las zonas comerciales, rondan entre los \$5,000 donde se ven resaltados Plaza Travesía, Plaza Castilla Reliz, City Center Business Park y Plaza Andares.
- ✓ Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 12 Áreas Geo estadísticas Básicas, con 10,257 habitantes y 3,717 viviendas.
- ✓ No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se encontró una mixtura de dos tipos de rocas: Sedimentarias, Ígneas Extrusivas y Suelo Aluvial, con unidades de roca Conglomerado, Riolita-Toba Ácida y Aluvial respectivamente, los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

- ✓ De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica cuatro tipos de suelo dentro del polígono de estudio, in embargo, el predio que nos ocupa cuenta con unidad de suelo Regosol (Rc), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, "suelos con propiedades físicas o químicas insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles".
- ✓ La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente muy suave de 2-5%, con cotas variables entre 1499 a 1495 MSNM.
- ✓ El polígono su ubica al surponiente de la ciudad, ubicándose dentro de la subcuenca hidrológica Chuvíscar II que cuenta con un con un área de 81.708 km² y una longitud de cauce de 8.189.9 m, contando con una pendiente de 0.00693% con dirección hacia el oeste del predio, desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar.
- ✓ Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define que el predio se encuentra dentro del área de concentración de pozos, situado dentro de la unidad geohidrológica con material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, el cual, deberá de incorporarse al ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio se detectan 4 tanques y 1 tanque elevado, propiedad de JMAS, las cuales abastecen de agua a los desarrollos cercanos.
- ✓ Se detectan usos habitacionales según el PDU 2040 de Habitacional H-25 y H-35 en su mayoría, y en poca superficie se detecta el uso H-45 viv/ha, por otra parte, se visualizan los usos Mixtos Moderado e Intenso, además del uso de Zona Especial de Desarrollo Urbano -ZEDEC-, en donde se ubican los fraccionamientos cerrados como Condesa Rejón, Laderas del rejón, Monteverde, Haciendas Real, Villa Santa Lucía, Las Sendas, Altozano entre otros desarrollos, en sus diversas etapas.
- ✓ Referente a la zona de estudio se ubica al sur del predio sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo industrial donde se asientan algunas industrias contando con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 820 m del polígono. Del otro lado de la carretera, fuera del polígono de estudio se ubica una zona industrial grande donde se ubica el Grupo Bafar, Grúas San marcos, Fortacero Chihuahua, rebombero las Ánimas.
- ✓ El equipamiento que se encuentra dentro del polígono de estudio, es importante mencionar que dentro se ubica el Subcentro Sur-Poniente, la zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Parque el Encino, la Unión Ganadera de Chihuahua, Estación de Bomberos No. 7, Instituto Hamilton, así como, la Canaco Servytur, Fechac, entre otros, se encuentran dispersos en el sector, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.
- ✓ El predio que nos ocupa se ubica en un sector altamente accesible con conexión con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, frente al predio circula la vialidad de primer orden Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Por el hecho de ser una zona en constante crecimiento, se encuentran algunas vialidades en desarrollo, la vialidad denominada Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).
- ✓ La única ruta que circula en la zona es la ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una distancia de 21.00 m, fuera de la Plaza Comercial, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.
- ✓ La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada, con los servicios básicos como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje. El predio colinda con la avenida Pról. Teófilo Borunda, vialidad que concentra las redes generales de los derechos de la zona, por lo que, es accesible el contar con los servicios. Es importante destacar que los predios son resultantes de un proyecto con nombre Fraccionamiento Ankara, por lo que, ya se consideraron los posibles gastos de los predios.
- ✓ En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra fuera de éste tipo de vulnerabilidad, existe un arroyo al poniente del predio a una distancia de 24.5 m de distancia, el cual, se

encuentra encausado de manera natural, tributando sus aguas al río Chuvíscar situado al sur del predio. Al momento de diseñar un proyecto, se deberá de prever las pendientes para el escurrimiento adecuado, creando buenas condiciones para el cuidado de la población.

- ✓ Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa según la carta del PDU 2040, se detectan dos fallas geológicas cercanas, una se ubica al oriente a una distancia de 400 m de la Falla Agua Zarca y la otra al sur a una distancia de 726 m de la llamada Falla Chihuahua. Es importante mencionar que las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole. Cercano al predio se encuentra una zona de deslizamientos situado al poniente a un trecho de 230 m.
- ✓ En lo que a riesgos antropogénicos se refieren, existen diversas de ellos, sin embargo, por ser un sector en desarrollo, son pocos los riesgos con los que se afronta el pedio. Por tal motivo, se consulta la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente. Se cuantificaron tres gasolineras dentro del polígono de estudio, donde la gasolinera más cerna es Arpe Reliz 1 (Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz casi esquina con la C. Real de Cali, situada a 1.0 km hacia el nororiente del predio, el cual, pudiera ser objeto de algún tipo de riesgo, derivado por fugas de líquidos o incendios, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120º, lo siguiente:

Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignent las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

AMBITO MUNICIPAL

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

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio.

El presente documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

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

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

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

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

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

5.d. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **MIXTO INTENSO**, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación que, el caso que nos ocupa describimos el inciso “A” y “C”, lo siguiente:

A. Habitación:

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

B. Oficinas:

- a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
 - i. Más 1000 metros², y
 - ii. Hasta 100 metros² sin atención al público.

C. Comercio:

- a) Almacenamiento y Abasto:

- i. Para productos perecederos;
- ii. De acopio y transferencias;
- iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
- iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
- c) Tiendas autoservicio:
 - i. Hasta 250 metros², y
 - ii. De más de 250 metros²;
- d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros²;
- e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros²;
- f) Mercados y tianguis: Todos;
- g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
- h) Vehículos y maquinaria:
 - i. Distribuidores de marcas, y
 - ii. Maquinaria doméstica;
- i) Librerías y otros: Todas, y
- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIÓN:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m ² de más del 120 m ²	1 por cada vivienda
	hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 300 m ²	3 por cada vivienda
1.2 plurifamiliar	Hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 600 m ² hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m ² hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	De más de 250 m ²	3 por cada vivienda
II. SERVICIOS:		
II. Oficinas		1 por cada 25 m ² construidos
II.2.1 Almacenamiento y Abasto		1 por cada 200 m ² construidos
II.2.5 Tiendas de Especialidades		1 por cada 40 m ² construidos
II.3.0 Tiendas de Servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m ² construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m ² construidos
II.4.0 Educación Básica		1 por 60 m ² construidos
II.5. Alimentos y bebidas		1 cada 15 m ² construidos
II.6.1 Hoteles		0.5 cajón por habitación

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

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

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

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

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

Este documento tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo ZEDEC según el PDU; buscando la modificación de uso de suelo a Mixto Intenso M3, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Imagen 79. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- La recuperación del Centro Histórico
- La regeneración urbana
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos del suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante la incorporación de un predio con acceso directo por la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, proponiendo el uso de suelo Mixto Intenso M3 en una superficie total de 10,931.80 m², conformada por dos predios.

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

- La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.
- Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fundo legal.
- Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.



Imagen 80. El Predio.

