Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 04 de enero de 2025. **No. 02**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 191/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

A.F. CARBONEL 1307

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

A C U E R D O 191/2024

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 veintiocho de agosto del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307"**, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4, ubicado en la calle Carbonel número 1307 del fraccionamiento San Felipe del Real de esta ciudad, con superficie de **1,050.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Moderado**.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de octubre 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. 16/2024

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 28 de agosto del año 2024, 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 al Regidor Issac Díaz Gurrola, 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. Salvador Beltrán Sáenz, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "A.F. Carbonel 1307", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4 ubicado en la calle Carbonel número 1307 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,050.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4 ubicado en la calle Carbonel número 1307 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Moderado.**

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 seis días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"A. F. CARBONEL 1307"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Salvador Beltrán Sáenz,** en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4 ubicado en la calle Carbonel número 1307 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Moderado,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Salvador Beltrán Sáenz,** en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4 ubicado en la calle Carbonel número 1307 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Moderado,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307"**, 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Salvador Beltrán Sáenz;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,841** de fecha 3 de marzo de 1964, otorgada ante el Lic. Luis González Amaya, Notario

Público número 15 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron el señor José Fuentes Mares en su carácter de apoderado general de Jorge Eduardo Sama y de su esposa la señora María Elena Treviño de Sama como la parte vendedora y los señores Salvador Beltrán Sáenz y su esposa la señora Rosario Sáenz de Beltrán como la parte compradora, para hacer constar un contrato de compraventa de la finca urbana marcada con el número 1307 de la calle A.F. Carbonel del Fraccionamiento San Felipe del Real, la cual está conformada por los lotes 8 y 95 de la manzana D-4 con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 1100 a folio 187 del Libro 979 de la Sección Primera, con folio real 1068445 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia certificada de la Junta de Herederos** de fecha 7 de noviembre de 2016 dentro del expediente número 403/16 del Juzgado Primero Civil por Audiencias de este Distrito Judicial Morelos, donde hace constar que dentro del juicio sucesorio testamentario a bienes de la señora Rosario Sáenz Navidad, el señor Licenciado Jesús Reyes López, en su carácter de apoderado legal de Salvador, Mónica, María Magdalena, Adriana Aidee, Rosalva Elisa, Mercedes Virginia y María Del Rosario, todos de apellidos Beltrán Sáenz, otorgan su voto para designar como albacea de la presente sucesión al señor Salvador Beltrán Sáenz;
5. **Oficio DASDDU/250/2024** de fecha 25 de marzo del 2024, 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;
6. **Oficio 248/2024** de fecha 17 de abril de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Ambiental;
7. **Oficio DASDDU/251/2024** de fecha 25 de marzo del 2024, 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;
8. **Oficio DDHE/0398/2024** de fecha 03 de abril del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/292/2024** de fecha 11 de abril del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al C. José Luis Reyes Gutiérrez, presidente del comité de vecinos del Fracc. San Felipe Viejo sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/293/2024** de fecha 11 de abril del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la C. María del Carmen Terrazas Hernández, presidenta del comité de vecinos del Fracc. San Felipe I sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;

11. **Oficio DASDDU/316/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0410/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-407584** de fecha 26 de julio del 2024 expedido por Tesorería Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 60 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 13 de junio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Issac Diaz Gurrola, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/501/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 14 de agosto de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Ambiental el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/501/2024 de fecha 14 de agosto de 2024, 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 a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Ambiental el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su sesión número 60 celebrada el día 13 de junio del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de

Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4 ubicado en la calle Carbonel número 1307 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 8 y 95 de la manzana D-4 ubicado en la calle Carbonel número 1307 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,050.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Moderado.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 28 días del mes de agosto del año 2024.

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

LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. SALVADOR BELTRÁN SÁENZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "A.F. CARBONEL 1307", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 8 Y 95 DE LA MANZANA D-4 UBICADO EN LA CALLE CARBONEL NÚMERO 1307 DEL FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE DEL REAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 1,050.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO MODERADO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/501/2024

Chihuahua, Chih., 14 de agosto de 2024

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 **Salvador Beltrán Sáenz** en su carácter de propietario del predio identificado como **Lote 8 y 95, de la Manzana D-4, ubicado en la Calle Carbonel No. 1307, del Fracc. San Felipe del Real** con una superficie total de **1,050.00m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"A.F. Carbonel 1307"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Moderado.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/250/2024 de fecha 25 de marzo del 2024,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307"** 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. 248/2024 de fecha 17 de abril 2024,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"A.F. Carbonel 1307".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/251/2024 de fecha 25 de marzo de 2024** 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/0398/2024 de fecha 03 de abril del 2024** 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 Oficio **DASDDU/292/2024 de fecha 11 de abril de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fracc. San Felipe Viejo, no se recibe respuesta por parte del comité.

Por medio de Oficio **DASDDU/293/2024 de fecha 11 de abril de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fracc. San Felipe I, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/316/2024 de fecha 25 de abril de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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/0410/2024 de fecha 30 de abril de 2024** 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 **"A.F. Carbonel 1307"** fue presentado en la **Sexagésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **13 de junio del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Ambiental,** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25** a **Mixto Moderado.**

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 propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/250/2024 de fecha 25 de marzo del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

5. Oficio No. 248/2024 de fecha 17 de abril de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/251/2024 de fecha 25 de marzo de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0398/2024 de fecha 03 de abril del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/292/2024 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos del Fracc. San Felipe Viejo.
9. Oficio No. DASDDU/293/2024 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos del Fracc. San Felipe I.
10. Oficio No. DASDDU/316/2024 de fecha 25 de abril de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/DRPA/0410/2024 de fecha 30 de abril de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Sexagésima Sesión Ordinaria del día 13 de junio del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "A.F. Carbonel 1307".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO TÉCNICO
PARA CAMBIO DE USO DE SUELO
DE HABITACIONAL H25 A MIXTO MODERADO

"A. F. CARBONEL 1307"

UBICACIÓN:

C. Andrés Facundo Carbonel No. 1307 dentro de

la Colonia San Felipe del Real (San Felipe V Etapa)

PROMOTOR:
SALVADOR BELTRAN SÁENZ

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:
MDU. Salma Rocío Máynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

Marzo 2024

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN
2. FUNDAMENTACION JURIDICA
2.1. PROCESO DE APROBACIÓN
2.1.1. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
2.2. ÁMBITO FEDERAL
2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2.2.2. Ley de Planeación
2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
2.3. AMBITO ESTATAL
2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua
2.3.2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua
2.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
2.4 ÁMBITO MUNICIPAL
2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua
3. ANTECEDENTES
3.1. ALCANCE GENERAL
3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
3.2.1. Definición de Área de Estudio
3.2.2. Definición del Área de Aplicación
3.2.3. Alcances de Planificación
4. DIAGNÓSTICO
4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA
4.1.1. Ámbito Regional
4.1.2. Ámbito Urbano
4.1.3. Ámbito de Influencia
4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
4.3. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO
4.3.1. Estructura Urbana del Sector y la Ciudad
4.3.2. Zonificación Primaria
4.3.3. Zonificación Secundaria
4.3.4. Estructura Vial
4.4. DISPOSICIONES DENTRO DEL "PROGRAMA MAESTRO SAN FELIPE"
4.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL
4.6. VALORES DEL SUELO
4.7. ANALISIS SOCIOECONÓMICO
4.7.1. Nivel Estatal
4.7.2. Nivel Municipal
4.7.3. Área de Estudio
4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL
4.8.1. Clima
4.8.2. Geología
4.8.3. Edafología
4.8.4. Pendientes Topográficas

4.8.5. Vegetación
4.8.6. Hidrología Superficial
4.8.7. Aguas Subterráneas
4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)
4.9.1. Vivienda
4.9.2. Comercio y Servicios
4.9.3. Equipamiento Urbano
4.9.4. Estructura vial
4.9.5. Transporte Público
4.9.6. Infraestructura Existente
4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD
4.10.1. Riesgos Geológicos
4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos
4.10.3. Riesgos Antropogénicos
4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS
5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024
5.1.2 Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
5.1.3 Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
5.1.4 Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua
5.1.5 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
5.1.6 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.
6. ESTRATEGIA
6.1. ESTRATEGIA GENERAL
6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR
6.1.1. Modelo de Desarrollo
6.1.2 Enfoque Inmobiliario
6.1.3 Politicas de Desarrollo
6.2. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO
6.3. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
6.4. ESTRATEGIA DE VIALIDAD
6.4.1 Estacionamiento
6.5. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
7. INSTRUMENTACIÓN
8. BIBLIOGRAFÍA
72
9. CRÉDITOS
10. ANEXOS

1. INTRODUCCIÓN

Éste documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para la transformación de un uso de suelo para un predio que, así como el contexto donde se ubica, cuenta con uso de suelo habitacional H-25 viv/ha, donde proponiendo el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado para construir ya sea departamentos habitacionales, oficinas o uso comercial compatible con el contexto de la zona donde es diverso dado la zona.

En el sector se han erigido diversas edificaciones tanto habitacionales como comerciales y de equipamiento urbano, dentro de la colonia de San Felipe y sus alrededores, cabe destacar, que algunos de los giros comerciales y equipamiento urbano se ubican en un suelo totalmente distinto del que operan, creando suelos mixtos aprovechando la infraestructura existente, así como, la generación de empleo, entre otras.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa al norte del polígono del Centro Urbano, siendo un sector que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, el cual, los últimos años se ha consolidado como una zona versátil y de mayor concentración de personas, contando con grandes equipamientos urbanos y sobre todo de gran jerarquía, edificios con alto valor histórico y arquitectónico, así como, predios comerciales, parques y plazas, sobre todo diversidad de predios habitacionales con diversidad de densidades.

El predio consiste en un polígono de 1,050.00 m2 situado sobre la C. A. F. Carbonel No. 1307 dentro del Colonia San Felipe del Real (a 94.00 m de la Av. Deza y Ulloa) localizado en una zona totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura. Actualmente el predio actualmente funciona como vivienda unifamiliar.

Éste documento de planeación urbana corresponde a una Modificación Menor de acuerdo al Art. 77 de la LAHOTDU del estado Chihuahua, pretende transformar el uso de suelo actual establecido en el PDU vigente como uso **H25 a Mixto Moderado** para un proyecto donde se pretende vender u arrendar para uso de oficinas, comercio u habitacional, giros totalmente compatibles con el sector.

Dentro de los factores a desarrollar en este documento, se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra 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 predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura marzo 2024.

2. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1. 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.

2.1.1. 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 fundo 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.

2.1.2. 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 marzo 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.

2.2. ÁMBITO FEDERAL

2.2.1. 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.

2.2.2. 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".

2.2.3. 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 1°, que son:

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará dentro del inciso VIII los siguientes criterios:
VIII.- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

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

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.
Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.
La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

2.3. AMBITO ESTATAL

2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;
IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
    a. El destino y conservación de predios;
    b. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
    c. La utilización de la vía pública;
    d. Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
    e. La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

I. El Ayuntamiento;
II. El Municipio;
III. El Presidente Municipal; y
IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;
V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así □ como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:
I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de os programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
    a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
    b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
    c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
    d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
    e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la
VII. ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:
I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
II. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
III. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;
IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el instituto Municipal de Planeación Urbana;

VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

I. El comité□ de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
III. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de os asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sisea Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;
IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
V. Planes Maestros e Desarrollo Urbano Sostenible, y
VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planeación Urbana con excepción de los panes maestros las modificaciones menores, se sujetaran al siguiente procedimiento:

I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capitulo Decimo Primero de este Reglamento;
II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
III. El proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre
IV. disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del
V. Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
VI. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean
VII. necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
VIII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
IX. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
X. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 el presente Reglamento.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aproar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

I. Sobre el cambio de uso de suelo a otro que sea compatible
II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cando:

I. No se modifique el Limite del Centro de Población;
II. No se altere la delimitación entre áreas urbanizables y las no urbanizables,
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en al Plan de Desarrollo Urano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. 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 púbicamente 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. E este procedimiento escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos de área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir de 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 resulta 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.

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 75. (...) Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetaran a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

3. ANTECEDENTES

3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización identificado como Habitacional con densidad H25 buscando la transformación a uso Mixto Moderado, acción que le permita la factibilidad para poder proponer oficinas, comercio o giro habitacional, en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

Imagen 2. El predio, visto desde la C. A. F. Carbonel. Fuente: Google Earth, captura marzo 2024.

3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

3.2.1. Definición de Área de Estudio

El área de estudio que se eligió abarca un polígono que nos permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia inmediata, conteniendo las vialidades principales como los son la Av. Deza y Ulloa, Av. División del Norte, Av. Tecnológico, Universidad, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. San Felipe, Av. Mirador Pról. de Ankara, entre otros.

Dentro de área de estudio contiene las colonias San Felipe I, San Felipe Viejo, Altavista, Altamirano, El Palomar, Vicente Guerrero, entre otras colindantes.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 24,533,803.21 m2 (2,453.3803 Ha), delimitado físicamente de la siguiente manera:

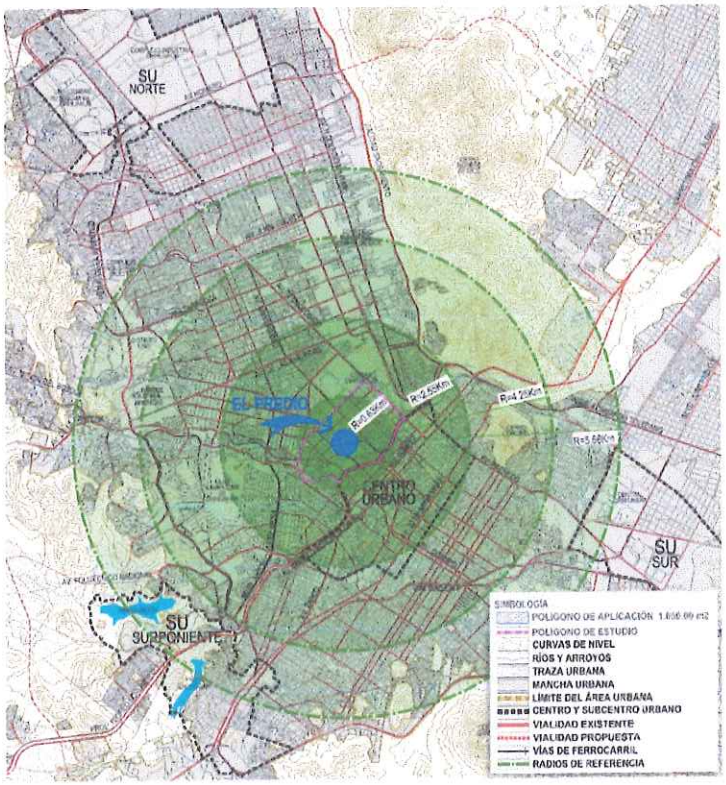


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

- ✓ Al Norte se define por una línea quebrada conformada con la Av. División del Norte donde se encuentra el Ciudad Deportiva y la Universidad Autónoma de Chihuahua UACH,
- ✓ Al Oeste colida con una línea conformada con varios lindes con la Av. Tecnológico.
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz,
- ✓ Y al Este el trazo está conformado con la Av. San Felipe, Av. Mirador y Pról. De Ankara

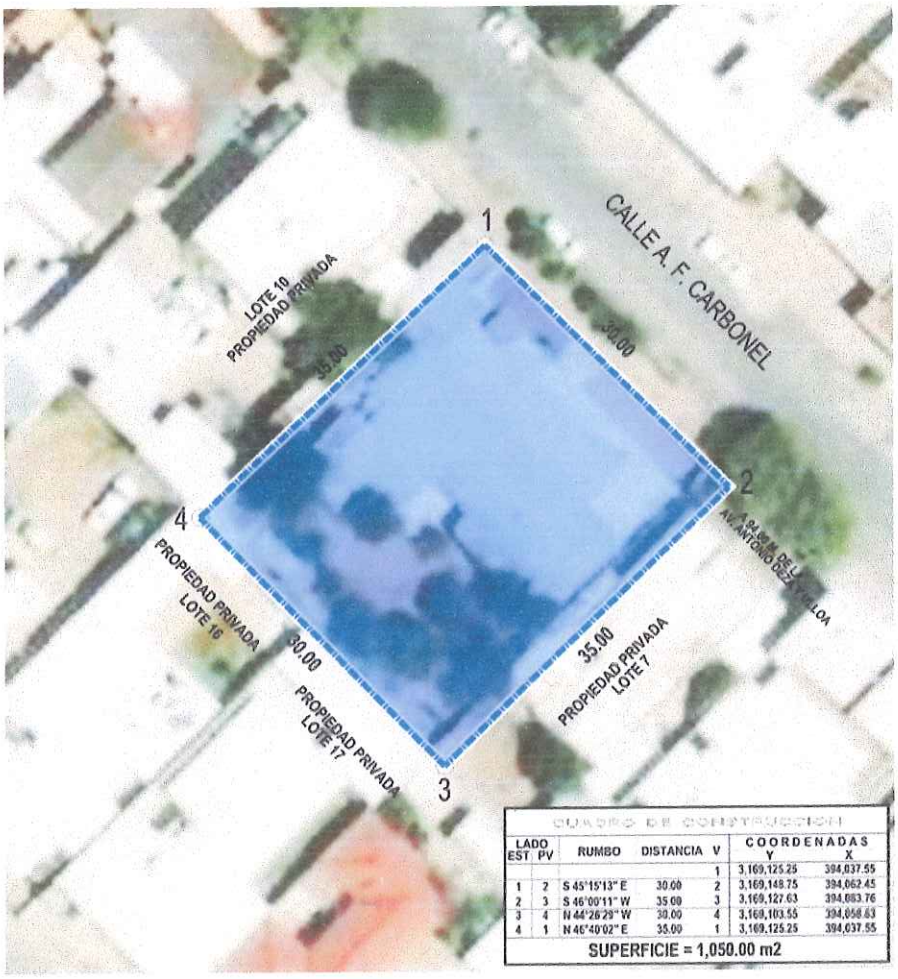
Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, equipamientos urbanos considerando una superficie más grande del polígono de aplicación que nos ocupa, tomando en cuenta los límites de las colonias, así como los límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

3.2.2. Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, recreativas y algunos equipamientos, así como comercios diversos. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono ubicados con una superficie de 1,050.00 m2 situado sobre la C. A. F. Carbonel, ubicado dentro del Fracc. San Felipe del Real dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 110-006-007.

El área que nos ocupa se encuentra entre la Av. Antonio Deza y Ulloa y la C. Blas Cano de los Ríos, el cual, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al noreste colinda con la Calle A. F. Carbonel con 30.00 m de ancho,
- ✓ Al sureste linda con el Lote. No. 7 propiedad privada con 35.00 m de largo,
- ✓ Al suroeste colinda con los Lotes No. 17 y 16, ambos de propiedad privada, sumando una longitud de 30.00 m de fondo,
- ✓ Al noroeste colinda con el lote No 10 con 35.00 m de lado.



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,169,125.25	394,037.55
1	2	S 45°15'13" E	30.00	2	3,169,148.75	394,062.45
2	3	S 46°00'11" W	35.00	3	3,169,127.63	394,083.76
3	4	N 44°26'29" W	30.00	4	3,169,103.55	394,058.63
4	1	N 46°40'02" E	35.00	1	3,169,125.25	394,037.55

SUPERFICIE = 1,050.00 m2

Imagen 4. El predio y el cuadro de construcción.

3.2.3. Alcances de Planificación

El alcance del estudio se define en función a la normatividad aplicable, en particular con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua vigente y su congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio busca los alcances de un cambio de uso de suelo al interior de la mancha urbana, atendiendo su contexto natural, urbano y social a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, expresados y analizados a más detalle en el apartado de Diagnostico que se desarrolla a continuación.

4. DIAGNÓSTICO

4.1. 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.

4.1.1. Ámbito Regional

La posición estratégica 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.

En el contexto regional, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La ciudad tiene un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar detrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación y educación. [1]

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- ✓ El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- ✓ Corredor al pacifico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- ✓ Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez- Delicias, estando la ciudad de Chih. dentro de estos corredores prioritarios.
- ✓ Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- ✓ Corredor carretero internacional Juárez- Villa Ahumada- Chih.- Delicias- Camargo- Jiménez.
- ✓ Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- ✓ Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.

[1] Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

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), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

Respecto a las edades promedio, durante el 2000 era de 29 años; para 2010, de 26 años, y en 2020 es de 23 años.

Imagen 5. Datos de población, INEGI 2020. Fuente: IMPLAN.

4.1.2. Ámbito Urbano

El 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. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, por lo que, el crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

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 DENUE 2021.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 401 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

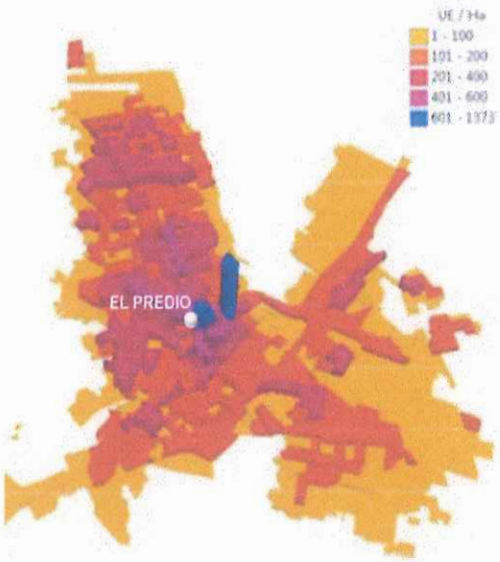


Imagen 6. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE

4.1.3. Ámbito de Influencia

El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda, comercio donde se generan actividades productivas en un entorno consolidado, el cual, en éstos últimos años se ha transformado, donde el sector de San Felipe, ha generado diversidad en cuanto a uso de suelo, estilos de vivienda y sobre todo la adaptación hacia el sector comercial y de oficinas.