El predio consta de dos polígonos, situados en la cabecera de la figura denominada Fraccionamiento Ankara como se conoce comercialmente Ankara Living Residencial, ambos predios están divididos por una vialidad que da acceso a la zona habitacional llamada Circuito Ágora.



Imagen 81. Polígono L-1, M-5.

Uno de los polígonos es el asignado como Lote número 1 de la Manzana 2 de la Etapa I del Conjunto Urbano Ankara I con una superficie de 5,156.95 m² y el otro polígono es, Lote número 1 de la Manzana 5 de la Etapa I del Conjunto Urbano Ankara I con una superficie de 5,774.85 m²



Imagen 82. Polígono L-1, M-2.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos y es congruente con las Estrategias del PDU vigente en cuestión.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

- 1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad.** Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.
- 2. La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

- 3. El desarrollo económico y la competitividad.** El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

El objetivo principal objeto de éste estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), al uso de suelo Mixto Intenso (M3) buscando el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto, ver plano E-01.

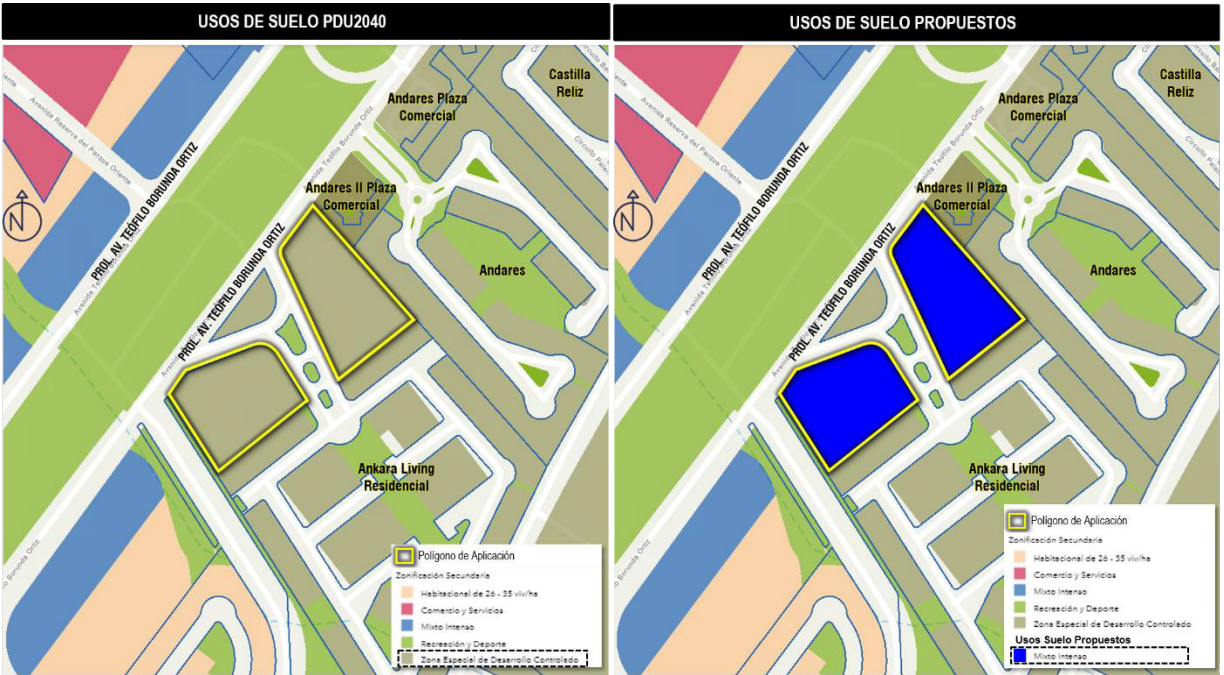


Imagen 83. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, la propuesta quedará conformada de dos polígonos, con uso de suelo Mixto Intenso.

USO	LOTE	MANZANA	SUPERFICIE	
M3	1	2	5,156.95	m2
M3	1	5	5,774.85	m2
		Sup. Total	10,931.80	m2

Tabla 3. Usos de suelo por polígonos.

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

NORMATIVIDAD

Según el PDU 2040 vigente, la normatividad que aplica al cambio a Mixto Intenso M3, con el COS a 0.80, un CUS de 3 y un lote mínimo de 120 m2. La tabla de normatividad se verá beneficiada de la siguiente manera:

USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie libre	MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					FRENTE	FONDO		
MIXTO INTENSO	120.00	0.80	3	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo Mixto Intenso.

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

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

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Mixto Intenso M3 puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicita solamente habitacional por ser un fraccionamiento privado.

P PERMITIDO
X PROHIBIDO
C CONDICIONADO

Imagen 84. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: PDU visión 2040.

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
EQUIPAMIENTO VECINAL	
Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	1, 3
Escuela primaria	1, 2
Centros comunitarios y culturales	P
Instalaciones deportivas y recreativas	P
Consultorios y dispensarios hasta 300 m2	P
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	
Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P
Puestos de socorro y central de ambulancias	P
Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P
Bibliotecas y hemerotecas	P
Templos, lugares para culto y conventos	2
Secundarias y secundarias técnicas	1, 2
Estaciones y central de bomberos	P
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	
Hospitales	1, 2
Centros de atención, asilos, enfermedades crónicas y protección social	P
Centros de rehabilitación de adicciones	X
Galería de arte y museos	2
Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	X
Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	P
Estaciones de policía, garitas de vigilancia	P
Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	2
Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	2
Centros de investigación y laboratorios de investigación	1, 2
Academias y escuelas especiales	1, 2
HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA	
Hoteles, moteles y albergues hasta de 100 cuartos	P
Casa de huéspedes	P
HOTELERÍA EN GRAN ESCALA	
Hoteles y moteles de más de 100 cuartos	6
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
Oficinas hasta 50 m2	P
Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P
Farmacias	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P

Respecto a las condicionantes de los giros compatibles, se visualizan 1, 2, 3, 5, 6 y 13, descritos a continuación:

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 establecen 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.
3. Condicionados a que no se altere la tranquilidad de la zona habitacional, ni congestiones en las vialidades.
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.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.

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

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Respecto a la infraestructura al interior del polígono se encuentra abastecido tanto en la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, para elaborar las propuestas, se deberán de realizar los proyectos ejecutivos, que se realizarán de acuerdo a los desarrollos propuestos y así mismo cubrir los derechos asignados.

El abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general que circula por la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, que circula principalmente por la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz con dirección hacia la PTAR Norte.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El proyecto contará con suministro de energía eléctrica, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.



Imagen 85. Infraestructura en el predio.

TELEFONÍA E INTERNET

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

6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual es mediante la vialidad de primer orden la Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz (108-108') que atraviesa toda la ciudad en sentido oriente a poniente (y viceversa), vialidad que conecta de manera perpendicular con la vialidad de primer orden la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta (235-235' y 236-236'), que no inciden de manera directa, pero sí dan accesibilidad al predio. En un futuro se dará paso al desarrollo de la Av. Luis H. Álvarez anteriormente conocida como la Poniente 5 (152-152') el cual, será otra opción de accesibilidad.



Imagen 86. Accesibilidad al desarrollo habitacional.