El predio se encuentra prácticamente contiguo al polígono del Centro Urbano, al igual que algunas vialidades de gran importancia, mismas que representa los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios, equipamiento y comercio especializado. Según la estructura urbana, el predio se ubica al sur a una distancia de 195.00 m del polígono del Centro Urbano que contiene elementos importantes de alta jerarquía como el Hospital General Morelos, Pensiones Civiles del Estado, la Asegurada IMSS, Museo Semilla, el recinto del Palacio de gobierno, Plaza San Ángel, etc.

Los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es la Av. Deza y Ulloa, Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. División del Norte, C. J.A. Trasviña y Retes, además de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, mismas que permiten la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, los equipamientos y sobre todo a las franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de estos ejes viales.

La vocación de la zona está en constante cambio, cumpliendo con las necesidades de una zona centralizada que, por contar con toda la infraestructura sólida de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, la colonia habitacional se ha visto trasformada en usos mixtos seguida de equipamiento urbano y viviendas, algunos de ellos funcionando como edificios plurifamiliares, algunos de más de 2 niveles de altura. Dentro de la zona de estudio se detectan diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H12, H25, y algunos H60 viv/ha (nivel básicamente medio-alto), así como Mixtos Intenso, Moderado y Bajo, en donde algunos predios contienen viviendas.

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de propiedad privada con una superficie total de 1,050.00 m2 según escrituras, propiedad de SALVADOR BELTRÁN CASTRO Y ROSARIO SÁENZ DE BELTRÁN, dicha posesión está identificada con el No. 1307 ubicada en la C. A. F. Carbonel, dentro del Colonia San Felipe del Real, de ésta ciudad de Chihuahua. Dicho predio cuenta con clave catastral 110-006-007 y clave estándar 08-001-019-00-000110-006-00007-00-000.

La finca se encuentra dentro de la escritura pública No. 8,841, Volumen 247, de la Notaría No. 15 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, celebrada el 13 del mes de marzo 1974, al mando del Lic. Luis González Amaya.

Asimismo, se adjunta el juicio sucesorio testamentaria de los bienes de la Sra. Rosario Sáenz Navidad, con No. Expediente 403/20216 (publicado el 08 de noviembre 2016) ante la Lic. Patricia Lozano Nacif, otorgando las facultades de apoderado legal de los hermanos con apellidos Beltrán Sáenz, **al albacea en la sucesión al C. SALVADOR BELTRÁN SÁENZ.**

Se anexa copia de las escrituras No. 7480 y No. 20635, inscripción del Registro Público de la Propiedad, así como copia del nombramiento del albacea No. 403/20216. (Ver Anexos).

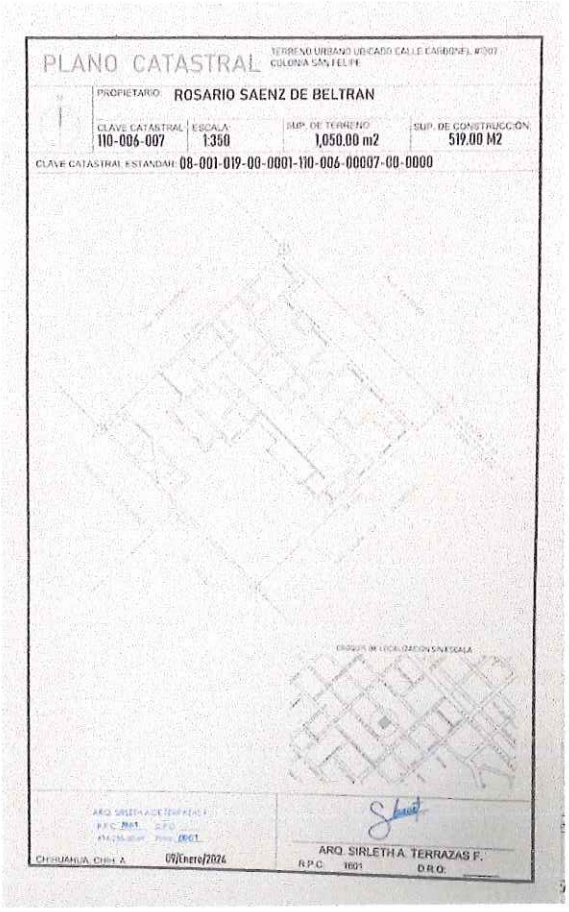


Imagen 7. Plano Catastral y cuadro de construcción.

4.3. 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. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al margen del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.

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.

4.3.1. 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 comerciales e industriales, 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 el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un Centro Urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de éste centro, se localizan 3 subcentros en la ciudad, el primero el Subcentro Norte situado en la Av. Homero y Tecnológico, el otro al sur de la ciudad denominado Subcentro Sur situado en la Av. Carlos Pacheco y Av. Juan Pablo II y el tercero ubicado al surponiente de la ciudad sobre el Perif. De la Juventus y Av. Teófilo Borunda Ortiz.

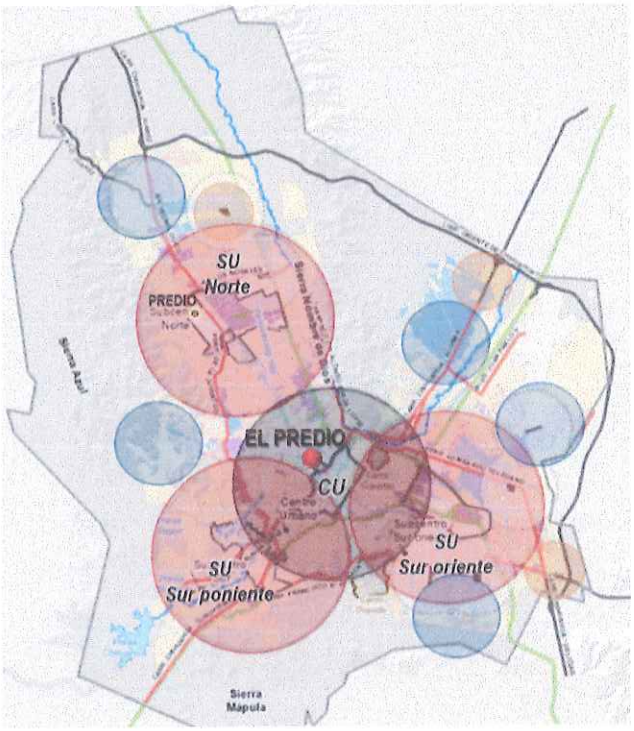


Imagen 8. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo al PDU vigente. IMPLAN.

El predio colinda casi directamente al polígono del Centro Urbano situado a 195 m al sur del predio, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.25 km de distancia y respecto al Subcentro Sur se ubica a 5.66 km de lejanía. Lo que liga a estos subcentros son los corredores urbanos, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que la zona oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento. Dichos poligonales son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad.

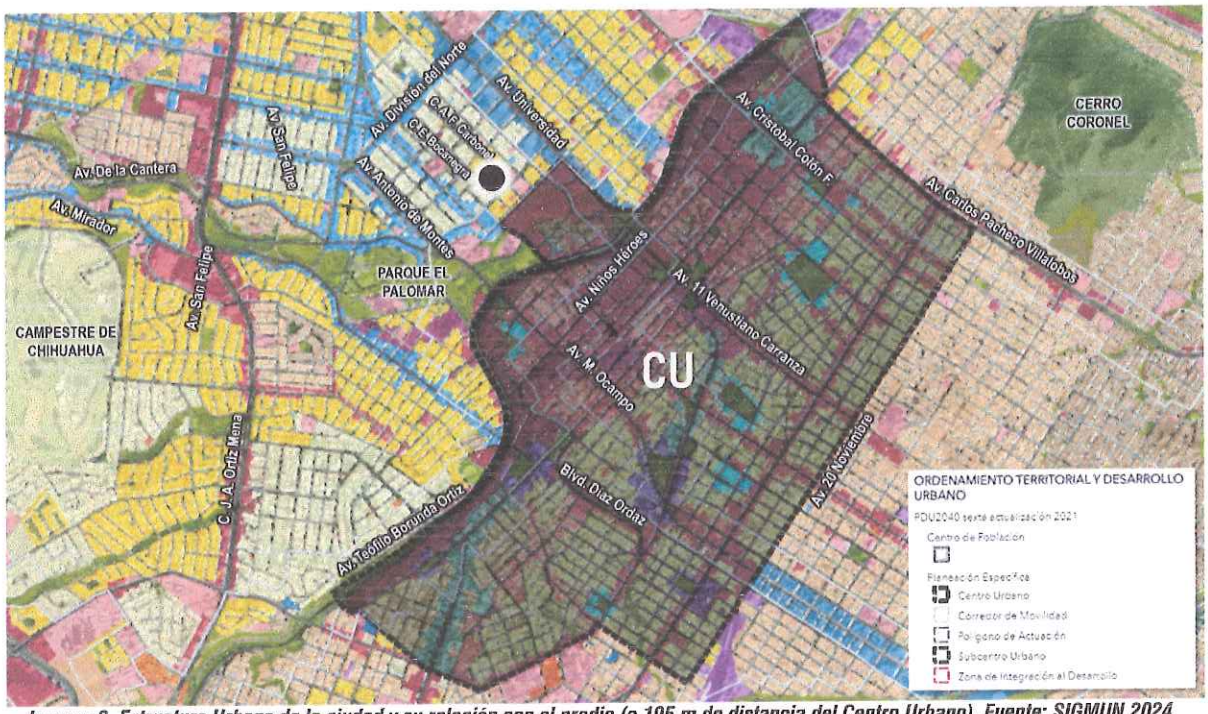


Imagen 9. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio (a 195 m de distancia del Centro Urbano). Fuente: SIGMUN 2024.

4.3.2. Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza 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.

Zonificación Primaria	Superficie (ha)	%	Descripción	Superficie (ha)	%
Zona E. Preservación Ecológica	39,742.59	50.76%	Área Natural de Valor Ambiental	19,736.67	25.21%
			Preservación Ecológica	19,735.84	25.21%
			Cuerpo de Agua	270.09	0.34%
Zona U. Área Urbana	26,739.56	34.15%	Área Urbana	24,386.42	31.15%
			Granjas y Asentamientos	2,353.14	3.01%
Zona R. Reserva de Crecimiento	11,807.23	15.08%	Reserva de Crecimiento	11,807.23	15.08%
Centro de población	**78,289.38**	100.00%		**78,289.38**	100.00%

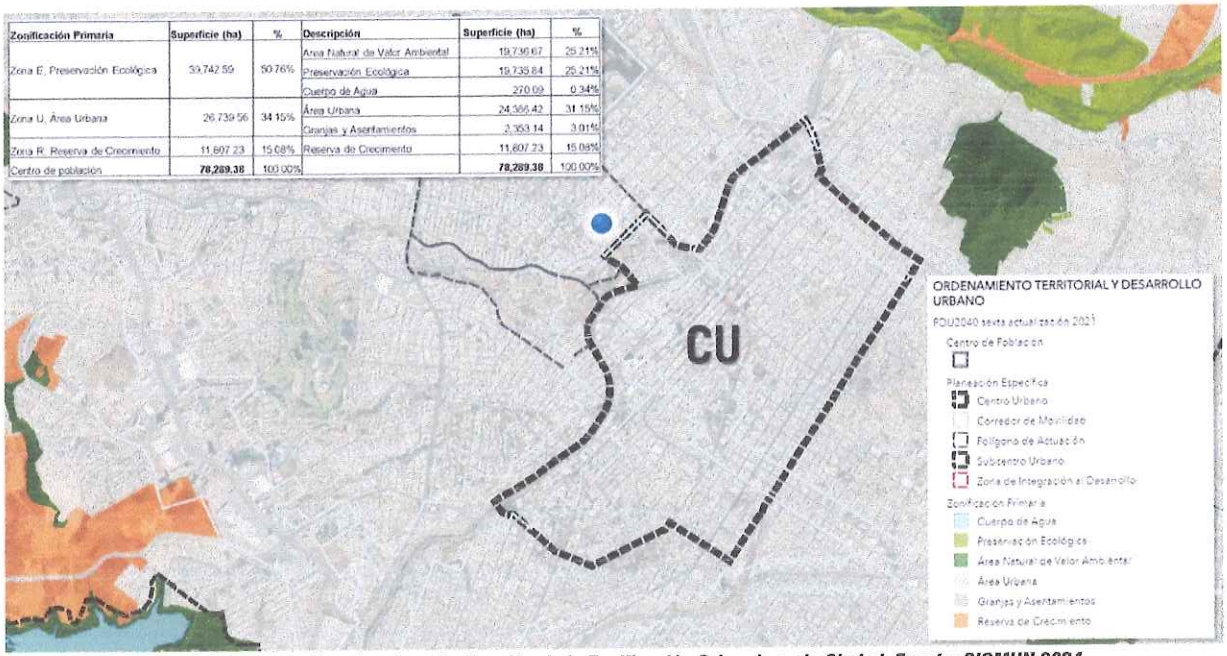


Imagen 10. Zonificación primaria y dosificación de la Zonificación Primaria en la Ciudad. Fuente: SIGMUN 2024.

4.3.3. Zonificación Secundaria

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H-25 viv/ha**, según lo constata la constancia de zonificación emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con No, de Oficio AUA 00723/2024. Dicho predio, cuenta con acceso inmediato a la C. A. F. Carbonel, dentro del Colonia San Felipe del Real.

Imagen 11. El predio y su uso de suelo Habitacional H25 viv/ha, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: SIGMUN 2024.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Mixto Moderado e Intenso, Comercio y Servicio, Equipamiento General, Recreación y Deporte, sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha. Asimismo, se ubica la poligonal del Centro Urbano, mismos que contiene los usos predominantes de Corredor de Impacto Medio, seguido de Corredor de Impacto Medio, así como, Comercio Servicios Generales y Vivienda y Servicios Profesionales principalmente.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/POSTERIOR/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	800	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Imagen 12. Normatividad de uso de suelo actual H-25. Fuente PDU 2040.

Los asentamientos humanos corresponden a los siguientes usos:

Zonas Habitacionales. Las zonas habitacionales de nivel socioeconómico alto o medio alto. En esta categoría están los fraccionamientos construidos hace varios años con densidades H12 o H25, donde el esquema es abierto, no se manejan cerradas ni casetas restrictivas para su acceso, excepto algunos fraccionamientos que han colocado rejas en años recientes. Las colonias predominantes son San Felipe, en sus diversas etapas, Santo Niño, Altavista, entre otras.

Imagen 13. Viviendas colonia San Felipe, dentro del polígono de estudio.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial y de servicios, las cuales se asientan sobre las vialidades Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Universidad, Av. División del Norte, Av. Tecnológico y la Av. Teófilo Borunda Ortiz principalmente donde se encuentran los comercios de mayor escala, así como, el polígono del Centro Urbano siendo uno de los sectores donde mayormente se asientan los predios comerciales, considerando usos Mixtos, Comercio y Servicios. Asimismo, se detectan algunos comercios sobre suelo habitacional, mismos que se han multiplicado éstos últimos años sobre todo por la cercanía al centro urbano.

Imagen 14. Comercios dentro de la colonia San Felipe, dentro del polígono de estudio.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio se encuentran la mayoría públicos como la secundaria Federal No. 4 Marie Curie, Secundaria Estatal 3009, así como las guarderías del IMSS No. 005 y 002, respecto al sector de salud se ubica el Hospital No. 33 IMSS, el Centro de Salud San Felipe, se ubica la Parroquia de la Medalla Milagrosa, la Parroquia San Felipe Apóstol, algunos equipamientos de recreación y deporte predominando El Palomar , Gimnasio Adaptado y el Estadio de Baseball Zapata.

Imagen 15. Equipamientos dentro del polígono de estudio, Clínica de Salud San Felipe.

4.3.4. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Antonio Facundo Carbonel, contando con una sección vial de 18.00 m, contando con 3 carriles en un solo sentido donde el carril central corresponde a un carril de circulación y dos de estacionamiento, conectando la Av. Antonio Ortiz Mena y la C. Escudero.

Imagen 16. Estructura vial y el predio. Fuente: SIGMUN 2024.

La zona se conforma con pares viales, mismos que en éste caso la C. A.F. Carbonel (de norponiente a suroriente) funciona con la C. Estrada Bocanegra (de suroriente a norponiente) con una sección de 18.00 m.

Imagen 17. Sección actual e imagen de la C. Antonio Facundo Carbonel (18.00 m de ancho).

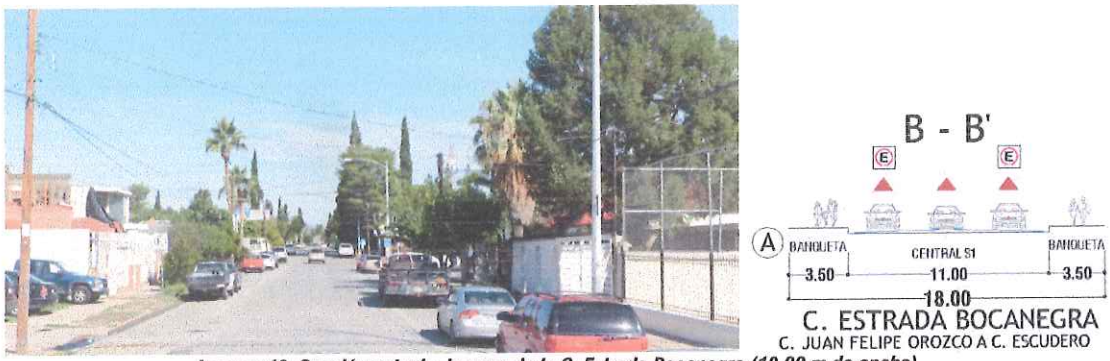


Imagen 18. Sección actual e imagen de la C. Estrada Bocanegra (18.00 m de ancho).

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, no establece vialidades de jerarquía frente al predio, las más cercanas son la Av. Antonio Deza y Ulloa a 94.00 m situada al sur del predio; por otra parte, al norte del predio, se detecta la C. Blas Cano de los Ríos a una distancia aproximada de 123.00 m de distancia del predio.

4.4. DISPOSICIONES DENTRO DEL "PROGRAMA MAESTRO SAN FELIPE"

De acuerdo al Plan Maestro San Felipe (IMPLAN 2016) el predio se encuentra dentro del polígono determinado para el plan, donde se mencionan dentro la visión el "Consolidar la zona mediante un marco estratégico y normativo que impulse el aprovechamiento urbano y medio ambiental bajo un enfoque sustentable; detonando su potencial existente, vinculado a aspectos del patrimonio arquitectónico y natural, respondiendo a las condiciones demográficas relacionadas a la capacidad de infraestructura, servicios, equipamiento, accesibilidad que potencien el desarrollo económico y social dentro del polígono del Programa Maestro".

POLÍTICAS Y OBJETIVOS. Se percibe que el aprovechamiento urbano de la zona de San Felipe se ha dado bajo un esquema donde el surgimiento de cambios al uso de suelo original impactan en la condición de homogeneidad prevaleciente en áreas habitacionales y vialidades importantes que cruzan por la zona, siendo necesario identificar las características en que se dan los cambios de uso de suelo en estos corredores viales, y la manera en que su implantación opera en el esquema vial existente y la estructura funcional de la zona.

Se requieren condiciones normativas y de regulación urbana que permitan el adecuado aprovechamiento en la Zona de San Felipe, considerando su potencial para la realización de actividades productivas que se han estado generando, y cuyo impacto sea compatible con los usos de suelo establecidos, así como detonar el desarrollo de los corredores urbanos.

Derivado de las POLÍTICAS DE CRECIMIENTO, se mencionan las siguientes:

- ✓ **Consolidar esquemas de inversión público-privados para la densificación del sector.**
- ✓ **Implementar incentivos para la ocupación y reacondicionamiento de vivienda deshabitada atendiendo a su vocación funcional (vivienda, comercio, mixto).**
- ✓ **Consolidar y densificar la zona considerando la funcionalidad de los corredores urbanos y de las mixturas de sus usos.**
- ✓ Incorporar los criterios estratégicos de movilidad alternativa para el óptimo funcionamiento de la estructura urbana de San Felipe.
- ✓ Promoción de espacios subutilizados como complementarios a requerimientos de cada zona o corredor.
- ✓ Implementar estrategias tendientes a la localización y control de estacionamiento de vehículos atendiendo en forma gradual la expectativa ocasionada por la densificación de la zona.

Imagen 19. Programa Maestro y el predio.

Respecto a la **intensificación de los usos**, menciona que, el COS y el CUS existentes también han de ser objeto de un incremento prioritario en los concentradores de actividad y en todos los corredores del programa, obteniendo así las ventajas de aprovechamiento y rentabilidad que ofrece la norma para los usos mixtos que se encuentran ya establecidos. **Se ha de buscar que la edificación incremente su volumetría y altura para destacar**, entre otros, la jerarquía de la estructura urbana propuesta, y **por otro lado, aprovechar la concentración de actividades con la intensificación de los usos comerciales, industriales y habitacionales.**[2]

[2] Programa Maestro San Felipe. Estrategia: Definición del Concepto Integral de Desarrollo Urbano, página 155.

4.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y de actividades dentro de ella 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 fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

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. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Atractores. El predio se localiza cercano al centro de la ciudad, donde los atractores con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo del Av. Teófilo Borunda Ortiz y la cercanía con el Centro Urbano principalmente, con sus grandes comercios, equipamientos urbanos como hospitales, iglesias, espacios de recreación y deporte, entre otros elementos. Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

Se tiene como borde contundente el Av. Teófilo Borunda Ortiz mismo que acompaña el río Chuvíscar, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos mixtos, comerciales entre otros, que se da en su contexto, a su vez, la vialidad atraviesa gran parte de la ciudad, por otra parte, la Av. Universidad, la Av. Tecnológico y Av. Deza y Ulloa.

Núcleos de Actividad. Existen equipamientos de cobertura regional como núcleo y atractor de actividad con la cercanía con la Universidad Autónoma de Chihuahua y la Ciudad Deportiva al límite del polígono de estudio, así como, algunos establecimientos de salud, gubernamentales, religiosos, de recreación y deporte, entre otros.

Respecto a los elementos de atracción natural es la topografía ubicada al oeste del predio, uno de ellos es la sierra Nombre de Dios y el Cerro Coronel, mismos que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, por otra parte, al sur del polígono de estudio, circula el río Chuvíscar, que acompaña la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz.

Imagen 20. Elementos de atracción natural Sierra Nombre de Dios, Cerro Coronel y río Chuvíscar.

La zona cuenta con una variedad comercial que principalmente se ubica dentro del Centro Urbano de la ciudad, donde se concentra una gran cantidad de establecimientos, así como los corredores urbanos que acompañan dichas avenidas, con diversidad de comercios de escala pequeña y mediana, además de algunas plazas comerciales.

4.6. 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 variable, donde el predio colinda de manera directa con un nivel medio-alto y en el resto del polígono niveles medio y medio-bajo.

El sector donde se asienta el predio, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta $3,907 pesos el m2, las colindancias cuentan con valores de hasta $819 al surponiente del predio y al norte del predio con valor de hasta $4,009.00, es importante mencionar, que el Centro Urbano cuenta con valores diversos.

Imagen 21. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2024.

4.7. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar las estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

4.7.1. 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 país.

Respecto a los datos sociodemográficos, 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.

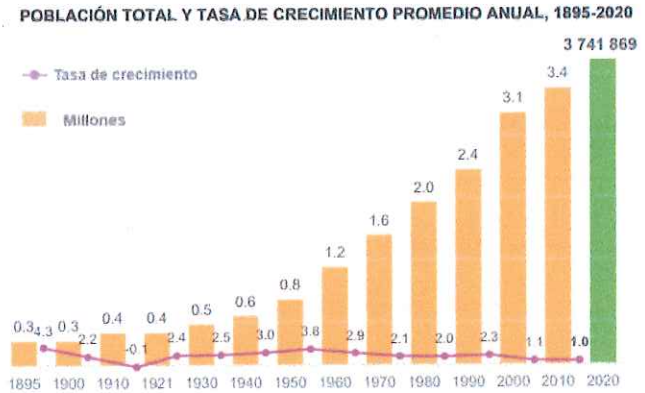


Imagen 22. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible.

Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas. comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

4.7.2. Nivel Municipal

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km2, que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

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 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

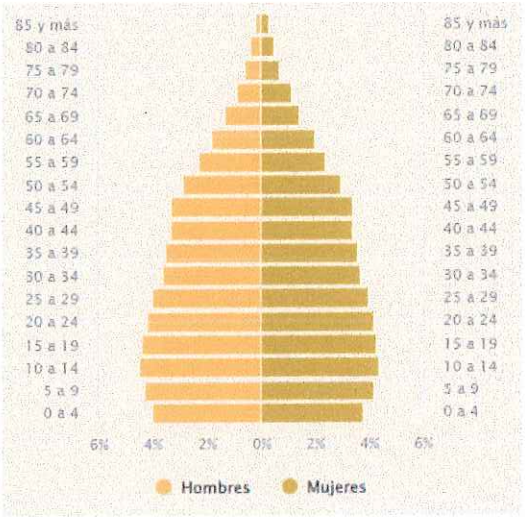


Imagen 23. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. 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.

4.7.3. Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 6 Áreas Geo estadísticas Básicas, destacando la siguiente información:

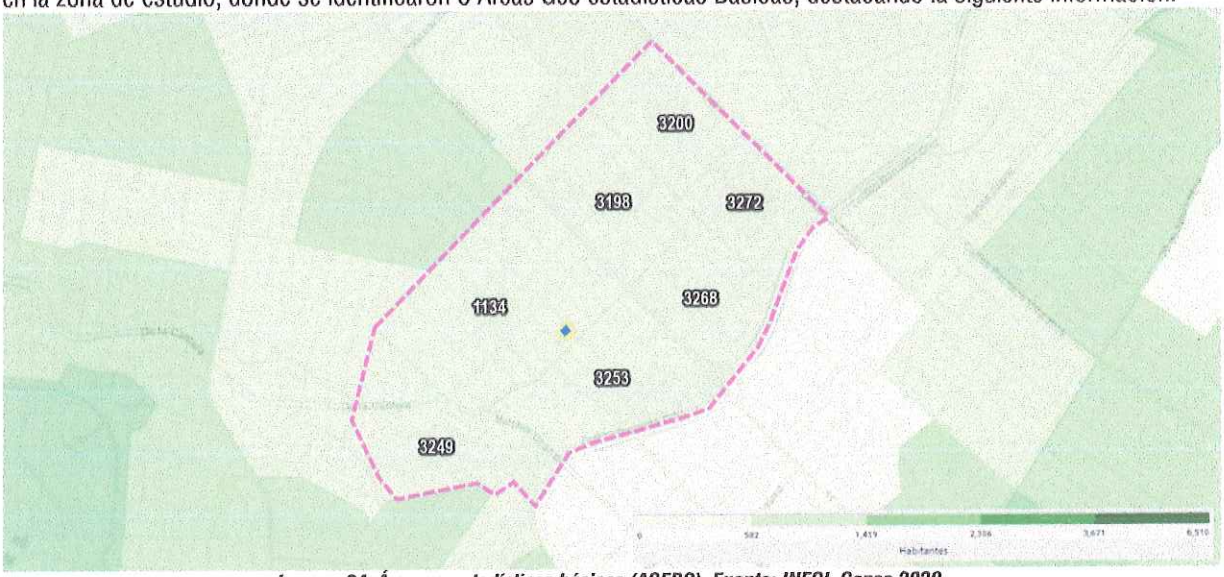


Imagen 24. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población. La población total en el área de estudio cuantifica 6 Agebs en el conteo del año 2020, donde se estimaron dentro del polígono 7,334 personas donde predomina la población femenina ocupando un 53% de la población con 3,905 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47% contabilizando 3,420 hombres. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuento a población.

POBLACION		
POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA
1162	515	647
741	337	404
1329	620	709
812	389	414
920	437	483
1226	582	644
1144	540	604
7,334	3,420	3,905

Imagen 25. Población total dentro de la zona de estudio.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total, el 6.3% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 460 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 821 habitantes representando el 11.2% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

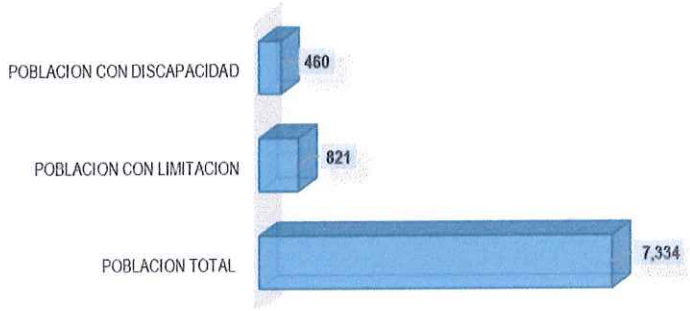


Imagen 26. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector salud. De la población afiliada se detectan 6374 habitantes representando el 86.9% de la población total, respecto a la población sin afiliación 930 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12.7%.

Respecto a la población afiliada la mayoría de la población corresponde otra institución de salud al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 58% con 3,604 derechohabientes, mientras que los usuarios afiliados a otras instituciones de salud con 870 representando el 14%, respecto a la población afiliada al ISSSTE representa el 12% de los usuarios con 751, seguidos del servicio bienestar con 593 usuarios representando el 9%, seguidos de las instituciones privadas con 421 usuarios con 7%.

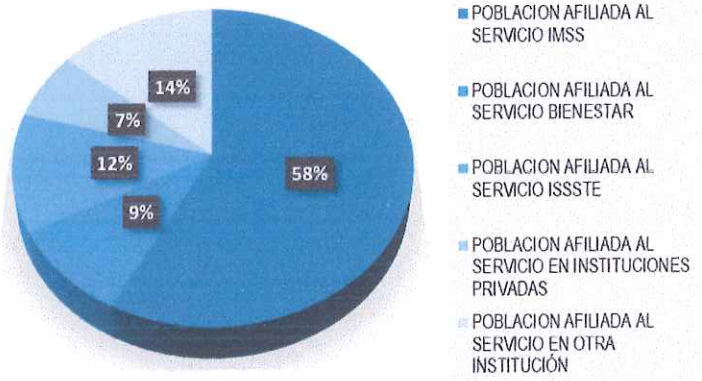


Imagen 27. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

Educación de la población. Respecto a la población habitante, se obtuvo que de las personas con más de 15 años o más sólo un 86.5% cuenta con estudios (6,343 personas), mientras que el 0.6% de la población arriba de 15 años y más es analfabeta (45 personas). Respecto a la educación básica completa, se contabiliza que el 9.9% de la población (729 personas), mientras que la población con educación básica incompleta corresponde al 11.6% con 849 habitantes.

Sector económico. Contamos con el 52.5% en promedio de la población total económicamente activa (3,848 habitantes), donde el 48% de población se encuentra ocupada (3,517 habitantes) y el 1.2% se encuentra desocupada (86 personas). De acuerdo al Prontuario Estadístico de Unidades Económicas actualizado a marzo del 2021, obtenemos que la tasa de desempleo en el estado es de 3.7%, más alto que en la zona de estudio, por lo tanto, podemos deducir que la mayoría de la población (en edad de trabajar) asentada en el área de estudio cuenta con un empleo.

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.8.1. 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 ºC, y con media mínima de -7.4 ºC y hasta 37.7 ºC 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.

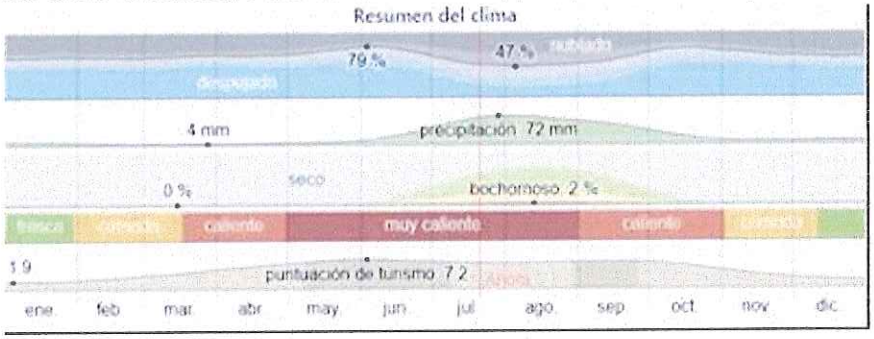


Imagen 28. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es marzo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

4.8.2. Geología

Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio la gran mayoría del suelo, se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de Roca Sedimentaria y unidades de roca Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Al límite del polígono estudio en la parte sur se ubica suelo con clase de Roca Ígnea Extrusiva con unidades de roca Toba Ácida, al igual que una falla geológica, sin embargo, se encuentra lejana del polígono de aplicación.

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.

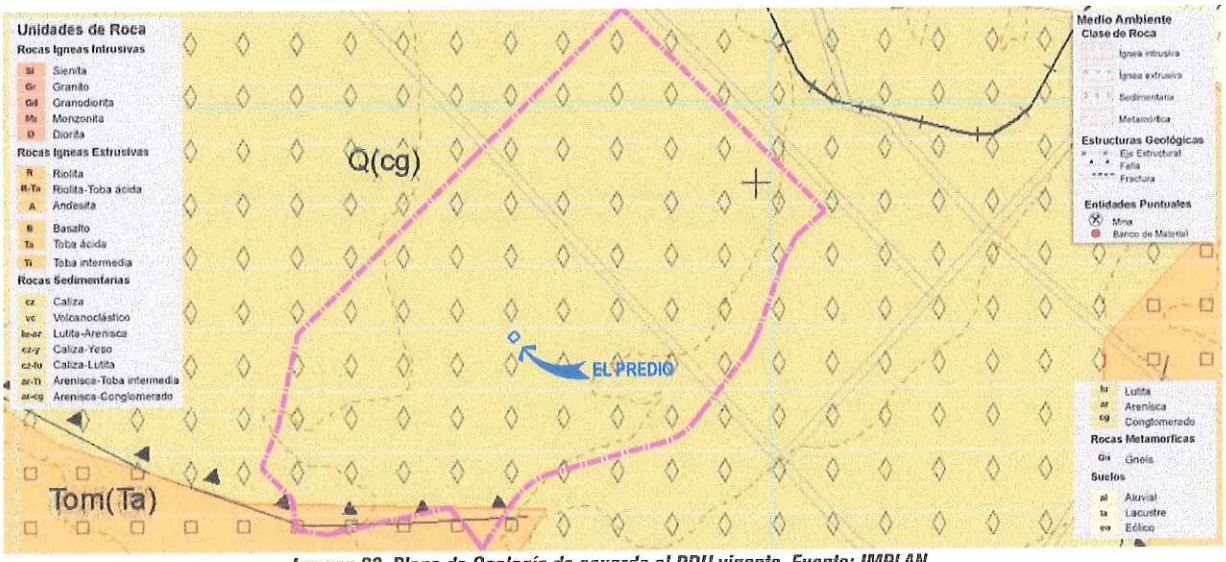


Imagen 29. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

4.8.3. Edafología

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico). Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálcico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Háplico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa. La zona se encuentra totalmente urbanizada, por lo que el suelo no representa ningún tipo de problema.

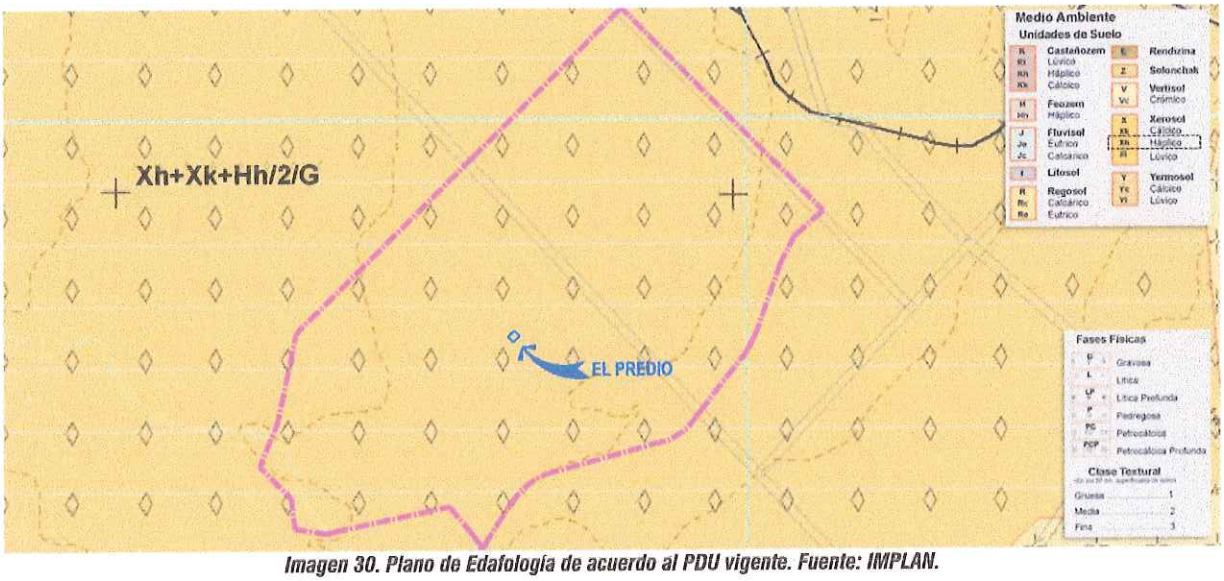


Imagen 30. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

4.8.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy suaves, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. A. F. Carbonel, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1436 a 1435 msnm.

Imagen 31. Zonificación por pendientes. Fuente: IMPLAN.

Imagen 32. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, marzo 2024.

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

4.8.5. Vegetación

En lo que respecta al área destinada a vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica al poniente del predio situado en el parque Palomar, Gimnasio Adaptado, Estadio de Baseball Zapata, se encuentran a su vez, algunos parques y plazas dentro de las colonias como los jardines de la Parroquia San Felipe Apóstol, la plaza Santo Niño, que se encuentra justo frente al predio.

Imagen 33. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, Inegi.

4.8.6. Hidrología Superficial

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km2, de los cual el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00496 % del cauce. Al sureste del predio circula el río Chuvíscar (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 530 m, el cual, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimiento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.

Imagen 34. Río Chuvíscar. Fuente: Obtención google earth, marzo 2024.

Sobre el Río Chuvíscar se han construido tres presas cuya función principal es control de avenidas y abastecimiento de agua potable a la Cd. de Chihuahua: la presa Chihuahua, Presa Chuvíscar y Presa el Rejón las cuales están construidas en la porción más occidental de la cuenca del río. Se contabiliza un total de 34.1638 kms de longitud. Este es uno de los ríos más completos en lo que se refiere al cauce revestido, según lo indica el Plan Sectorial. No presenta ningún tipo de problema para el predio. Asimismo, no se presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.

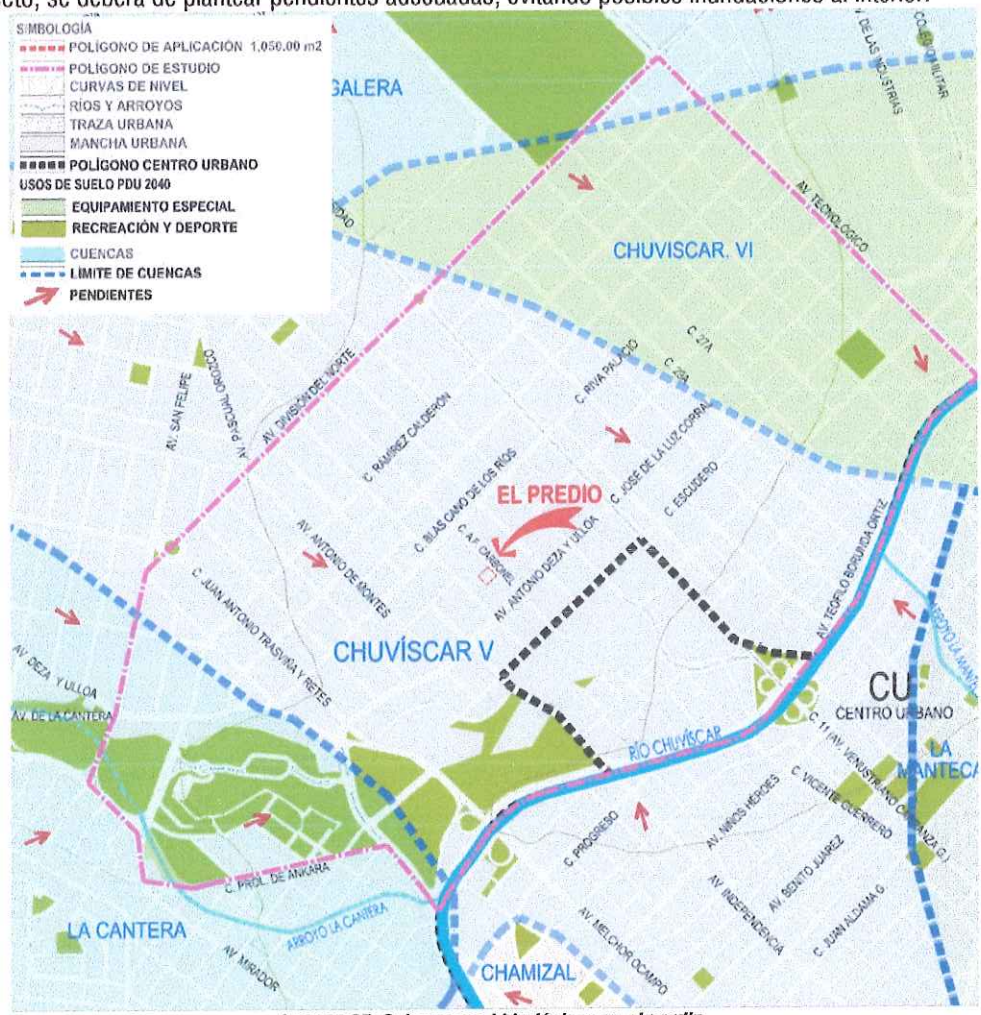


Imagen 35. Subcuencas hidrológicas en el predio.

4.8.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporase a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, se ubica un pozo ubicado por el parque El Palomar y un pozo industrial propiedad de la JMAS. El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

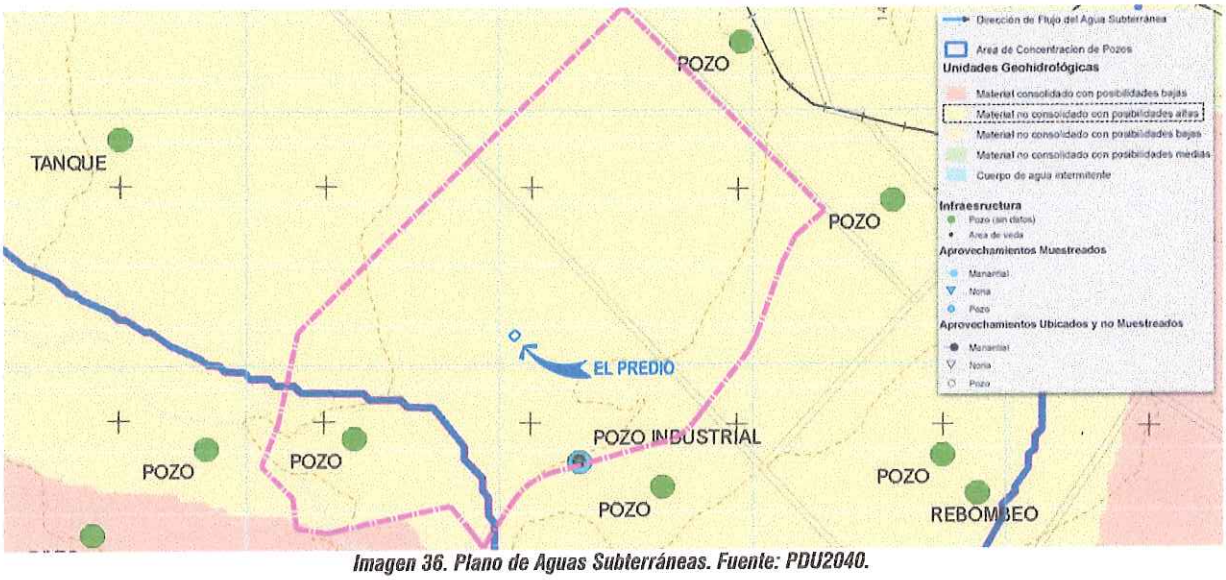


Imagen 36. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio por situarse en el contexto del corredor urbano con accesibilidad mediante la Av. Antonio Deza y Ulloa, la C. J. Antonio Trasviña y Retes, Av. División de Norte, Av. Universidad, Av. Teófilo Borunda Ortiz, entre otras vías, que son consideradas como corredores mixtos, mismos que cuentan con una suficiente sección vial, a lo largo se ubican diversos comercios, zonas habitacionales, parques y equipamientos.