El predio tiene acceso inmediato por la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz, mostrado a continuación:

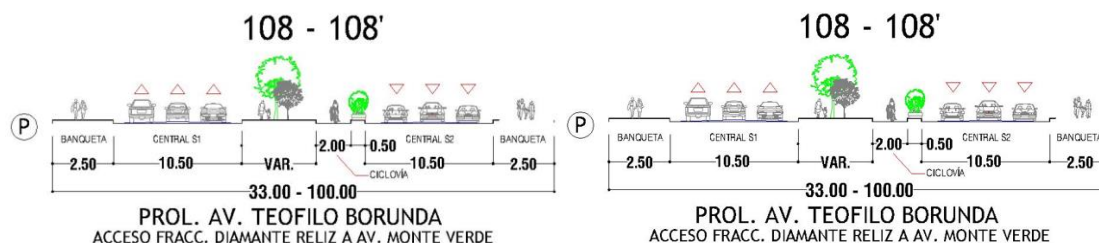


Imagen 87. Vialidades que colindan con el predio.

Por otra parte, los polígonos colindan en su costado interior por una vialidad local llamada Circuito de Angora con una sección de ancho variable de 28.00 a 32.00 m, compuesta por un carril de acceso por sentido, un camellón central con acceso restringido y banquetas.



Imagen 88. Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y su sección actual y propuesta. Fuente: PDU 2040 vigente.



ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema MIXTO INTENSO (M3), menciona que, atendiendo a los posibles géneros de habitacionales, comerciales, oficinas, mencionando algunas opciones:

Debido a que no se cuenta con un proyecto, no se pueden definir el número de cajones de estacionamiento, sin embargo, ya que se definan los giros, se deberán de cubrir en su totalidad el número de cajones que cubran las necesidades del proyecto, resolviendo al interior del predio la movilidad vehicular, sin obstaculizar el tránsito vial.

Es importante mencionar, que se deberán de realizar los estudios correspondientes, los cuales se deberán de autorizar cumpliendo con los reglamentos vigentes por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en conjunto con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, con acceso directo por la Av. Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIÓN:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m2 de más del 120 m2	1 por cada vivienda
	hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	de más de 300 m2	3 por cada vivienda
1.2 plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 600 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 250 m2	3 por cada vivienda
II. SERVICIOS:		
II. Oficinas		1 por cada 25 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y Abasto		1 por cada 200 m2 construidos
II.2.5 Tiendas de Especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de Servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos
II.4.0 Educación Básica		1 por 60 m2 construidos
II.5. Alimentos y bebidas		1 cada 15 m2 construidos
II.6.1 Hoteles		0.5 cajón por habitación

Tabla 5. Cajones de estacionamientos según la vivienda. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Mpio. de Chih.

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

VII. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- ✓ La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- ✓ La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- ✓ La participación del sector social.
- ✓ La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 2-3 AÑO 2023-2026
Corto plazo	Mediano plazo

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

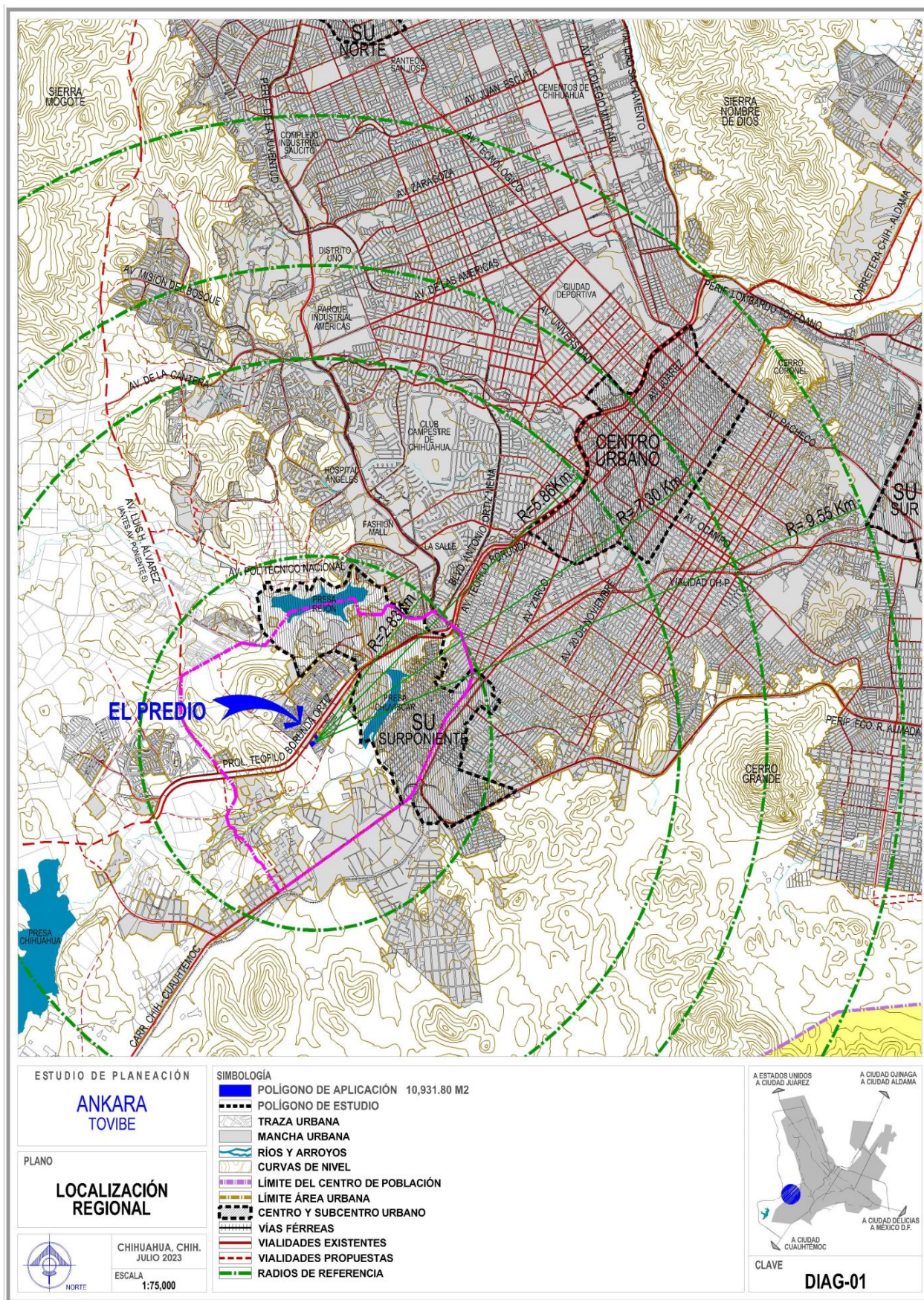
Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

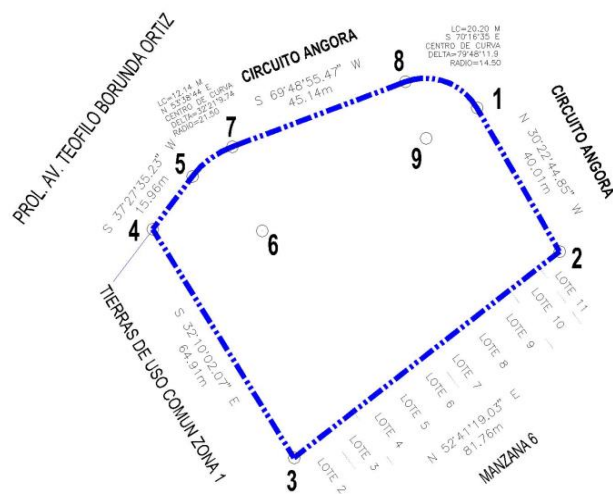
Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

ANEXO CARTOGRÁFICO

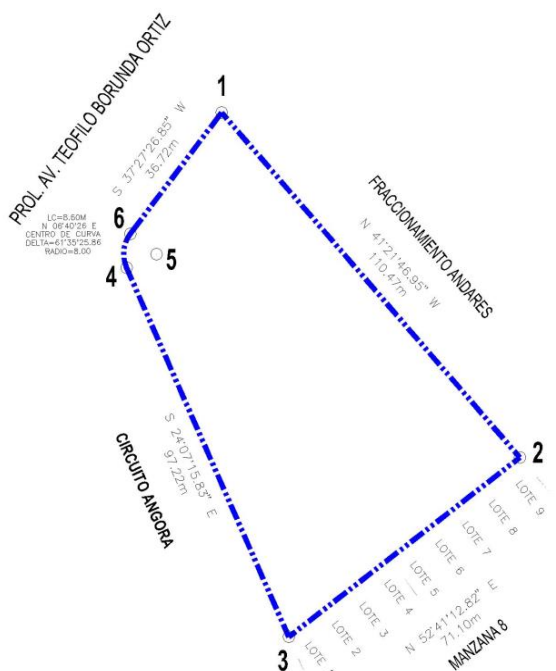








CUADRO DE CONSTRUCCION L-1 MZ-2					
LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X
1-2	S 30°22'45" E	40.00	1	3,163,616.63	389,702.66
2-3	S 52°41'19" W	81.77	2	3,163,582.12	389,722.89
3-4	N 32°10'02" W	64.92	3	3,163,532.56	389,657.86
4-5	N 37°27'35" E	15.98	4	3,163,587.51	389,623.30
5-7	N 53°48'09" E CENTRO DE CURVA DELTA=32°43'11" RADIO=21.50	11.98	5	3,163,600.18	389,633.01
			6	3,163,587.11	389,650.08
		LONG. CURVA=12.28 SUB.TAN.=6.31			
7-8	N 69°48'55" E	45.27	7	3,163,607.34	389,642.78
8-1	S 70°16'55" E CENTRO DE CURVA DELTA=79°48'20" RADIO=14.50	18.60	8	3,163,622.91	389,685.15
			9	3,163,609.30	389,690.15
		LONG. CURVA=20.20 SUB.TAN.=12.12			
SUPERFICIE=5,156.95 m2					



CUADRO DE CONSTRUCCION L-1 MZ-5					
LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X
1-2	S 41°21'47" E	110.47	1	3,163,725.19	389,728.82
2-3	S 52°41'13" W	71.11	2	3,163,642.28	389,801.82
3-4	N 24°07'16" W	97.23	3	3,163,599.18	389,745.27
4-6	N 06°40'06" E CENTRO DE CURVA DELTA=61°3'44"3" RADIO=8.00	8.19	4	3,163,687.91	389,705.54
			5	3,163,691.18	389,712.84
		LONG. CURVA=8.60 SUB.TAN.=4.77			
6-1	N 37°27'27" E	36.72	6	3,163,696.04	389,706.45
SUPERFICIE=5,774.85 m ²					