4.9.1. Vivienda

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio a residencial, creadas con diversos materiales y formas, las tipologías de viviendas son diferentes, al igual que, predios con varias dimensiones, situadas dentro de un sector totalmente urbanizado. Las colonias que se ubican dentro del área de diagnóstico corresponden a Parques de San Felipe, Rincones de San Felipe, Leones Universidad y colonia San Felipe diversas etapas.

Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-12, H-25, Vivienda y Servicios Profesionales y en menor cantidad usos de suelo H60 y H60+ en su mayoría con viviendas unifamiliares con uno y dos niveles de altura y superficies variables; asimismo se ubican algunas viviendas plurifamiliares conformadas con torres de departamentos que situadas fuera del área de estudio. Contando con diversos estatus socioeconómicos de nivel medio, medio-alto y residencial.

En la zona de estudio en general presenta un nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías de vivienda son diversas con lotes de 168 a 2,100 m2 aproximadamente, representando valores de suelo muy diversos. Los usos habitacionales dentro de la zona de estudio, se clasifican en función de su ubicación, densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana.

Imagen 37. Plano Asentamientos humanos por colonias y sus usos de suelo. Fuente: SIGMUN.

Uno de los usos de suelo que predominan dentro del polígono de estudio es el **H-12 viv/ha,** abarcando las colonias de San Felipe I, San Felipe II San Felipe V colonias de nivel alto ($3,907 valor catastral SIGMUN). Los ingresos más homogéneos son los de las familias que ocupan éstos fraccionamientos, son residencias emplazadas en lotes de 250.00 m2 en su mayoría, con uno o dos niveles de construcción, de buena calidad y alto nivel de urbanización.

Imagen 38. Viviendas en existentes en la zona.

El otro uso de uso predominante es el **H-25 viv/ha** donde se ubican las colonias San Felipe I, II y V, San Felipe Viejo, ($3,907 valor catastral SIGMUN), además de Altavista ($3,190 valor catastral SIGMUN) y Santo Niño ($2,313 valor catastral SIGMUN). Las características de las viviendas cuentan con uno o dos niveles de construcción, donde la plusvalía es más baja, así como sus terrenos y construcción de superficies muy amplias.

La superficie de los predios es relativamente grande, en promedio son lotes de más de 160.00 o 250.00 o más m2, en general cuentan con accesos independientes, con una cochera por cada vivienda, ubicados en una zona estratégica y con tendencia a aumento de densidad con ésta tipología debido a la alta demanda.

Imagen 39. Viviendas en existentes en la zona, dentro de la San Felipe Viejo y Santo Niño.

Dentro del polígono de estudio abarca una parte del Centro Urbano, donde se ubica el uso de suelo **Vivienda y Servicios Profesionales,** que concentra la colonia San Felipe Viejo principalmente, dichas viviendas son variadas con uno y dos niveles de construcción, clasificadas como nivel medio.

Imagen 40. Viviendas en la colonia San Felipe Viejo.

La vivienda plurifamiliar ubicada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos con la transformación a suelo **H60 y H60+ viv/ha** (sobre todo baldíos) para este giro con la Política Pública de Ciudad Cercana aprovechando la su accesibilidad, infraestructura colocada en la zona y su cercanía con los equipamientos básicos.

Imagen 41. Condominio de departamentos San Felipe V y construcción de torre departamental en C. Ramírez Calderón y C. Carbonel.

Se ubica el condominio de Departamentos (C. Cortés de Monroy, Col. San Felipe V), la Torre Jerárquica en proceso de construcción (C Ramírez Calderón y A.F. Carbonel, Col. San Felipe V), Aria Urban Loft (C. J. de la Luz Corral y C. 21 Col. Santo Niño) y Torre Lyra (C. 19, Col. Santo Niño), entre otros.

Imagen 42. Torre Aria Urban Loft y Torre Lyra, colonia Santo Niñol.

Fuera del polígono de estudio se ubican otras edificaciones verticales como, destacando el edificio Davos Departamentos (Av. División del Norte y C. Estrada Bocanegra), Briones 400 (Av. Trasviña y Retes y C. Francisco Briones).

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 7,391 personas, se contabilizan 3,376 viviendas dentro de 220 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 82.9 % de las viviendas se encuentran habitadas y 13.36 % deshabitadas, lo cual, se contrasta ligeramente con lo obtenido en el CENSO 2020.

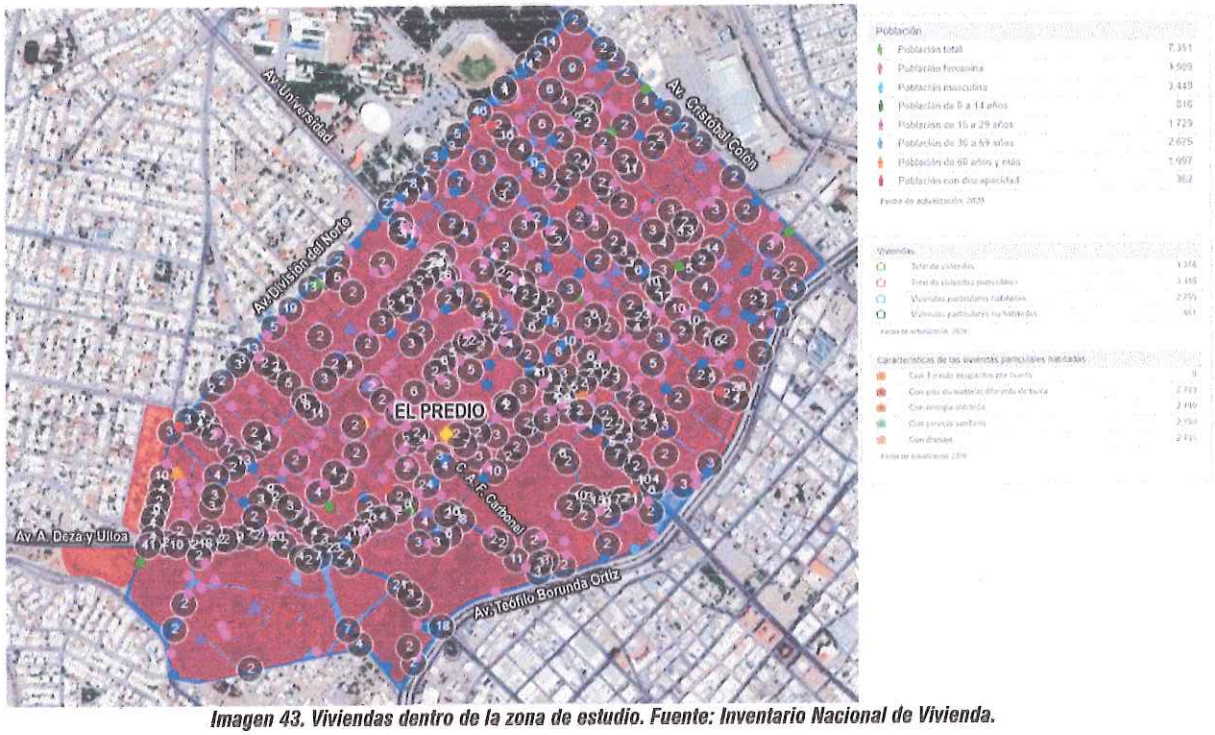


Imagen 43. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Si obtenemos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 4.56 personas por vivienda (datos Censo 2020 Inegi), muy arriba al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

4.9.2. Comercio y Servicios

El predio que nos ocupa se encuentra dentro de una zona de alta actividad comercial de la zona se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, destacando la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón, Av. Universidad, el Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. División del Norte y Av. Antonio Deza y Ulloa, donde detecta la presencia de establecimientos dedicados al comercio y los servicios, es decir, se puede encontrar cualquier tipo de actividad, predominando la presencia de dos de los periódicos de mayor relevancia en la ciudad, bancos, plazas comerciales, gasolineras, venta automotriz, tiendas de autoservicios, restaurantes, mueblerías, entre otros.

Imagen 44. Comercio dentro de la colonia San Felipe. Fuente: Google earth, marzo 2024.

Otra característica importante, es la cercanía con el Centro Urbano, ya que es una de las grandes zonas que cuentan con una gran diversidad de comercios y servicios más importantes de la ciudad.

Respecto al predio, se encuentra dentro del corredor urbano denominado (4) Deza y Ulloa, contemplando 12 corredores con diversos elementos concentradores de actividad, con diversos usos de suelo generando un sector integral.

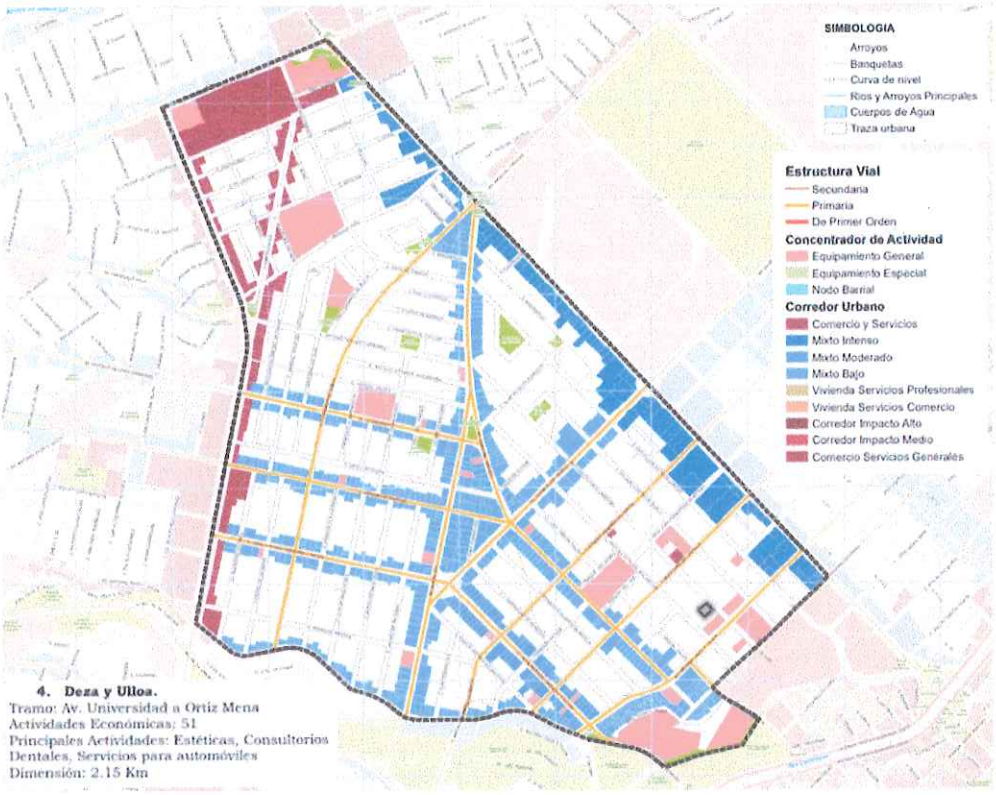


Imagen 45. Corredores Urbanos en la zona. Fuente: Programa Maestro San Felipe.

Respecto a los 12 corredores urbanos cada uno cuenta con diversas características, dependiendo de la vialidad, los comercios asentados, entre otras. Dentro del polígono de estudio se identifican 6 corredore urbanos como: la (1) Av. Trasvina y Retes, la (2) Av. Universidad que es uno de los más fuertes encoentrando bancos, farmacias, consultorios médicos y dentales, comercios varios, otro de los corredores es el (6) Av. División del Norte, que contiene restaurantes, notarías públicas, invobiliarias y comercios medianos, el otro corredor es el de la (9) Antonio de Montes considerando escuelas privadas, consultorios y dentaes, comercios varios y restaurantes, por otra parte, se observa, el corredor urbano (12) Escudero donde se encuentran hoteles, comercios al por menor, entre otros, además del (4) Deza y Ulloa cercano al predio, identificado con las principales actividades económicas como estéticas, consultorios dentales, servicios para automóviles, cafés, escuelas privadas, establecimientos religiosos, entre otros.

Imagen 46. Comercio ubicado sobre la Av. Antonio Deza y Ulloa. Fuente: Google earth, marzo 2024.

Específicamente dentro de la colonia San Felipe V se ubican tiendas de conveniencia, llanteras,restaurantes, notarías públicas, inmobiliarias, hotel, consultorios, escuelas privadas, farmacias, laboratorios, tienas de otopedia, entre otros. Se ubicaron escasos comercios básicos, sin embargo, en la colonia Santo Niño se ubican tiendas de barrio, tortillerías, panaderías, talleres, entre otros.

Imagen 47. Comercio Hotel Holiday Inn & Suites y consultorio dental.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,148 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor (207 elementos) automotriz, boutiques, farmacias, entre otros; respecto a los servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas donde se establecen 146 unidades económicas, mientras que, respecto al otros servicios excepto actividades gubernamentales corresponde a 203 establecimientos económicos.

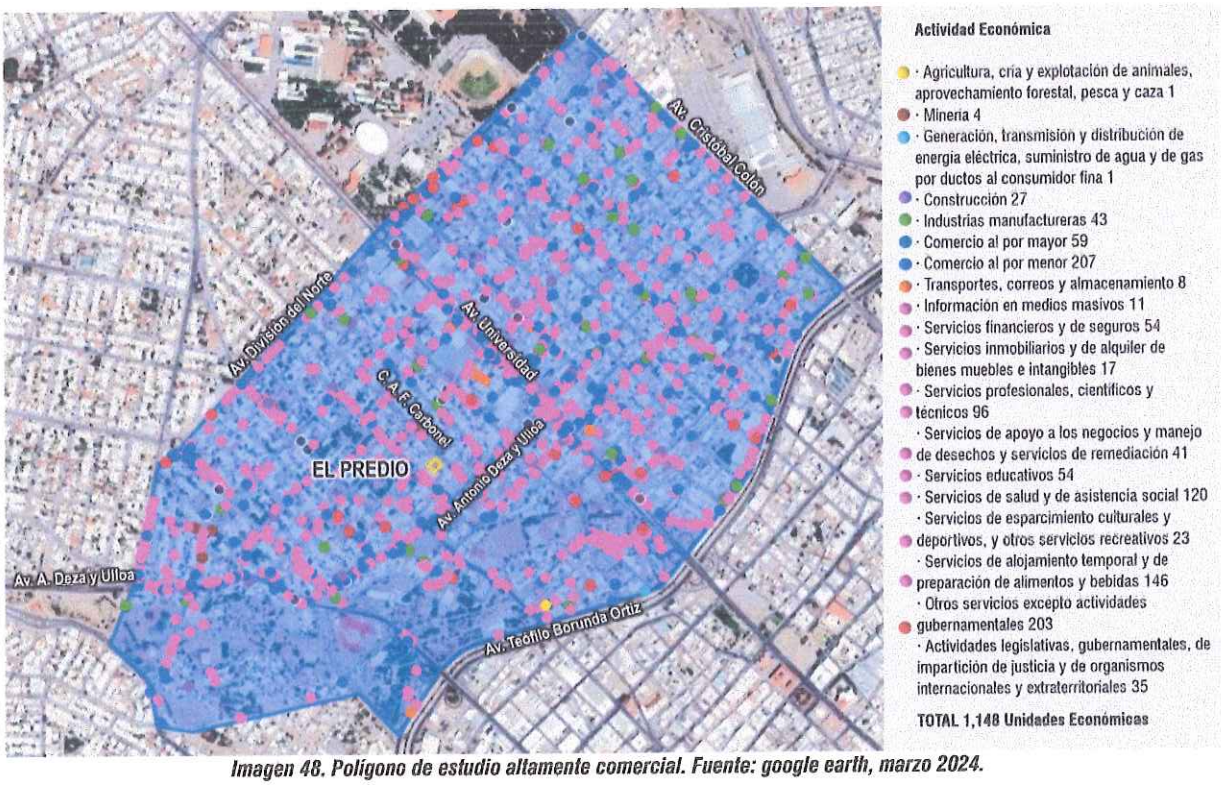


Imagen 48. Polígono de estudio altamente comercial. Fuente: google earth, marzo 2024.

A pesar de estar muy definidos los corredores comerciales, hay establecimientos al interior de la colonia San Felipe, que no cuenta con el uso de suelo adecuado, sin embargo, respecto a la mixtura comercial-habitacional, se da de manera respetuosa ya que cuenta con alta accesibilidad.

En conclusión, los usos comerciales y de servicios se encuentran cubiertos en la zona, sin embargo, por la localización estratégica de la zona se observa que la tendencia sigue dando pie a que se desarrollen más giros como éstos complementarios a la vivienda y a la ciudad. El sector de San Felipe que anteriormente existía el uso prioritario de vivienda, se ha ido diversificacndo, conteniendo oficinas, algunos comercios, y sobre vivienda en conjunto.

Imagen 49. El predio y el comercio dentro de la zona.

Ver plano 05.

4.9.3. Equipamiento Urbano

El polígono de aplicación se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, por contener diversidad de equipamientos de gran cobertura regional, sobre todo por la cercanía con el centro urbano, siendo una zona altamente accesible, integral y con la infraestructura necesaria.

Fuera del polígono de estudio destaca la presencia de equipamientos educativos como la Universidad Autónoma de Chihuahua, el Tecnológico de Chihauhua, respecto a los equipamientos culturales como el Teatro de los Héroes, de Cámara, el Centro Cultural Bicentenario, entre otros, además de Recreativos y Deportivos como la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, el sector de salud se ubica el Hospital de Ginecobstetricia, Pensiones Civiles del Estado, etc.

Imagen 50. UACH y Ciudad Deportiva. Fuente: google earth, marzo 2024.

Dentro del polígono de estduio existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona, y algunos regionales, en donde se encuentran equipamientos educativos, de salud, de asistencia social y algunos deportivos como parques gimnasios, estadios, entre otros.

Dentro del polígono de estudio se muestran los siguientes equipamientos, a continuación:

Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono
Iglesias	6	6	**Preescolar**	12	11
Guarderías	4	1	**Primarias**	5	7
Asilo	6	2	**Secundarias**	4	3
Casa Hogar	0	1	**Preparatoria**	2	4
Grupos vulnerables	11	8	**Preparatoria Técnica**	0	1
Velatorio	0	2	**Profesional**	6	8
Rehabilitación	2	4	**Biblioteca**	1	1
Mercado	0	1	**Museo**	0	7
Transporte urbano	0	1	**Auditorio**	0	3
Plaza	0	2	**Teatro**	0	5
Parques	3	7	**Hospital**	2	2
Módulo Deportivo	2	0	**Centro de Salud**	1	
Unidad Recreativa	3	2	**Clínica**	0	1
Unidad Deportiva	0	1	**Gobierno Municipal**	2	2
Gasolinera	1	2	**Gobierno Estatal**	1	12
Estación Policía	0	1	**Gobierno Federal**	1	3

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2024.

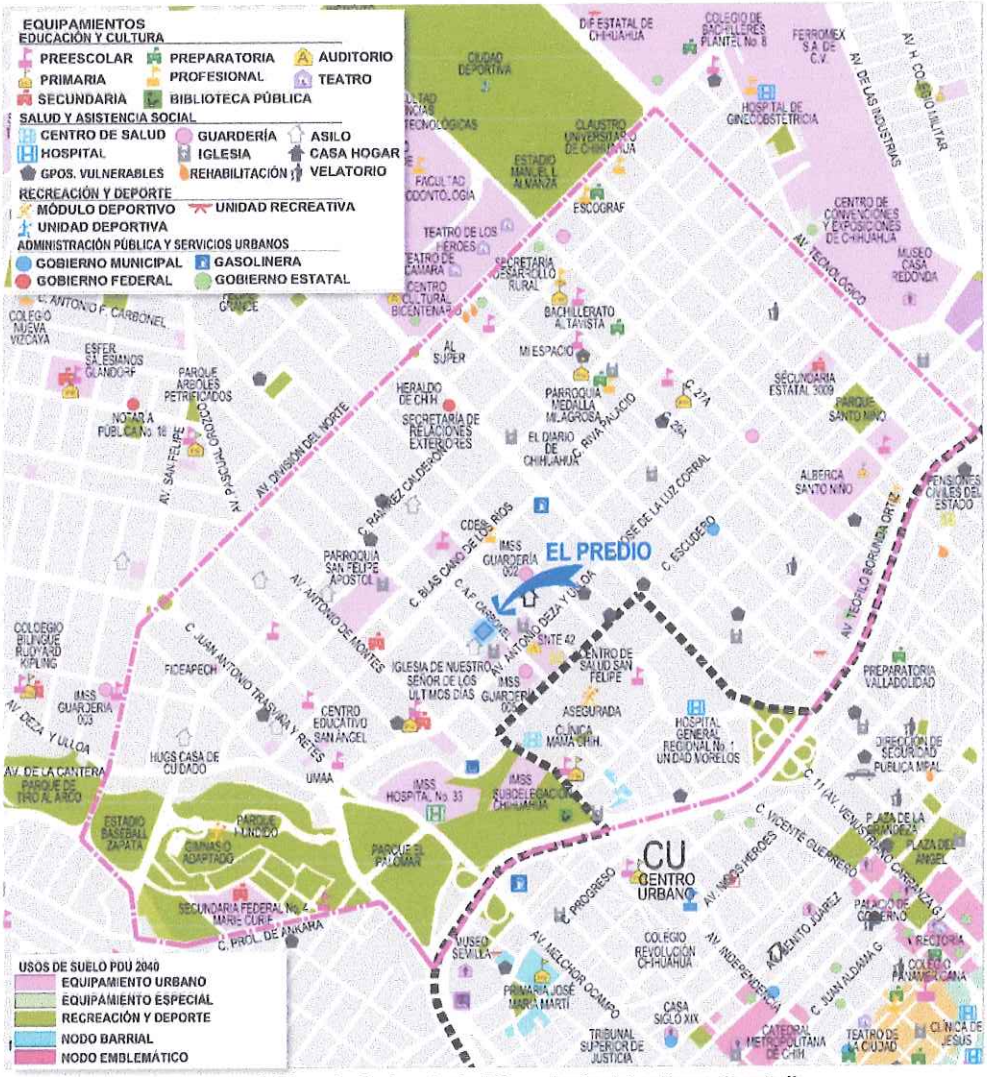


Imagen 51. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

Subsistema de Equipamiento y Cultura. Los equipamientos públicos educativos detectados son las primarias Eloy S. Vallina, José Dolores Palomino, Díaz Ordaz; las secundarias Marie Curie, Secundaria Estatal 3009, el Instituto Chihuahuense de Educació para Adultos, entre otras. Respecto a la escolaridad privada se ubican las escuelas Mi Espacio, Mi Mundo, San Ángel, Mundo de Galileo, Bilingüe London, Montessori, el bachillerato Altavista, Preparatoria No. 5 y Preparatoria No. 7, así como, las escuelas profesionales Claustro Univeristario, Unidep, Amerivent, entre otros.

En el subsistema de cultura se ubica la Mediateca Municipal sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz, el resto se sitúa fuera del polígono de estudio, como la Uach, teatros, auditorios y el Centro de Convenciones y Exposiciones de Chihuahua.

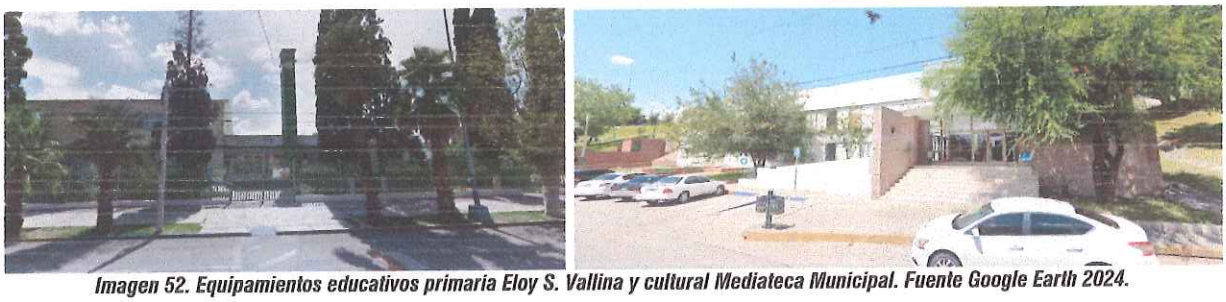


Imagen 52. Equipamientos educativos primaria Eloy S. Vallina y cultural Mediateca Municipal. Fuente Google Earth 2024.

Según el DENUE se detecta la presencia de 54 establecimientos económicos enfocados al sistema educativos (54), visto a continuación:

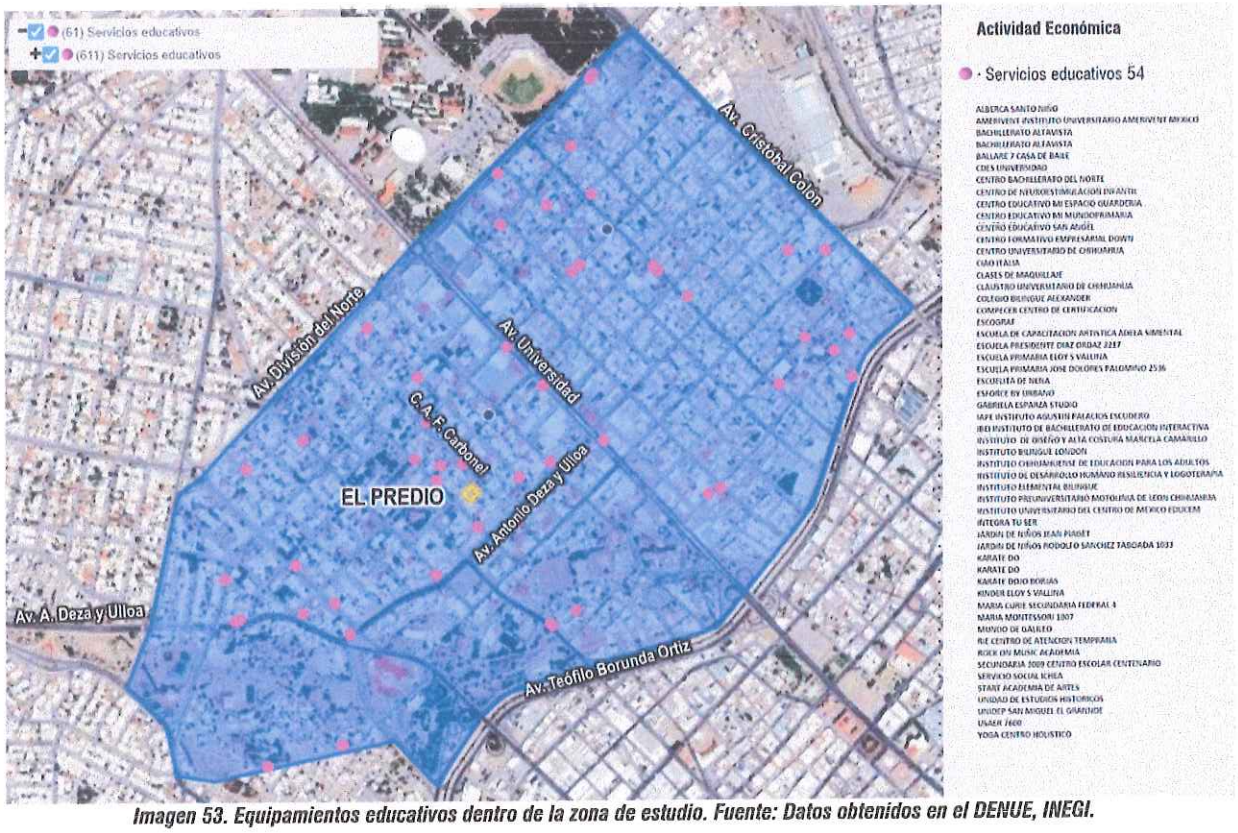


Imagen 53. Equipamientos educativos dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran la presencia de pocos parques al interior de las colonias destacando la cercanía con el parque Santo Niño, sin embargo, al surponiente del polígono de estudio se ubica el parque El Palomar, el Estadio de Baseball Zapata, Gimnasio Adaptado y el Parque Hundido. Es importante mencionar la presencia de la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, ubicados al margen del polígono de estudio.

Imagen 54. Parques de barrio Santo Niño y Parque El Palomar. Fuente Google Earth 2024.

Según el DENUE, se detecta la presencia de 23 establecimientos económicos con servicios Esparcimiento Cultural y Deportivo, mostrados a continuación:

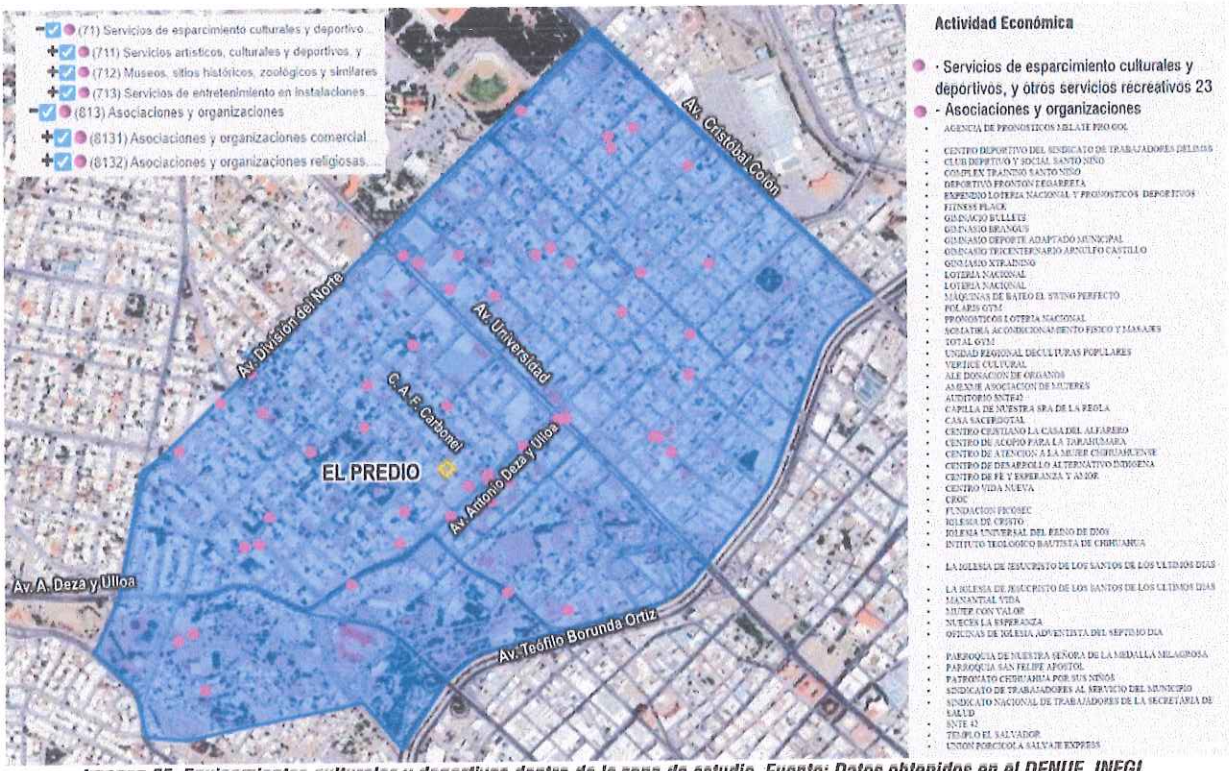


Imagen 55. Equipamientos culturales y deportivos dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. Se encuentran edificios de grupos vulnerables, guarderías destacando las guarderías del IMSS 002, la IMSS 03, la casa de cuidado Hugs, iglesias como la Parroquia San Felipe, asilos, entre otros. Respecto al subistema de salud, se detectan el Centro de Salud San Felipe, Hospital No 33 del IMSS y el Hospital General Regional No. 1 Unidad Morelos propiedad del IMSS.

Imagen 56. Parroquia San Felipe Apóstol y guardería No. 002 IMSS. Fuente Google Earth 2024.

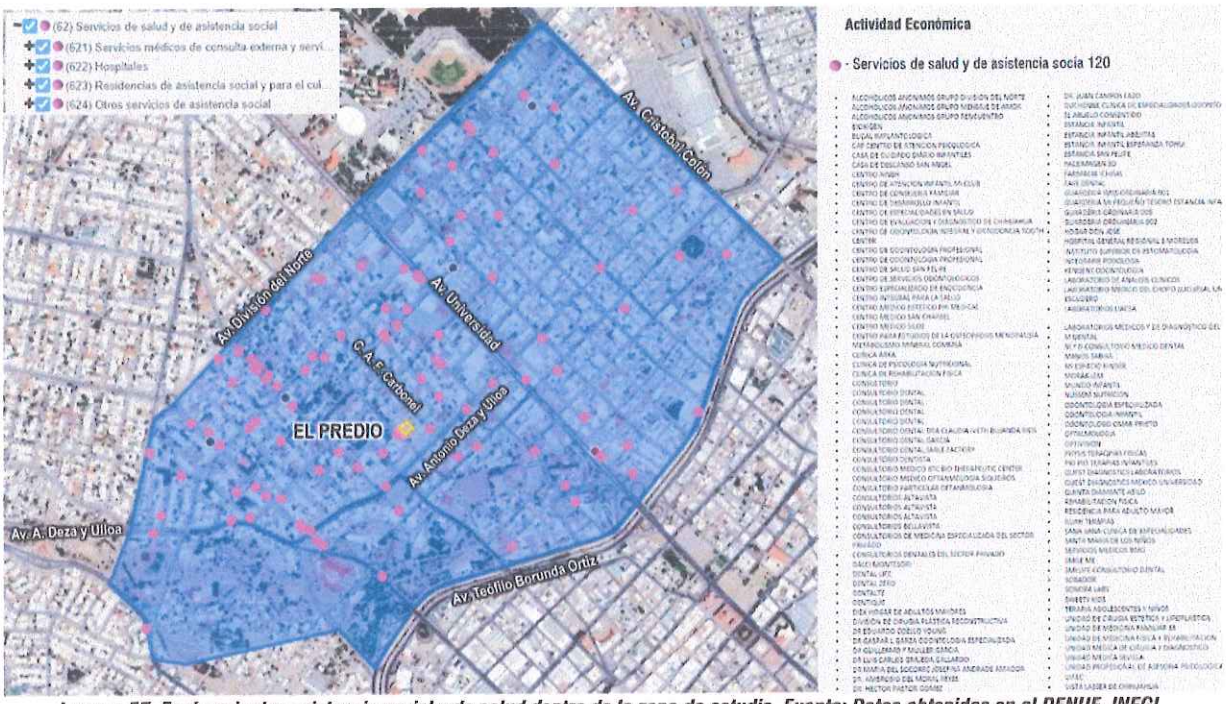


Imagen 57. Equipamientos asistencia social y de salud dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Subsistema de administración pública y servicios urbanos. Se ubican edificaciones federales como la Secretaría de Relaciones Exteriores, Secretaría de Desarrollo Rural, Procuraduría General de la república, el Instituto, Federal y Estatal Electoral, Notarías Públicas, entre otros.

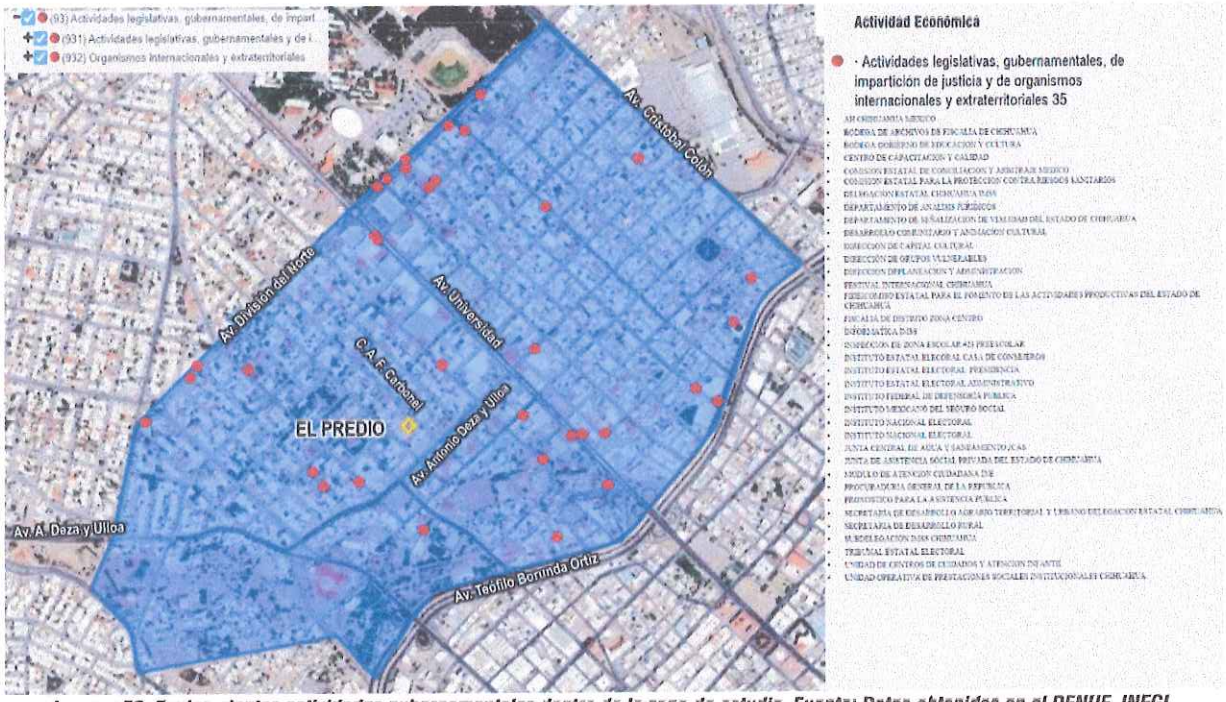


Imagen 58. Equipamientos actividades gubernamentales dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Asimismo, se ubica una gasolineras, sobre la Av. Universidad y C. Blas Cano de los Ríos.

Ver plano 04.

4.9.4. Estructura vial

El polígono de estudio es totalmente accesible por el hecho de esta cercano al centro urbano, mediante tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, al norte se ubica la **Av. División del Norte** con 27.00 m de ancho (108-108'), al oriente se detecta la **Av. Tecnológico / Cristóbal Colón** con 40.00 de ancho vehicular (332A-332A'), al sur la **Av. Teófilo Borunda Ortiz** con una sección de 70.00 m de ancho (107-107') y al poniente la **Av. Mirador** (361-361'). De igual manera, el predio es atravesado por la **Av. Universidad** con un ancho de 30.00 m (148-148') en sentido norte-sur, entre otras, conectando el predio con el resto de la ciudad.

El predio cuenta un acceso directo a la vialidad local **C. Antonio Facundo Carbonel** misma que colinda de forma perpendicular con las siguientes vialidades, al sur del predio se ubica la **Av. Antonio Deza y Ulloa** (352-352') y al norte se ubica la **C. Blas Cano de los Ríos** (348-348').

Imagen 59. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver planos 06 y 07

Av. Andrés Facundo Carbonel (224-224'). Vialidad terciaria que da acceso directo al predio, con una sección de 18.00 m con 3 carriles en un solo sentido (norte a sur), que funciona como par vial con la C. Estrada Bocanegra. El tramo de la vialidad inicia en la Av. Antonio Ortiz Mena y culmina en la C. Escudero.

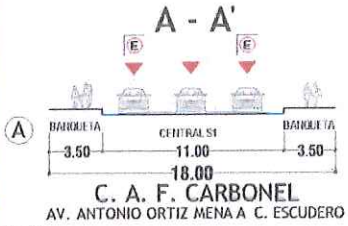


Imagen 60. Calle Andrés Facundo Carbonel y su sección vial actual.

Av. Antonio Deza y Ulloa (352-352'). Vialidad primaria que se localiza al sur del predio a una distancia de 94.00 m, misma que conecta la Av. Universidad con C. Juan Antonio Trasviña y Retes, contando con una sección de 28.50 m, con 3 carriles por sentido y banquetas.

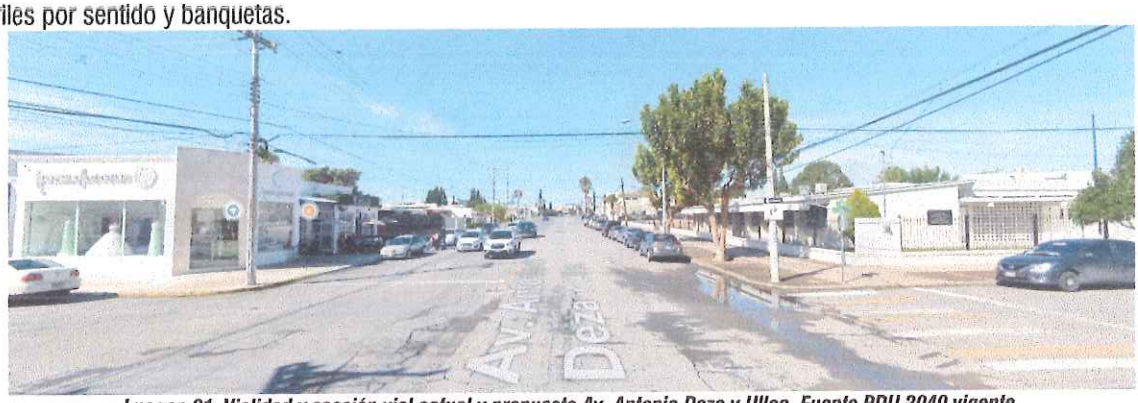


Imagen 61. Vialidad y sección vial actual y propuesta Av. Antonio Deza y Ulloa. Fuente PDU 2040 vigente.

C. Blas Cano de los Ríos (348-348'). Es una vialidad primaria que conecta de manera perpendicular con la C. A.F. Carbonel, dicha vialidad cuenta con 4 cuerpos vehiculares en un sentido y banquetas en ambos extremos, dicha vialidad cuenta con una sección vial de 18.00 m de ancho, calle situada al norte del predio a una distancia de 123.00 m.