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

ANKARA
TOVIBE

PLANO

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN



CHIHUAHUA, CHIH.
JULIO 2023

ESCALA 1:1.500

SIMBOLOGÍA

 POLÍGONO DE APLICACIÓN 10,931.80 M2

LOTE 1, MANZANA 2	5,156.95 m2
-------------------	-------------

CLAVE CATASTRAL 159-222-001

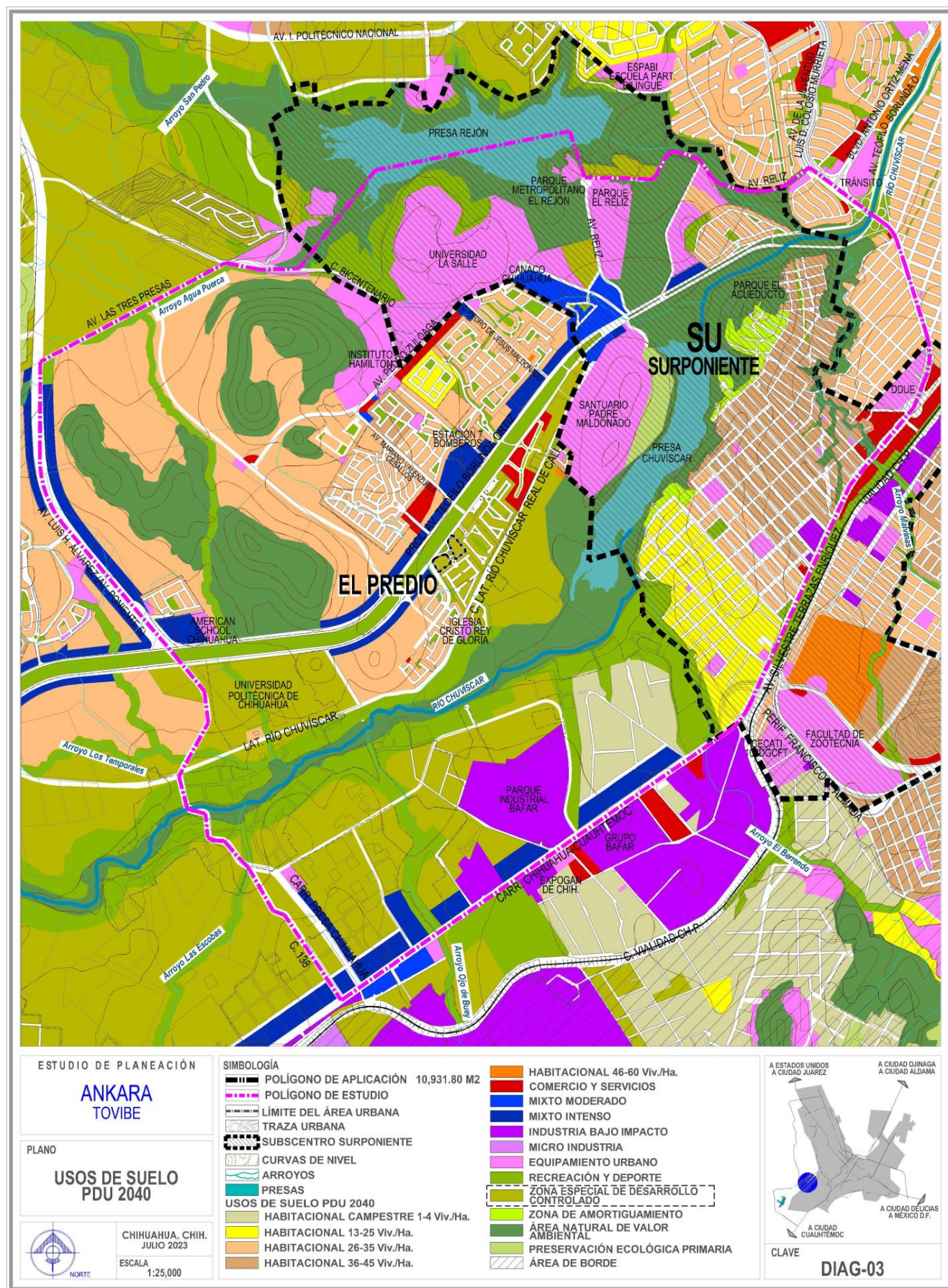
LOTE 1, MANZANA 5 5,774.85 m2

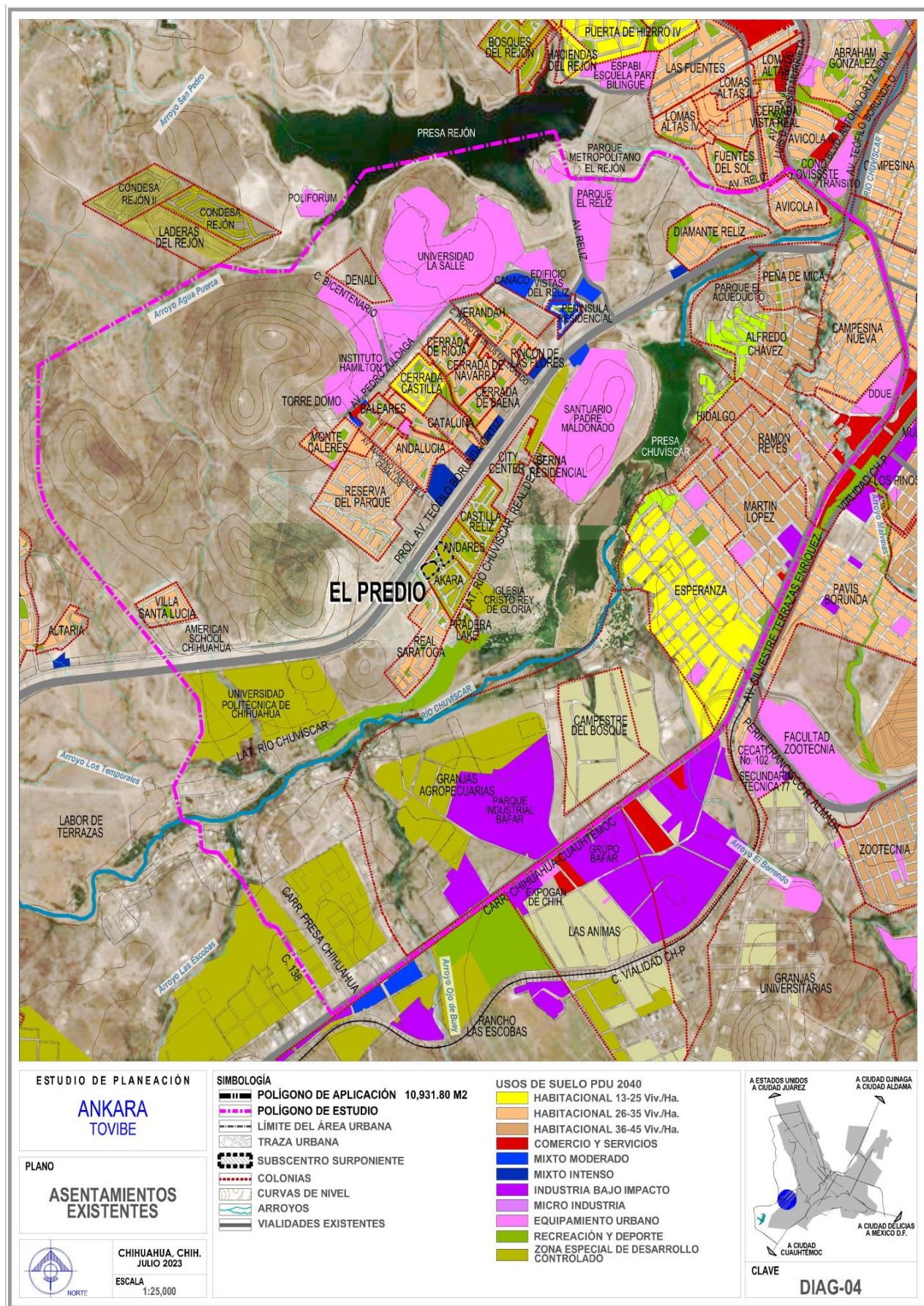
CLAVE CATASTRAL 159-225-001

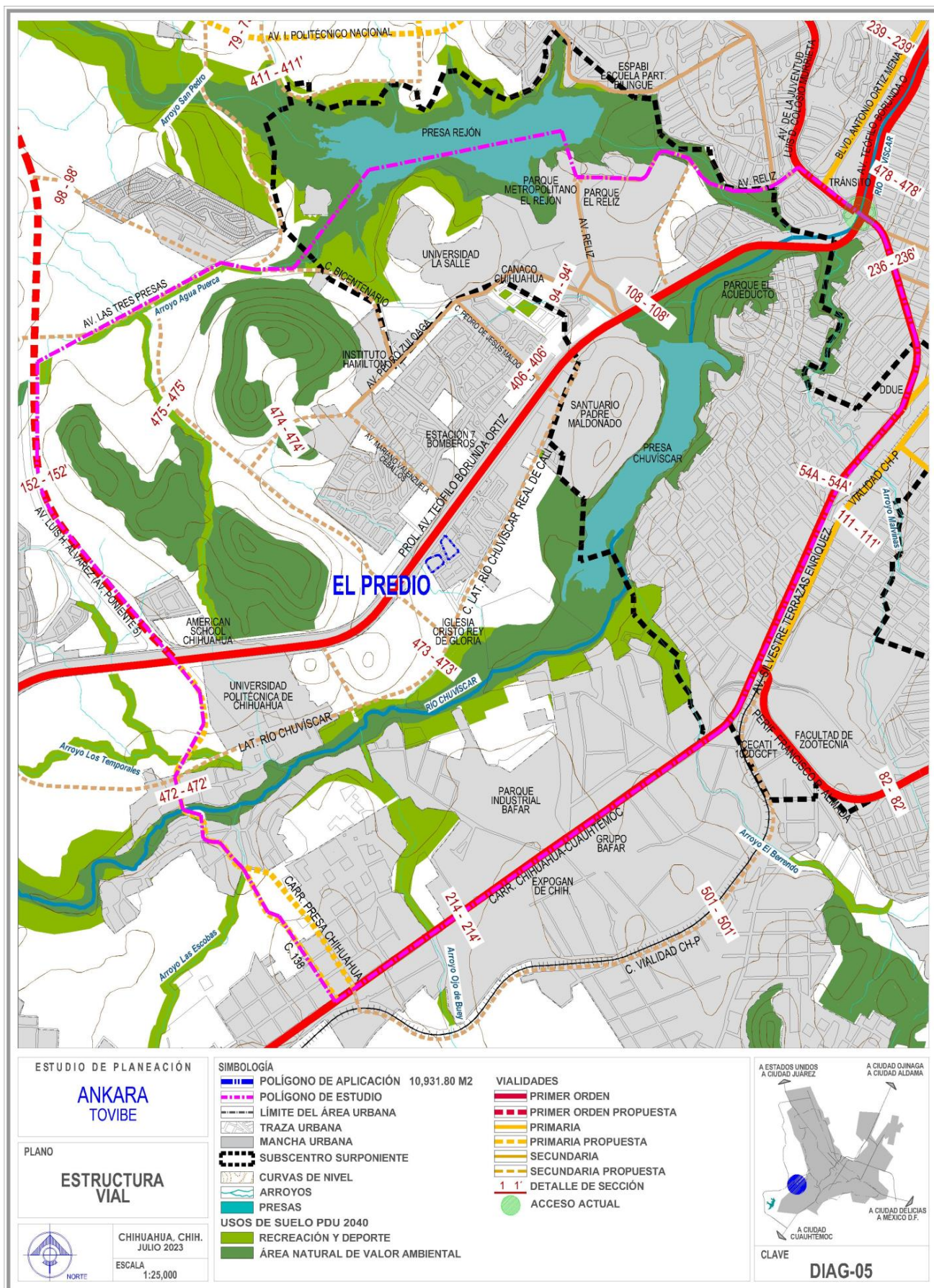
TRAZA URBANA

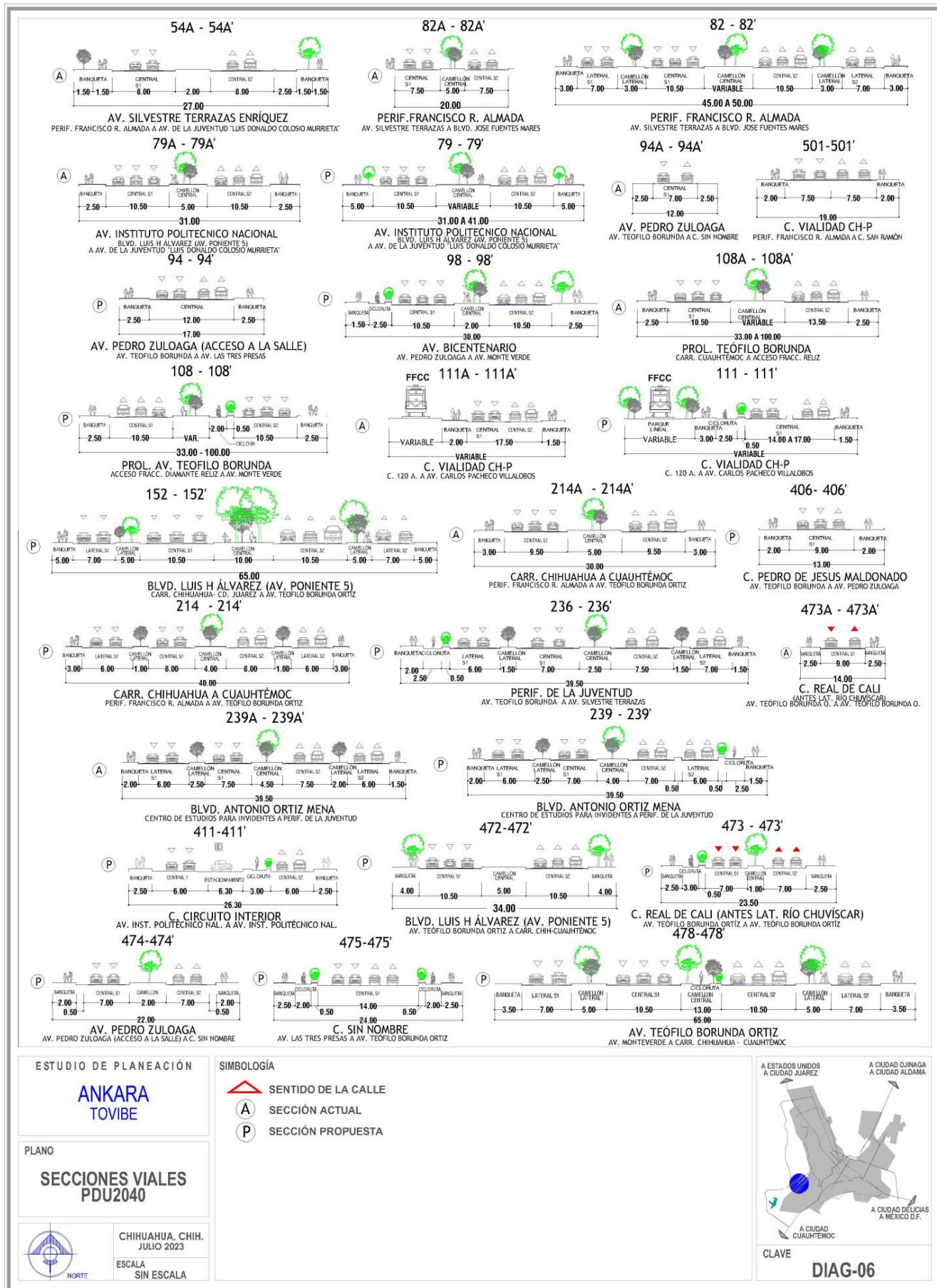
CLAVE

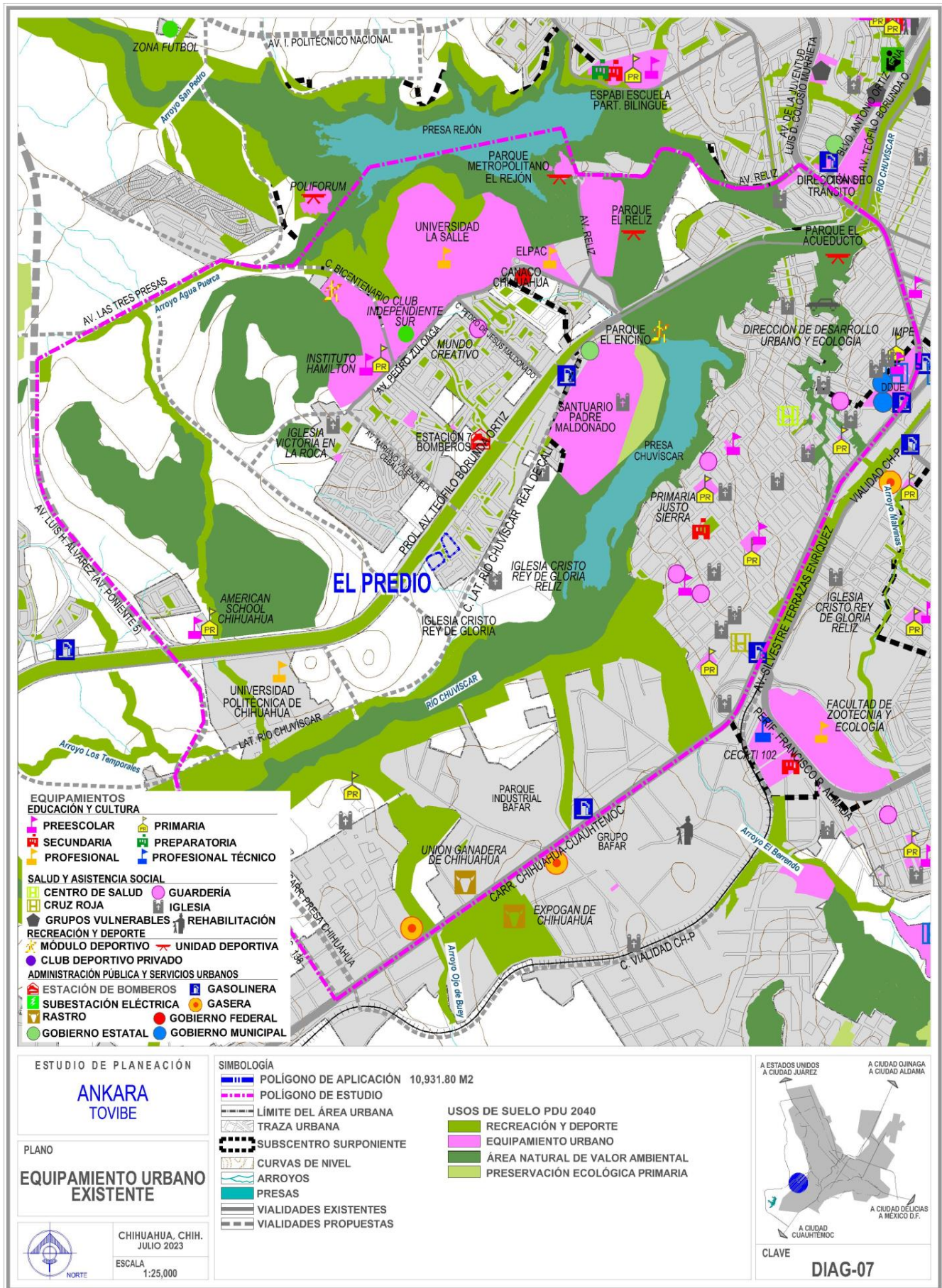
DIAG-02.1