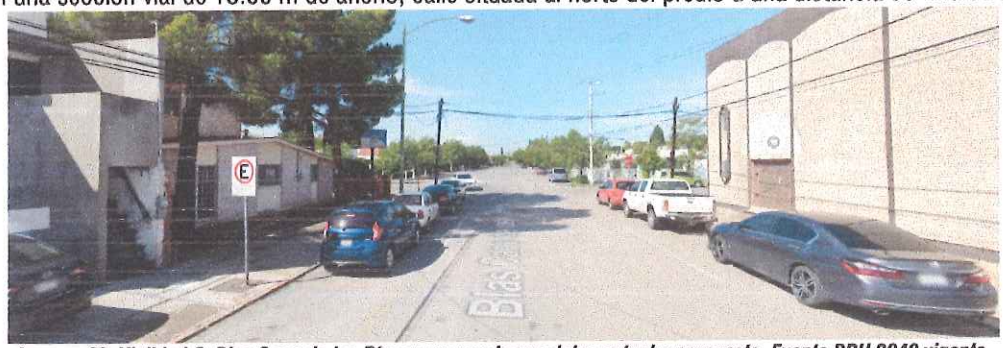
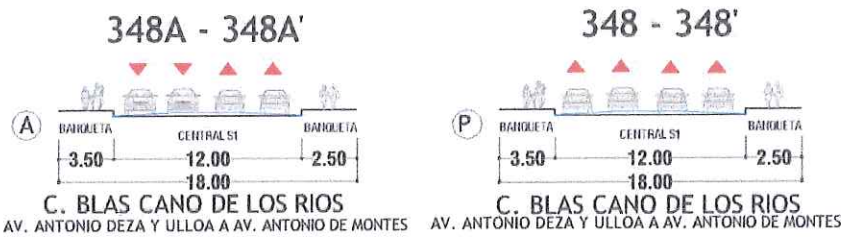


Imagen 62. Vialidad C. Blas Cano de los Ríos y sus secciones viales actual y propuesta. Fuente PDU 2040 vigente.



4.9.5. 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 Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal que se ubica a 400 m de distancia.

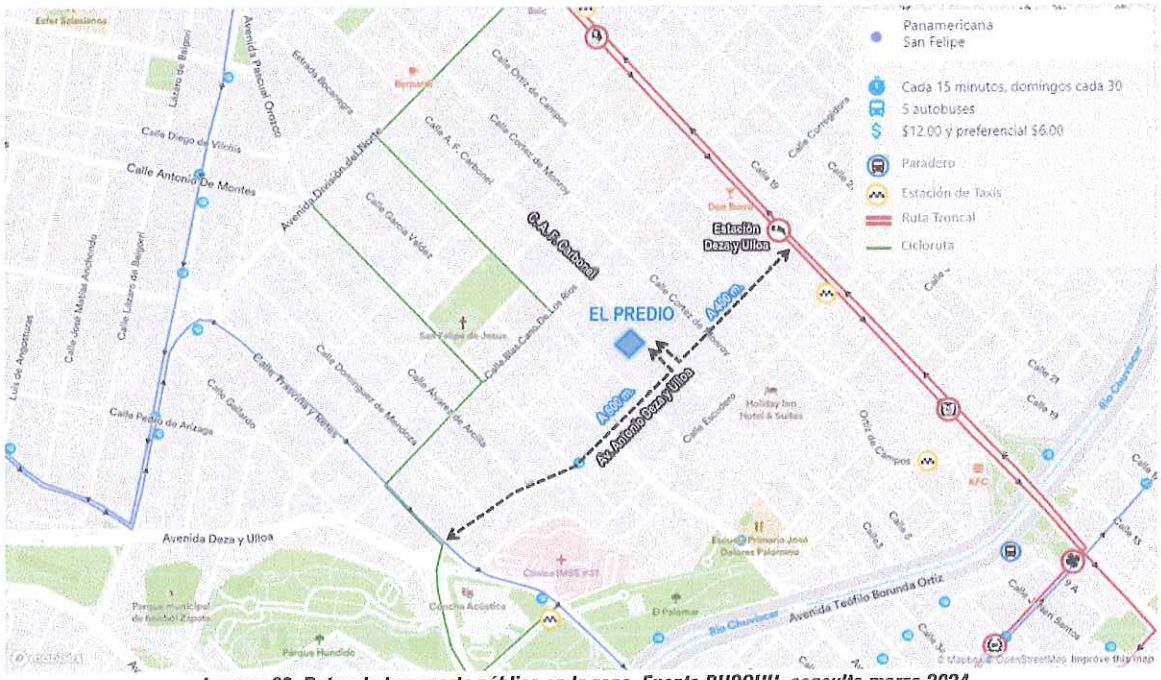


Imagen 63. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta marzo 2024.

El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad donde circula la ruta troncal ubicada al oriente del predio a una distancia de 400 m; al poniente del predio circula la ruta alimentadora denominada Panamericana San Felipe, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad hacia el Perif. de la Juventud. Se ubica un paradero a una distancia de 600 m donde se detectan dos paraderos.

Imagen 64. Paradero Deza y Ulloa, perteneciente a la ruta troncal del sistema de transporte público Bowi. Fuente: google earth, marzo 2024.

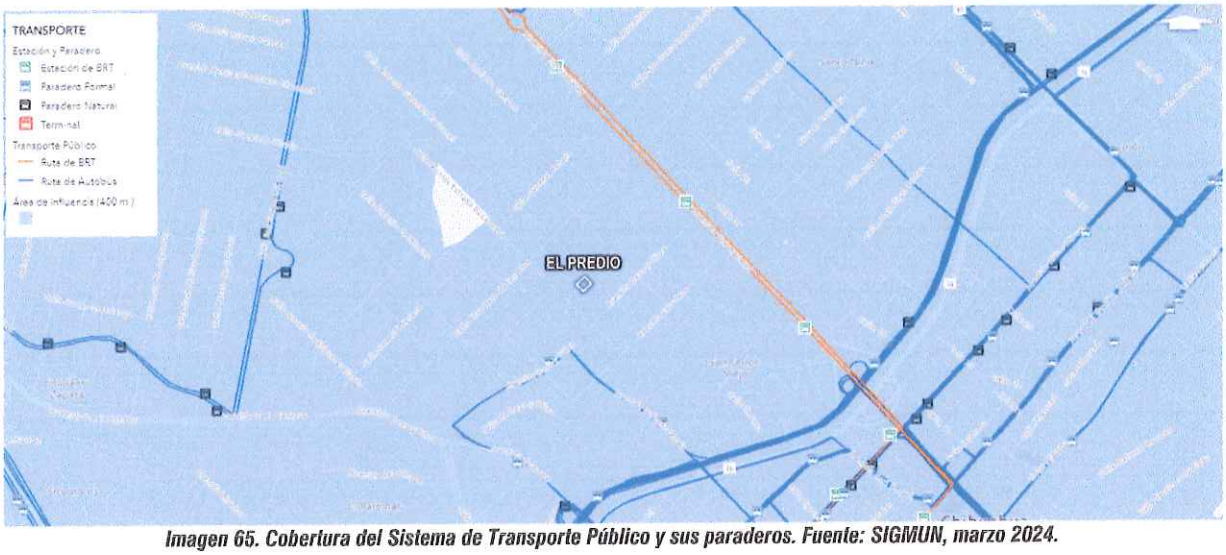


Imagen 65. Cobertura del Sistema de Transporte Público y sus paraderos. Fuente: SIGMUN, marzo 2024.

4.9.6. Infraestructura Existente

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se cuenta con los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario.

La zona cuenta con el servicio de agua potable y drenaje administrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, circulando una línea de conducción de agua potable de 12" por la Av. Universidad. El predio cuenta con servicio de suministro de agua potable.

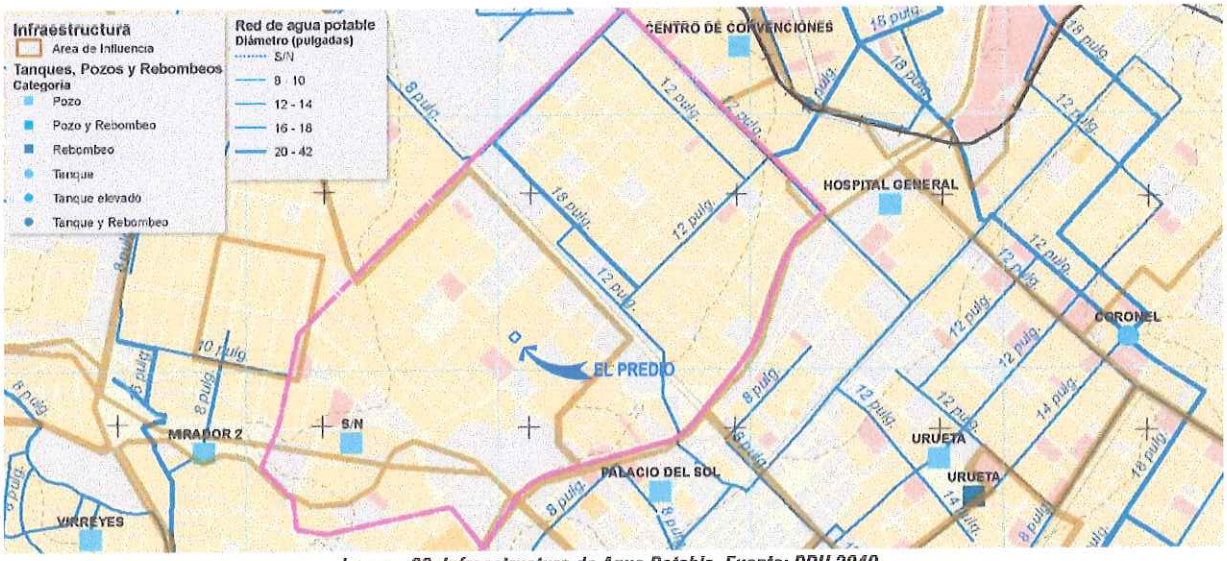


Imagen 66. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Respecto al desalojo de las aguas negras será por el colector, que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte, que retorna sus aguas mediante la línea morada hacia algunos parques de la zona, incluyendo la Ciudad Deportiva.

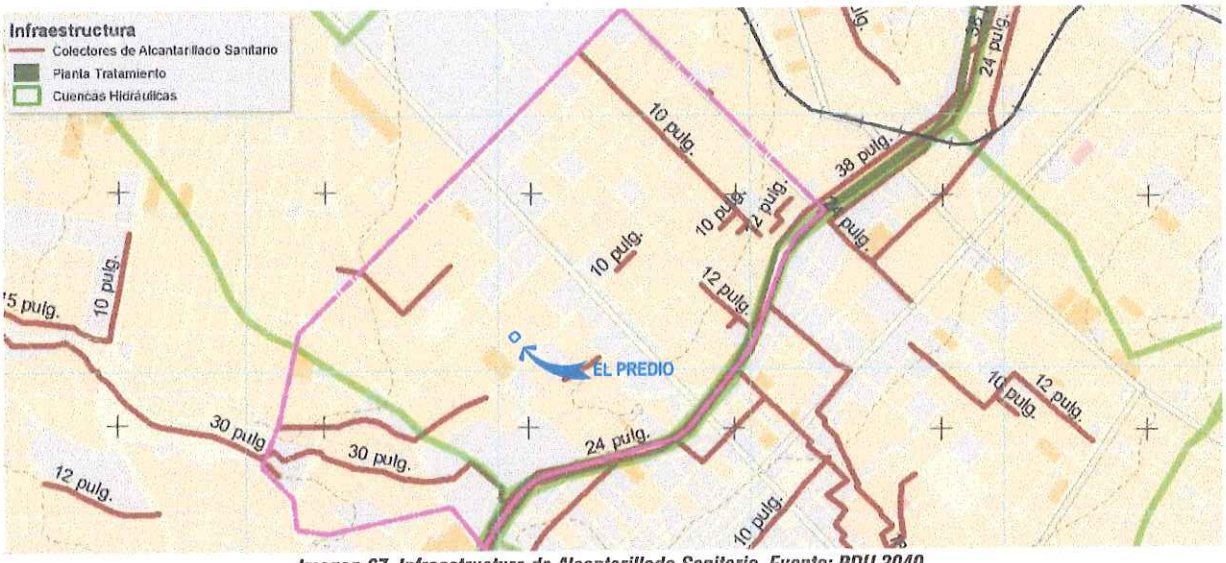


Imagen 67. Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.

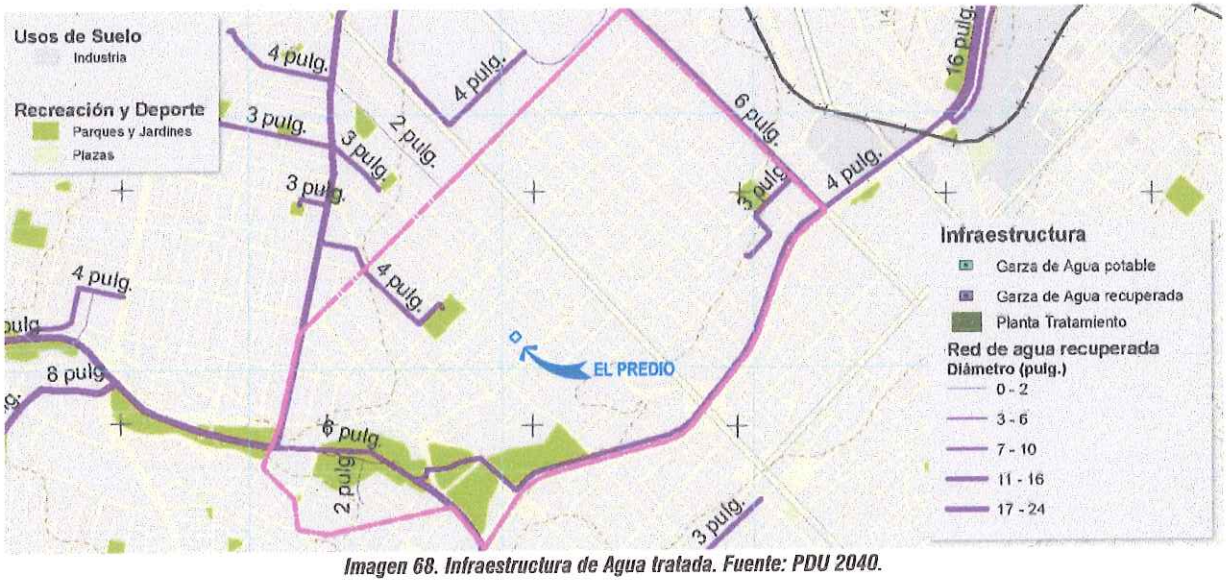


Imagen 68. Infraestructura de Agua tratada. Fuente: PDU 2040.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona norte cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. Los predios también cuentan con el servicio que otorga la Comisión Federal de Electricidad CFE.

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Por lo anterior, la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

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.

Ver plano 08.

4.10. 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, incluso según el Atlas de Riesgos.

4.10.1. Riesgos Geológicos

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al poniente a aproximadamente 80 m del predio una falla geológica denominada Santa Elena (radio de influencia de 25 m), que por la lejanía y su zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio. Respecto a los puntos de riesgo por fallas y deslizamiento al oriente del predio a una distancia de 1,300 m, por lo que queda lejano al predio.

Imagen 69. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente provenientes de la Sierra Mogote con dirección hacia el oriente de la ciudad, donde circula el río Sacramento.

El predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el río Chuvíscar que se encuentra a más de 600 m hacia el sur del predio. El río conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.

Imagen 70. Río Chuvíscar a más de 600 m de distancia del predio. Fuente: google earth, marzo 2024.

Imagen 71. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

4.10.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional y mixta principalmente. Al nororiente se detecta una gasolinera a 315 m de distancia (Av. Universidad y C. Blas Cano de los Ríos), el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

Imagen 72. Gasolinera cercana. Fuente Google earth, marzo 2024.

Dentro del polígono de estudio se detecta una línea de conducción de gas de PEMEX, sin embargo, esa zona se encuentra resguardada y lejana al lote que nos ocupa, ubicada a 76 m de lejanía. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular de la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. División del Norte, etc., sin embargo, se localizan a una distancia considerable del predio.

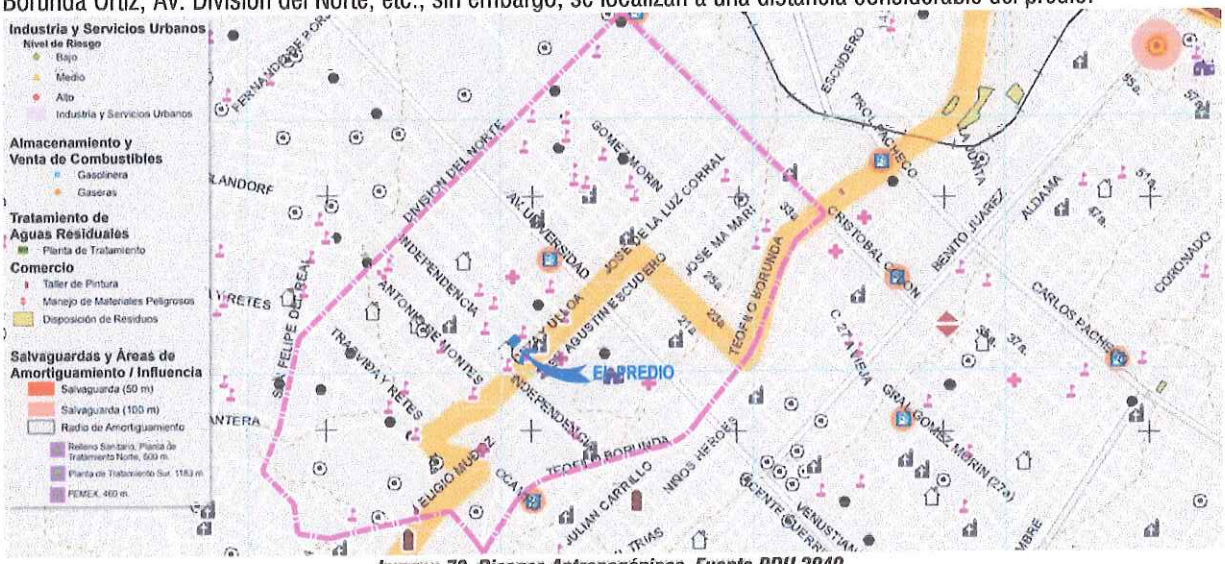


Imagen 73. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1) El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización identificado como Habitacional con densidad H25 buscando la transformación a uso Mixto Moderado, acción que le permita la factibilidad para poder proponer oficinas, comercio o giro habitacional, en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

2) El polígono de estudio impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 24,533,803.21 m2 (2,453.3803 Ha),

3) El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono ubicados con una superficie de 1,050.00 m2 situado sobre la C. A. F. Carbonel, ubicado dentro del Fracc. San Felipe del Real dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 110-006-007.

4) De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 401 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

5) El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de propiedad privada con una superficie total de 1,050.00 m2 según escrituras, propiedad de SALVADOR BELTRÁN CASTRO Y ROSARIO SÁENZ DE BELTRÁN, dicha posesión está identificada con el No. 1307 ubicada en la C. A. F. Carbonel, dentro del Colonia San Felipe del Real, de ésta ciudad de Chihuahua.

6) Asimismo, se adjunta el juicio sucesorio testamentaria de los bienes de la Sra. Rosario Sáenz Navidad, con No. Expediente 403/20216 (publicado el 08 de noviembre 2016) ante la Lic. Patricia Lozano Nacif, otorgando las facultades de apoderado legal de los hermanos con apellidos Beltrán Sáenz, al albacea en la sucesión al C. SALVADOR BELTRÁN SÁENZ.

7) El predio colinda casi directamente al polígono del Centro Urbano situado a 195 m al sur del predio, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.25 km de distancia y respecto al Subcentro Sur se ubica a 5.66 km de lejanía. Lo que liga a estos subcentros son los corredores urbanos, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.

8) El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza 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.

9) Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo H-25 viv/ha, con acceso inmediato a la C. A. F. Carbonel, dentro del Colonia San Felipe del Real.

10) Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Mixto Moderado e Intenso, Comercio y Servicio, Equipamiento General, Recreación y Deporte, sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha. Asimismo, se ubica la poligonal del Centro Urbano, mismos que contiene los usos predominantes de Corredor de Impacto Medio, seguido de Corredor de Impacto Medio, así como, Comercio Servicios Generales y Vivienda y Servicios Profesionales principalmente.

11) El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Antonio Facundo Carbonel, contando con una sección vial de 18.00 m, contando con 3 carriles en un solo sentido donde el carril central corresponde a un carril de circulación y dos de estacionamiento, conectando la Av. Antonio Ortiz Mena y la C. Escudero.

12) De acuerdo al Plan Maestro San Felipe (IMPLAN 2016) el predio se encuentra dentro del polígono determinado para el plan, donde se mencionan dentro la visión el "Consolidar la zona mediante un marco estratégico y normativo que impulse el aprovechamiento urbano y medio ambiental bajo un enfoque sustentable; detonando su potencial existente, vinculado a aspectos del patrimonio arquitectónico y natural, respondiendo a las condiciones demográficas relacionadas a la capacidad de infraestructura, servicios, equipamiento, accesibilidad que potencien el desarrollo económico y social dentro del polígono del Programa Maestro".

13) El sector donde se asienta el predio, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta $3,907 pesos el m2, las colindancias cuentan con valores de hasta $819 al surponiente del predio y al norte del predio con valor de hasta $4,009.00, es importante mencionar, que el Centro Urbano cuenta con valores diversos.

14) La población total en el área de estudio cuantifica 6 Áreas Geo estadísticas Básicas en el conteo del año 2020, donde se estimaron dentro del polígono 7,334 personas donde predomina la población femenina ocupando un 53% de la población con 3,905 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47% contabilizando 3,420 hombres. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuento a población

15) De la población total, el 6.3% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 460 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 821 habitantes representando el 11.2% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio. De la población afiliada se detectan 6374 habitantes representando el 86.9% de la población total, respecto a la población sin afiliación 930 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12.7%. Contamos con el 52.5% en promedio de la población total económicamente activa (3,848 habitantes), donde el 48% de población se encuentra ocupada (3,517 habitantes) y el 1.2% se encuentra desocupada (86 personas). De acuerdo al Prontuario Estadístico de Unidades Económicas actualizado a marzo del 2021, obtenemos que la tasa de desempleo en el estado es de 3.7%, más alto que en la zona de estudio, por lo tanto, podemos deducir que la mayoría de la población (en edad de trabajar) asentada en el área de estudio cuenta con un empleo.

16) Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio la gran mayoría del suelo, se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de Roca Sedimentaria y unidades de roca Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

17) Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico).

18) La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy suaves, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. A. F. Carbonel, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1436 a 1435 msnm.

19) En lo que respecta al área destinada a vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica al poniente del predio situado en el parque Palomar, Gimnasio Adaptado, Estadio de Baseball

Zapata, se encuentran a su vez, algunos parques y plazas dentro de las colonias como los jardines de la Parroquia San Felipe Apóstol, la plaza Santo Niño, que se encuentra justo frente al predio.

20) Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km2, de los cual el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00496 % del cauce. Al sureste del predio circula el río Chuvíscar (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 530 m, el cual, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimiento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.

21) Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporase a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, se ubica un pozo ubicado por el parque El Palomar y un pozo industrial propiedad de la JMAS. El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

22) Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-12, H-25, Vivienda y Servicios Profesionales y en menor cantidad usos de suelo H60 y H60+ en su mayoría con viviendas unifamiliares con uno y dos niveles de altura y superficies variables; asimismo se ubican algunas viviendas plurifamiliares conformadas con torres de departamentos que situadas fuera del área de estudio. Contando con diversos estatus socioeconómicos de nivel medio, medio-alto y residencial.

23) El predio que nos ocupa se encuentra dentro de una zona de alta actividad comercial de la zona se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, destacando la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón, Av. Universidad, el Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. División del Norte y Av. Antonio Deza y Ulloa, donde detecta la presencia de establecimientos dedicados al comercio y los servicios, es decir, se puede encontrar cualquier tipo de actividad, predominando la presencia de dos de los periódicos de mayor relevancia en la ciudad, bancos, plazas comerciales, gasolineras, venta automotriz, tiendas de autoservicios, restaurantes, mueblerías, entre otros.

24) Según el Programa de Plan Maestro San Felipe, los 12 corredores urbanos cada uno cuenta con diversas características, dependiendo de la vialidad, los comercios asentados, entre otras. Dentro del polígono de estudio se identifican 6 corredore urbanos como: la (1) Av. Trasvina y Retes, la (2) Av. Universidad que es uno de los más fuertes encoentrando bancos, farmacias, consultorios médicos y dentales, comercios varios, otro de los corredores es el (6) Av. División del Norte, que contiene restaurantes, notarías públicas, invobiliarias y comercios medianos, el otro corredor es el de la (9) Antonio de Montes considerando escuelas privadas, consultorios y dentaes, comercios varios y restaurantes, por otra parte, se observa, el corredor urbano (12) Escudero donde se encuentran hoteles, comercios al por menor, entre otros, además del (4) Deza y Ulloa cercano al predio, identificado con las principales actividades económicas como estéticas, consultorios dentales, servicios para automóviles, cafés, escuelas privadas, establecimientos religiosos, entre otros.

25) El polígono de aplicación se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, por contener diversidad de equipamientos de gran cobertura regional, sobre todo por la cercanía con el centro urbano, siendo una zona altamente accesible, integral y con la infraestructura necesaria. Existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona, y algunos regionales, en donde se encuentran equipamientos educativos, de salud, de asistencia social y algunos deportivos como parques gimnasios, estadios, entre otros.

26) Fuera del polígono de estudio destaca la presencia de equipamientos educativos como la Universidad Autónoma de Chihuahua, el Tecnológico de Chihauhua, respecto a los equipamientos culturales como el Teatro de los Héroes, de Cámara, el Centro Cultural Bicentenario, entre otros, además de Recreativos y Deportivos como la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, el sector de salud se ubica el Hospital de Ginecobstetricia, Pensiones Civiles del Estado, etc.

27) El polígono de estudio es totalmente accesible por el hecho de esta cercano al centro urbano, mediante tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, al norte se ubica la Av. División del Norte con 27.00 m de ancho (108-108'), al oriente se detecta la Av. Tecnológico / Cristóbal Colón con 40.00 de ancho vehicular (332A-332A'), al sur la Av. Teófilo Borunda Ortiz con una sección de 70.00 m de ancho (107-107') y al poniente la Av. Mirador (361-361'). De igual manera, el predio es atravesado por la Av. Universidad con un ancho de 30.00 m (148-148') en sentido norte-sur, entre otras, conectando el predio con el resto de la ciudad.

28) El predio cuenta un acceso directo a la vialidad local C. Antonio Facundo Carbonel misma que colinda de forma perpendicular con las siguientes vialidades, al sur del predio se ubica la Av. Antonio Deza y Ulloa (352-352') y al norte se ubica la C. Blas Cano de los Ríos (348-348').

29) El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad donde circula la ruta troncal ubicada al oriente del predio a una distancia de 400 m; al poniente del predio circula la ruta alimentadora denominada Panamericana San Felipe, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad hacia el Perif. de la Juventud. Se ubica un paradero a una distancia de 600 m donde se detectan dos paraderos.

30) Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se cuenta con los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje.

31) Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al poniente a aproximadamente 80 m del predio una falla geológica denominada Santa Elena (radio de influencia de 25 m), que por la lejanía y su zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio. Respecto a los puntos de riesgo por fallas y deslizamiento al oriente del predio a una distancia de 1,300 m, por lo que queda lejano al predio.

32) El predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el río Chuvíscar que se encuentra a más de 600 m hacia el sur del predio. El río conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.

33) Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional y mixta principalmente. Al nororiente se detecta una gasolinera a 315 m de distancia (Av. Universidad y C. Blas Cano de los Ríos), el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

ÁMBITO NACIONAL

5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

La Constitución ordena al Estado Mexicano, velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "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". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 se organiza con base a 3 ejes rectores, sobre los cuales define objetivos y programas de interés nacional: Política - Gobierno, Política Social y Economía.

El eje de Política y gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación y priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia y gestión pública bajo los siguientes objetivos:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción.
5. Hacia una democracia participativa.
6. Revocación de mandato.
7. Consulta popular.
8. Mandar obedeciendo,
9. Política exterior: recuperación de principios.
10. Migración: soluciones de raíz.
11. Libertad e Igualdad.

En el eje de Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para los todos mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de la infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Detonar el crecimiento.
2. Mantener finanzas sanas.
3. No más incrementos impositivos.
4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
5. Rescate del sector energético.
6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
7. Creación del Banco de Bienestar.
8. Construcción de caminos rurales.

9. Cobertura de internet para todo el país.
10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
13. Ciencia y tecnología.
14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

AMBITO ESTATAL

5.1.2 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.

Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua
Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo
Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable
Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia
Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad

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

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

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

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el Artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

AMBITO MUNICIPAL

5.1.4 Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua

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 documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo. Eje 2. Desarrollo Humano. Eje 3. Seguridad. Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

Eje1. Familia y Comunidad. Eje 2. Equidad de Género. Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana. Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

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

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

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 MODERADO**, 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", "B" 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:
   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;
   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.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

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	AREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	3 por cada vivienda
Oficinas		1 por cada vivienda
Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m2 construidos Mínimo 6 cajones
Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
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	1 por 30 m2 construidos

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

XI. 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.

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

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

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

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: A= hs/200.

5.1.6 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.

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

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

a) OBJETIVOS GENERALES

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ **Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.**
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones**, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

b) OBJETIVOS

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ **Promover un modelo de ciudad** compacta, equitativa consolidada y **más densa aprovechando la infraestructura instalada**.
- ✓ Diversificar los usos de suelo.
- ✓ **Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.**
- ✓ Densificación de la ciudad.

c) POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

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.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de H-25, según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso Mixto Moderado, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Mixto Moderado (M2). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel.

Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales, en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y 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 74. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del Col. San Felipe del Real donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación, corresponden a usos de suelo habitacionales y mixtos, cabe mencionar que el predio colinda casi de manera directa con el corredor urbano Av. Deza y Ulloa, dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de comercios diversos como pequeñas plazas comerciales, oficinas, entre otros.

Imagen 75. El predio.

El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de H-25 a** uso de suelo **Mixto Moderado,** para un predio con una **superficie total de terreno de 1,050.00 m2** buscando un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones mixtas, cercanas a los equipamientos urbanos, vivienda, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

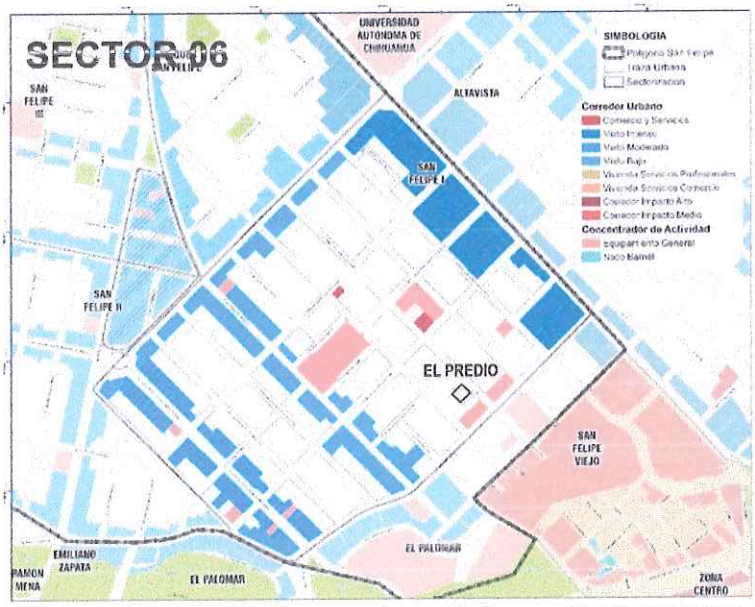


Imagen 76. Programa Maestro San Felipe y el predio.

6.2 VOCACIÓN

Su vocación se muestra evidente dada la alta presencia de usos habitacionales, los cuales deberán verse favorecidos por la intensificación de las zonas mixtas que le resguardan. Manteniendo así una relación y contacto directo con servicios y usos compatibles, destacados de una actividad barrial. La tipología de terrenos es de gran superficie lo que ha generado procesos de consolidación de usos no habitacionales en condiciones irregulares y densificación habitacional no reconocida por medio de construcciones en partes traseras destinadas a renta.

6.3 SUELO

La zona cuenta con un singular potencial para el desarrollo de vivienda de alta densidad bajo el esquema de desarrollos verticales los cuales habrán de complementar a las viviendas ya presentes en el sitio. Por otra parte se contempla la implementación del concepto de vivienda mixta que también es factible, como el nombre lo indica, la realización de actividades productivas adicionalmente al uso habitacional permitiendo satisfacer las necesidades cotidianas de los habitantes en una escala barrial, reduciendo considerablemente las distancias recorridas de manera cotidiana, produciendo adicionalmente un mayor dinamismo al fomentar la realización de actividades a nivel peatonal.

Según se observa en el esquema del Programa Maestro San Felipe, la estrategia para el sector 06 consiste que "deberán de verse favorecidos por la intensificación de las zonas mixtas", así como el "potencial para el desarrollo de alta densidad, bajo el esquema de desarrollos verticales" o bien, "la implementación del concepto de vivienda mixta", por lo que, se presume la factibilidad del presente estudio.

6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

6.1.1. Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con dos claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- ✓ 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.

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Mixto Moderado, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona.

El objetivo particular de éste cambio de uso de suelo busca una apertura mixta para asentar una vivienda plurifamiliar con bajos comerciales y/o de oficina, sin alterar lo existente y es congruente con la tendencia que se está dando en la zona. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al centro de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios.

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

6.1.2 Enfoque Inmobiliario

El polígono de aplicación buscará una oferta de suelo para desarrollo de un desarrollo plurifamiliar, complementario a la condición comercial y de equipamiento del suelo que aplica en las colindancias dentro de la colonia San Felipe del Real, integrando acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual, permitirá el acceso oportuno al desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura de la zona y una amplia diversidad de tipologías de vivienda procurando una mayor dinámica económica y de empleo que definan el carácter de mixtura para la zona, incentivando una mayor dinámica de empleo y servicios para el sector.

6.1.3 Politicas 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 densificación y la ocupación de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

3. 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.

6.2. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso habitacionales, mixtos y comerciales, sobre todo la excelente accesibilidad con la que cuenta el predio.

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo Mixto Moderado**, para un predio con acceso a la calle A. F. Carbonel con una **superficie de terreno de 1,050.00 m2**.

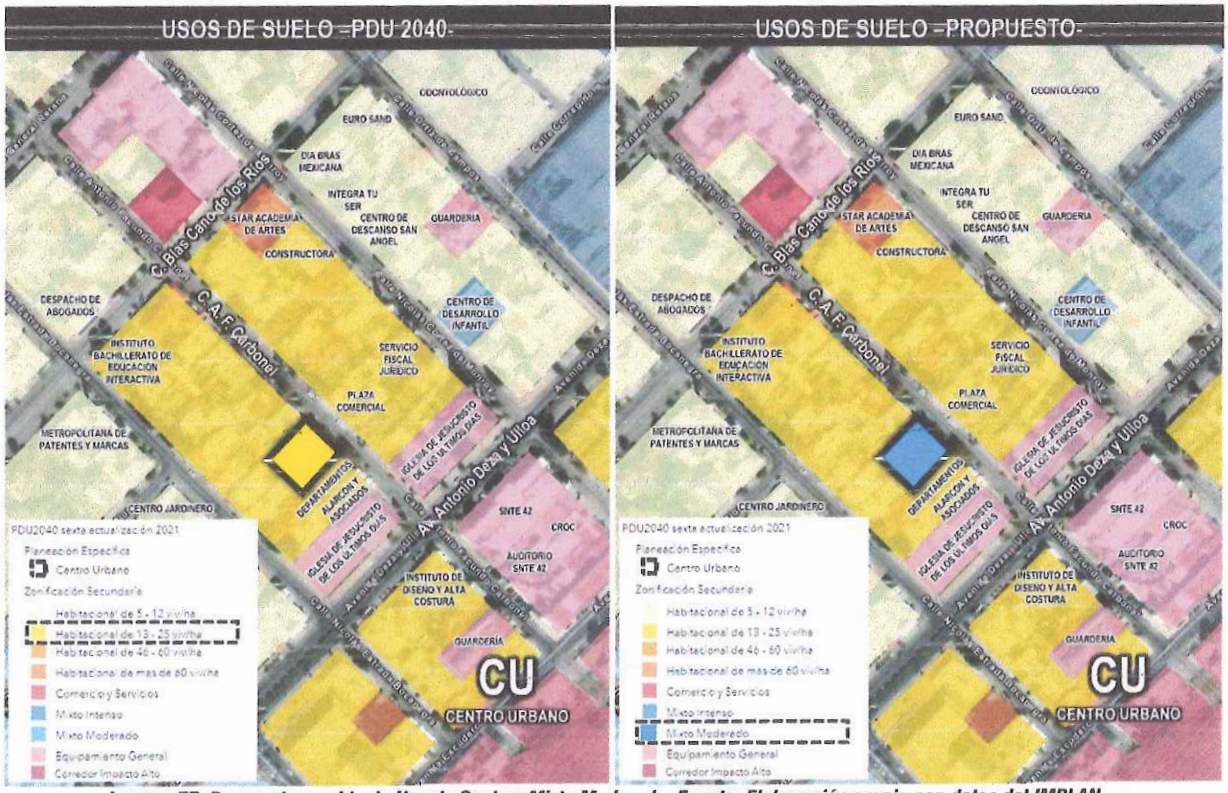


Imagen 77. Propuesta cambio de Uso de Suelo a Mixto Moderado. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad habitacional en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto al incorporar equipamientos y comercios, con desarrollo de diversas actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional ya consolidado.

Planteada así la modificación de uso de suelo, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las acciones previstas como de impacto significativo.

Asimismo, el estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulte compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad, por lo que su convivencia con el entorno se promueve de forma adecuada.

Al concretarse la modificación solicitada, se influye positivamente en la consolidación de predios subutilizados en la zona con vocación para reconversión de usos de suelo considerando la muy escasa presencia de predios baldíos en la zona; formalizando así mayor consolidación urbana, así como densificación y compactación en sectores ya urbanizados como es el caso que nos ocupa, así como una densidad mayor en la zona.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Es congruente con lo establecido para usos habitacionales, congruente a las necesidades de la zona y compatible con el medio construido lo que la hace más óptima.

Ver plano E-01.

6.2.1. Normatividad

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Moderado con un lote mínimo de 250 m2, un COS de 0.70 y un CUS de 2.50, adopta un frente mínimo de 15.00, donde las áreas permeables, la altura, el fondo mínimo y los cajones de estacionamiento es según proyecto, se desarrolla de la siguiente manera:

USO SUELO	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ESTACIONAMIENTO
M2 Mixto Moderado	45	180	250	0.70	2.50	según proy	Según proy	15.00	SP	según proy

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU 2040 vigente.

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

La propuesta de uso mixto deberá permitir 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.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Mixto Moderado puede contener diversos giros, que se enlistan a continuación:

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
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
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
BODEGAS Y ALMACENES	
Almacenamiento y distribución de productos perecederos	6, 8

6 SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL. RESOLVER SUS SERVICIOS DE MANERA ADECUADA Y AUTÓNOMA.

8 ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.

Normas de evaluación para usos condicionados

NOTA:

- LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.
- LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

P PERMITIDO
X PROHIBIDO
C CONDICIONADO

Imagen 78. Tabla de Compatibilidad Mixto Moderado. Fuente: PDU visión 2040.

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.

6.3. 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 actualmente ya cuenta con los servicios, ya que actualmente se encuentra edificada y operando.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, 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, de acuerdo al desarrollo que se proponga y así mismo cubrir los derechos asignados. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 5.3 km.

Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- 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.

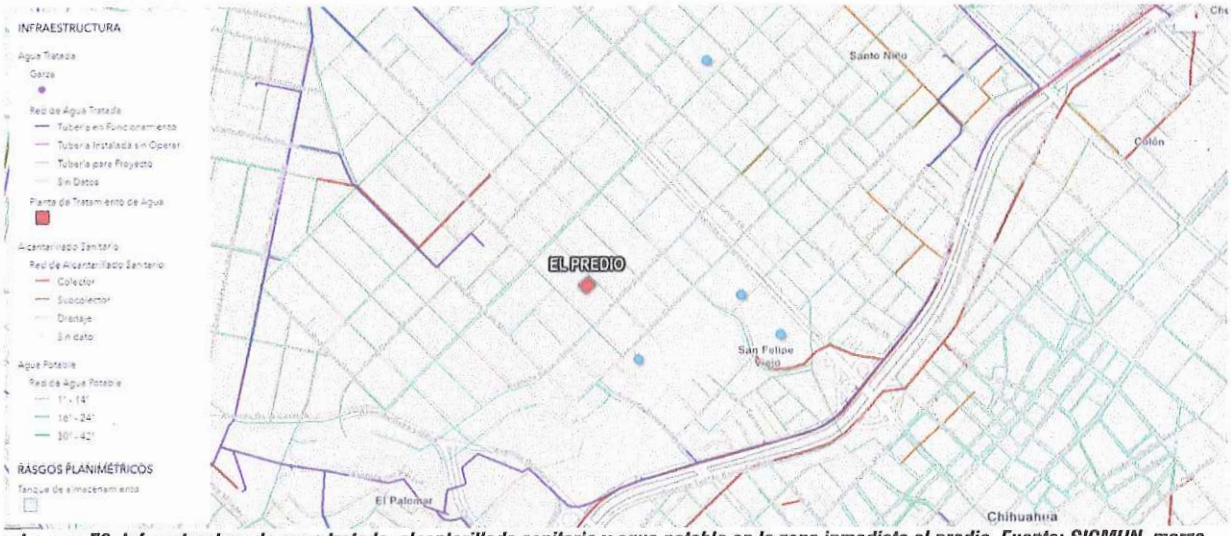


Imagen 79. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, marzo 2024.

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

Imagen 80. Infraestructura de alumbrado público en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, marzo 2024.

Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas, oficinas o el comercio que se desarrolle. 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.

6.4. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 propone para la zona norte de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada a la topografía de la zona y al origen parcelario de lotificación conformado como colonias populares que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias y de primer orden, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con el Centro Urbano de la ciudad, donde la vialidad local **C. Antonio Facundo Carbonel** da acceso al predio de manera directa contando con una sección vial de 18.00 m de ancho y tres carriles por sentido, dicha vialidad funciona como par vial con la C. Estrada Bocanegra, ambas vialidades desembocan al sur del predio se ubica las vialidades secundarias **Av. Antonio Deza y Ulloa** (352-352') y al norte con la **C. Blas Cano de los Ríos** (348-348').