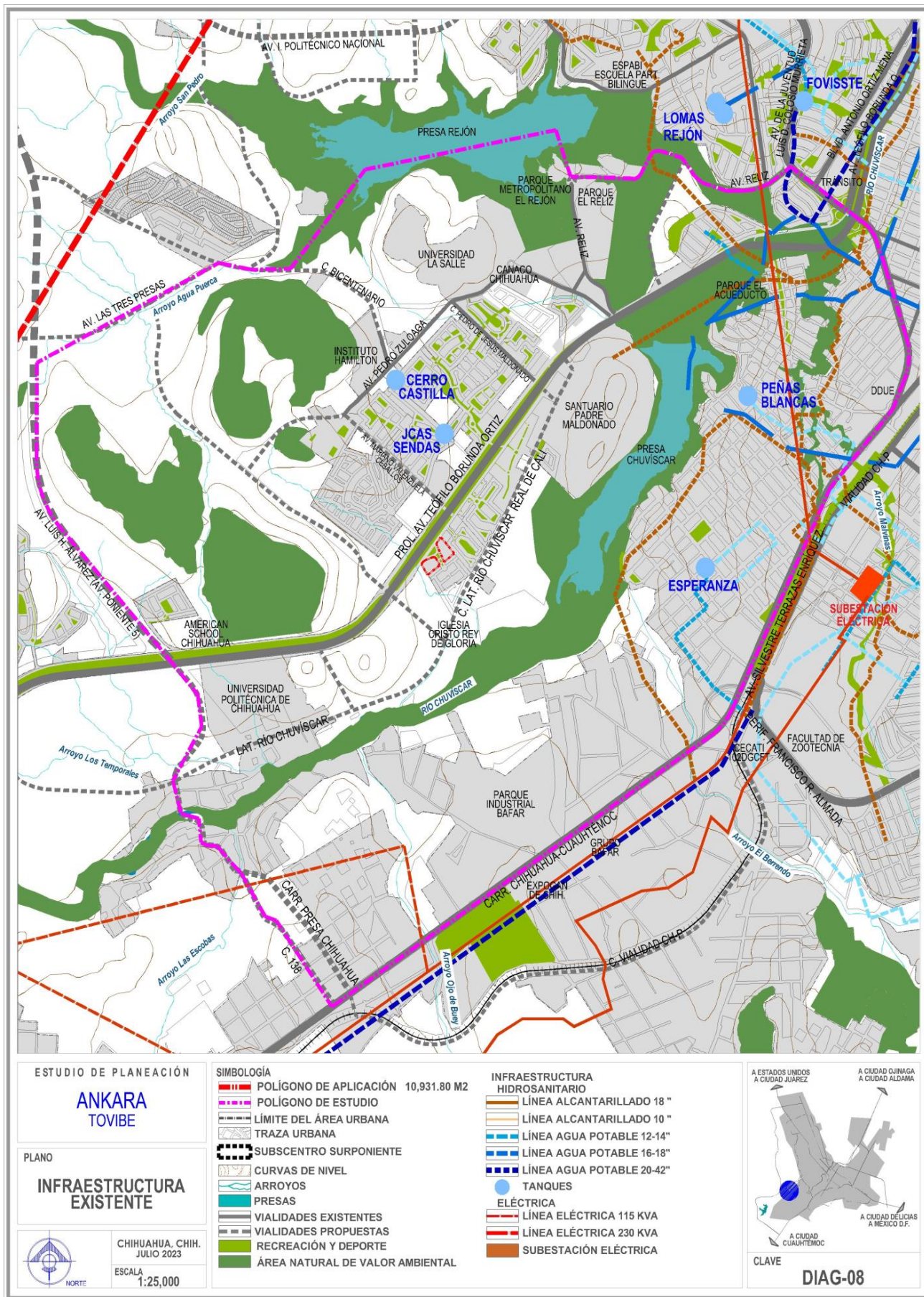


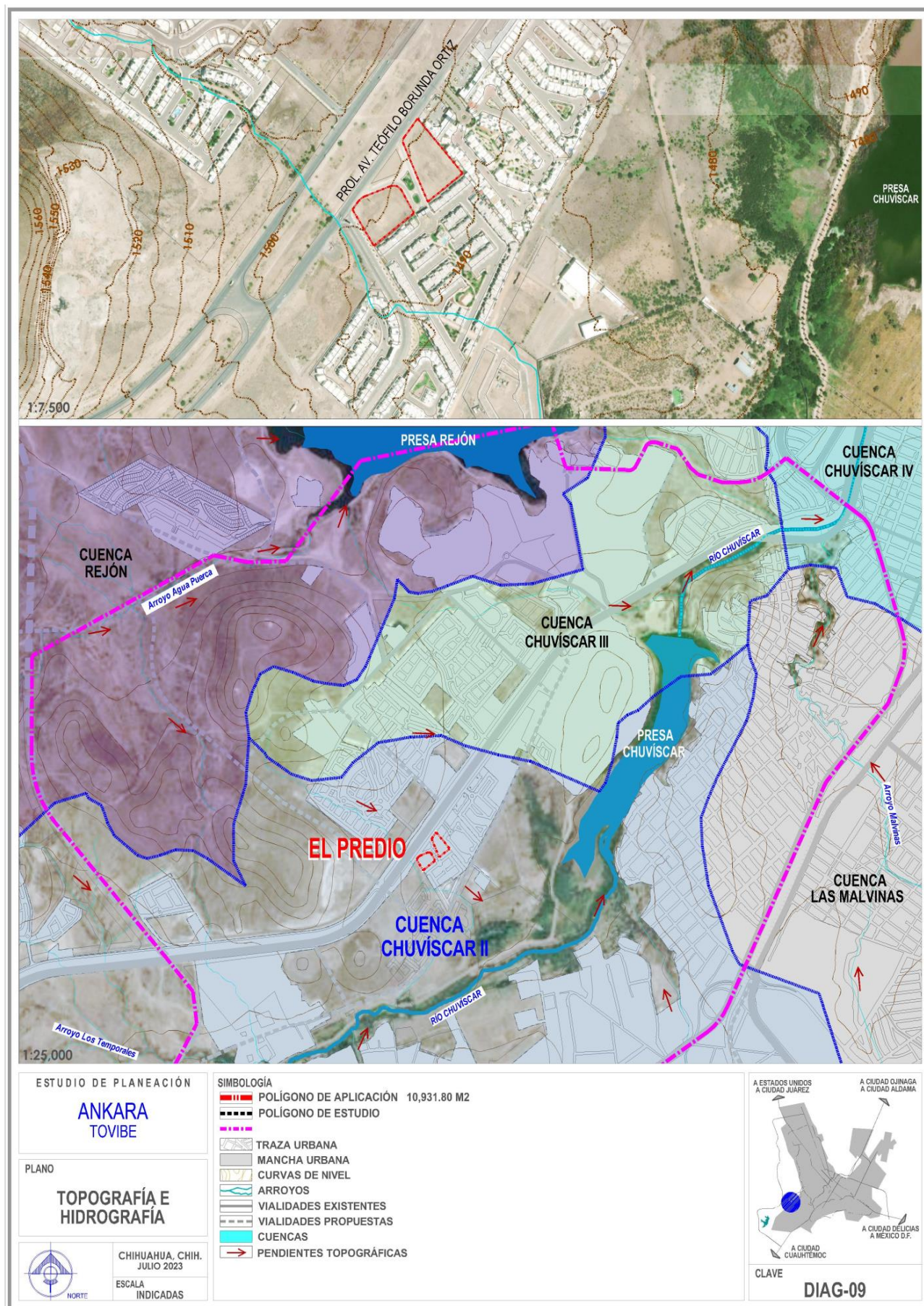


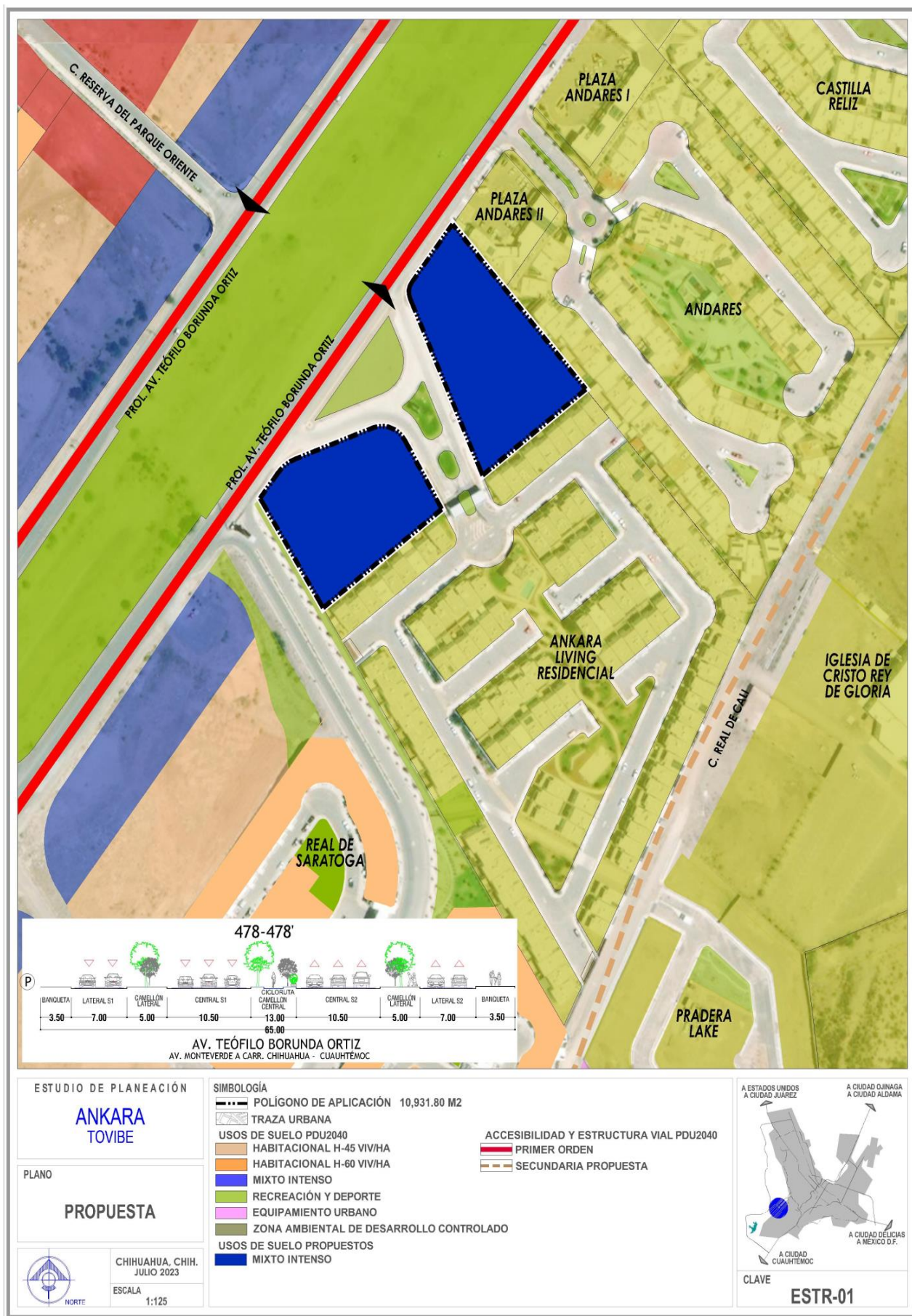












IX. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2016-2018
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México

X. CREDITOS

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

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

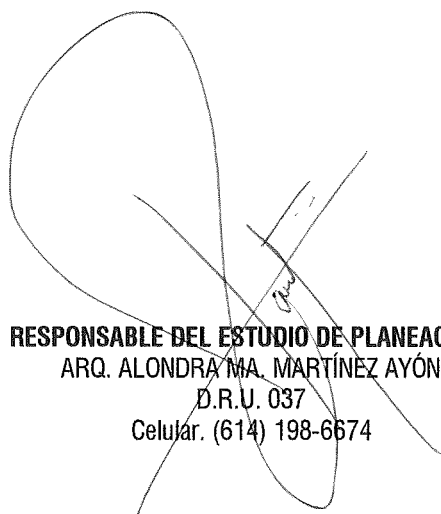
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ
Director

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director

XI. CONTACTO



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

SIN TEXTO

SIN TEXTO