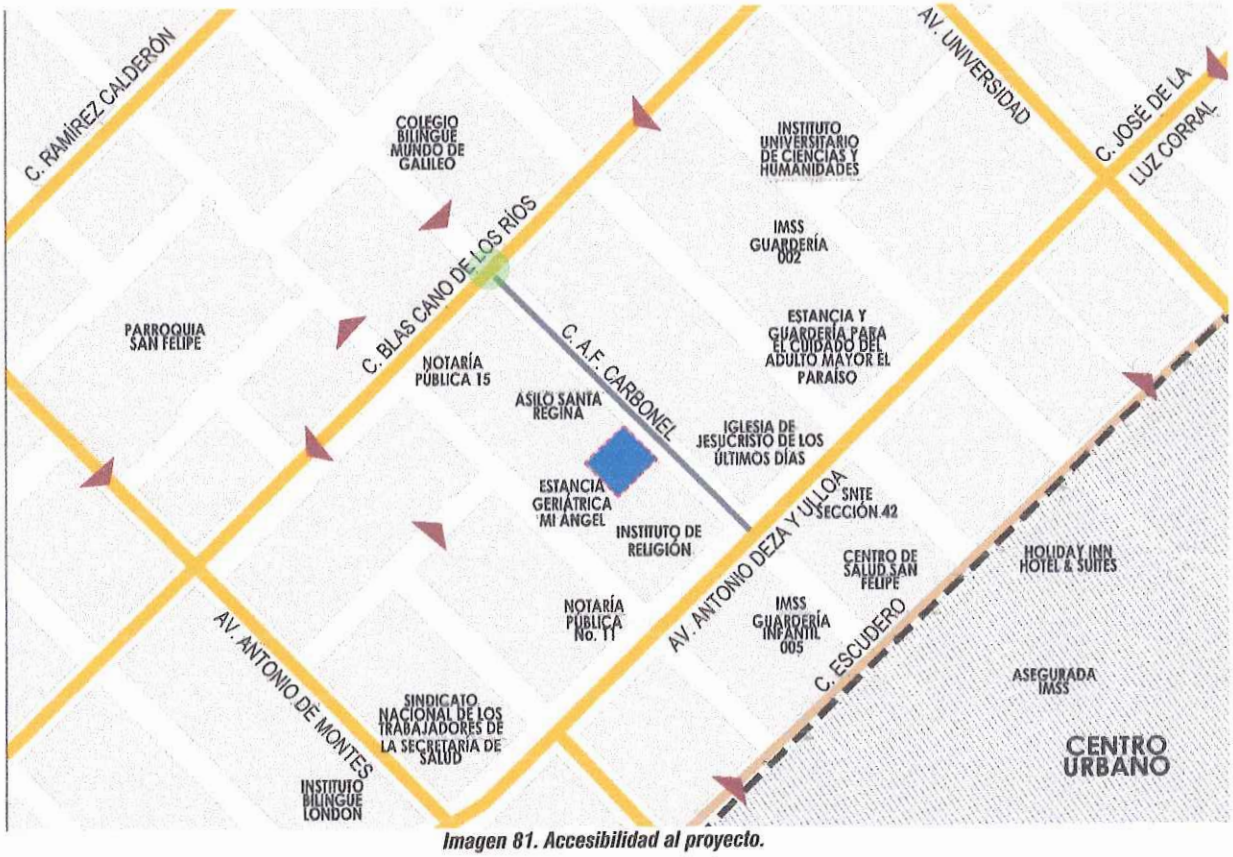


Imagen 81. Accesibilidad al proyecto.

Es importante mencionar que, la propuesta no modifica la estructura vial, ni la sección vial.

Imagen 82. Calle Andrés Facundo Carbonel y su sección vial actual.

6.4.1 Estacionamiento

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según 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 Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de usos Mixtos donde se desconoce que vaya a ser en un futuro, sin embargo, se esperan vivienda, oficinas o comercio, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
	I. HABITACIONAL	
I.2 Plurifamiliar	**Hasta 60 m2**	**1 por cada vivienda**
	De más de 60 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**

Tabla 3. Cajones de estacionamientos según el uso mixto.
Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio. de Chih.

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

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.

6.5. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

1) El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, transformando el suelo de H-25 a uso de suelo Mixto Moderado, para un predio con una superficie total de terreno de 1,050.00 m2 buscando un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones mixtas, cercanas a los equipamientos urbanos, vivienda, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

2) Según se observa en el esquema del Programa Maestro San Felipe, la estrategia para el sector 06 consiste que "deberán de verse favorecidos por la intensificación de las zonas mixtas", así como el "potencial para el desarrollo de alta densidad, bajo el esquema de desarrollos verticales" o bien, "la implementación del concepto de vivienda mixta", por lo que, se presume la factibilidad del presente estudio.

3) El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Mixto Moderado, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona, según lo establecido por el PDU 2040 vigente.

4) En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la modificación del uso de suelo Mixto Moderado, para un predio con acceso a la calle A. F. Carbonel con una superficie de terreno de 1,050.00 m2.

5) 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 actualmente ya cuenta con los servicios, ya que actualmente se encuentra edificada y operando.

6) La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con el Centro Urbano de la ciudad, donde la vialidad local C. Antonio Facundo Carbonel da acceso al predio de manera directa contando con una sección vial de 18.00 m de ancho y tres carriles por sentido, dicha vialidad funciona como par vial con la C. Estrada Bocanegra, ambas vialidades desembocan al sur del predio se ubica las vialidades secundarias Av. Antonio Deza y Ulloa (352-352') y al norte con la C. Blas Cano de los Ríos (348-348').

7) Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según 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 Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de usos Mixtos donde se desconoce que vaya a ser en un futuro, sin embargo, se esperan vivienda, oficinas o comercio, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

8) 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.

7. 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 los reglamentos Municipales en 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, el cual tiene repercusiones en el área aplicación de esta Modificación.

PERIODO 1-2 AÑO 2024-2025	PERIODO 2-3 AÑOS 2024-2027	PERIODO 3-6 AÑOS 2024-2030
Corto plazo	Mediano plazo	Largo Plazo

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

Largo Plazo (LP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 y 6 años, en este plazo se debe concluir el o los proyectos.

8. BIBLIOGRAFÍA

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

ESTADO DE CHIHUAHUA
Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040
INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

9. CRÉDITOS

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

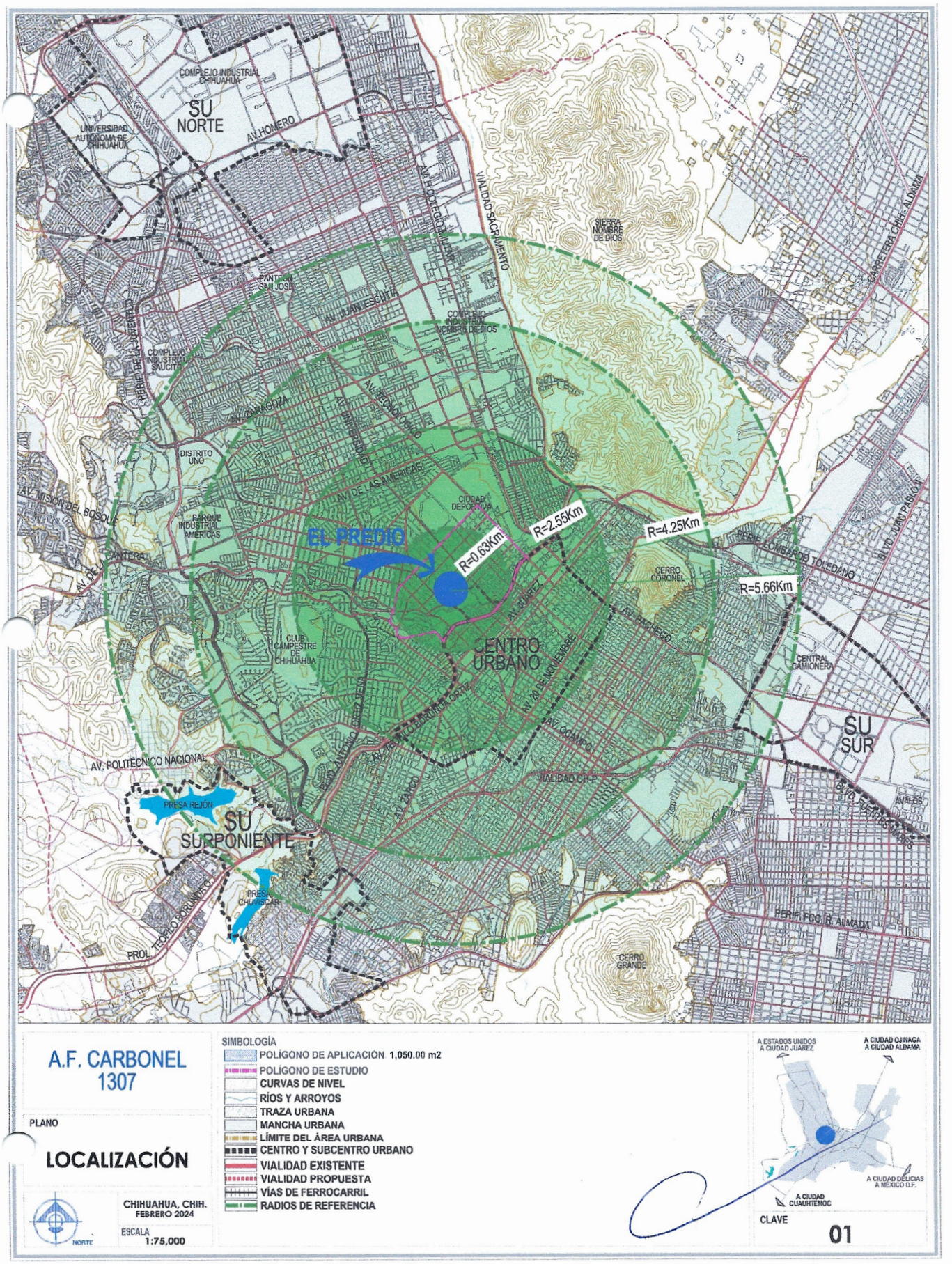
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora

Director Responsable en Urbanismo
ARQ. SALMA ROCIO MÁYNEZ VILLALOBOS
D.R.U No. 042

10. ANEXOS

- ✓ Anexo Cartográfico
- ✓ Acreditación de Propiedad
- ✓ Nombramiento de Albacea
- ✓ Constancia de Zonificación
- ✓ Plano Catastral del predio analizado
- ✓ Identificación oficial del promotor



A.F. CARBONEL
1307

PLANO

LOCALIZACIÓN

CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024

ESCALA
1:75,000

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- VIALIDAD EXISTENTE
- VIALIDAD PROPUESTA
- VÍAS DE FERROCARRIL
- RADIOS DE REFERENCIA

CLAVE
01

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	3,169,125.25	394,037.55
1	2	S 45°15'13" E	30.00	2	3,169,148.75	394,062.45
2	3	S 46°00'11" W	35.00	3	3,169,127.63	394,083.76
3	4	N 44°26'29" W	30.00	4	3,169,103.55	394,058.83
4	1	N 46°40'02" E	35.00	1	3,169,125.25	394,037.55

SUPERFICIE = 1,050.00 m2

A.F. CARBONEL
1307

PLANO
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

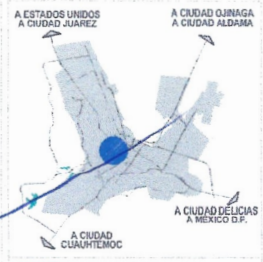
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024

ESCALA
1:400

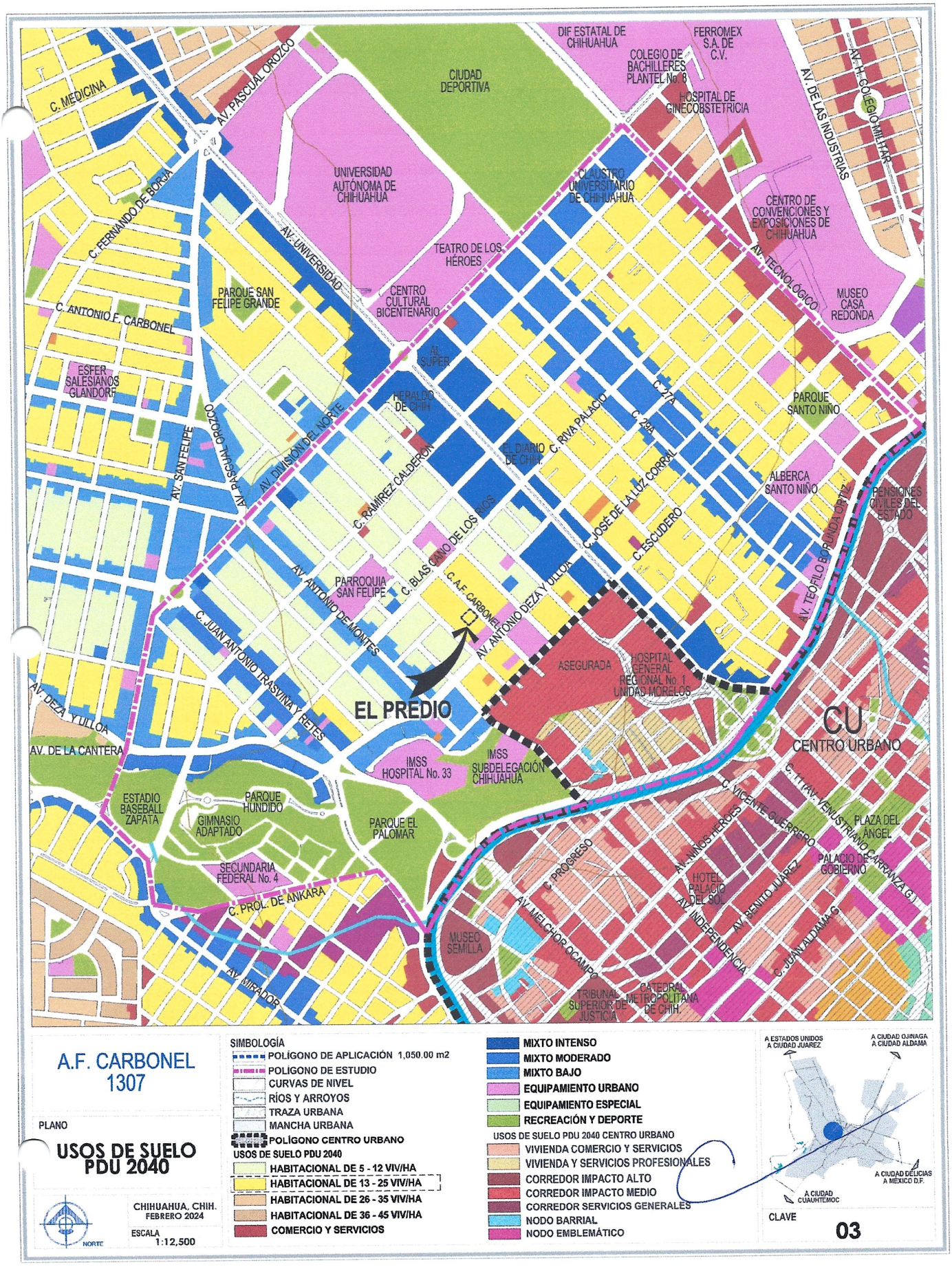
NORTE

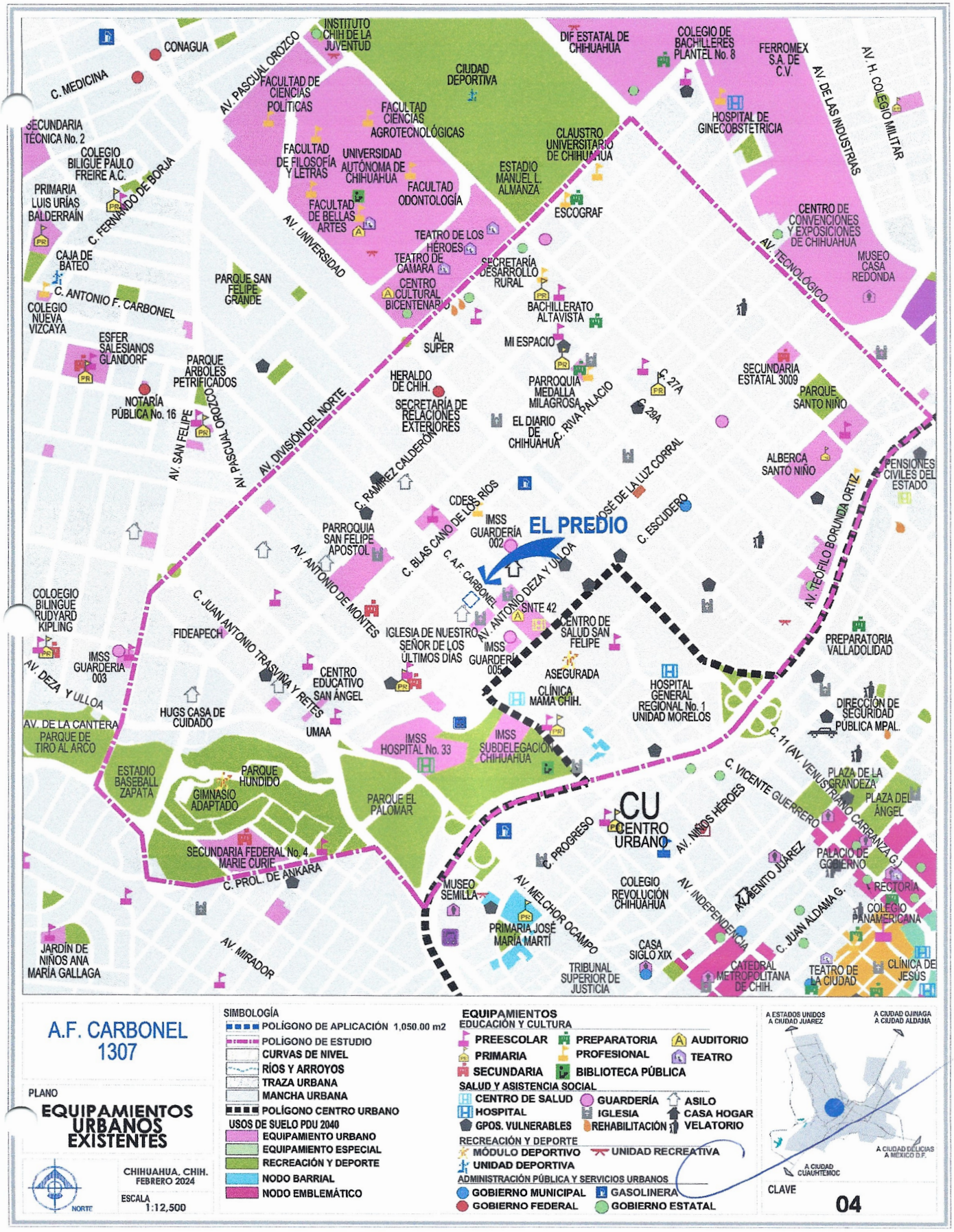
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA

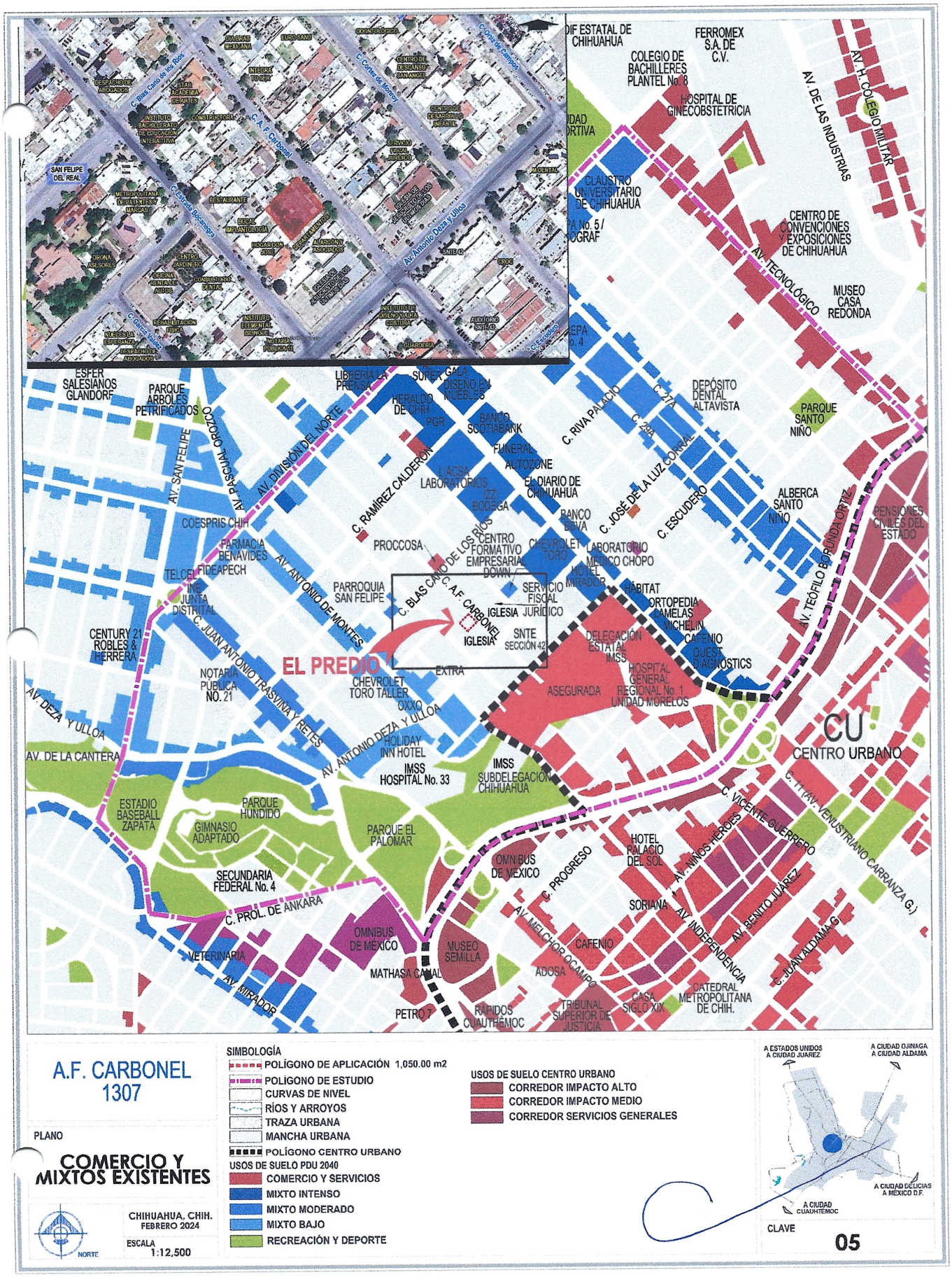
CLAVE CATASTRAL 110 - 006 - 007

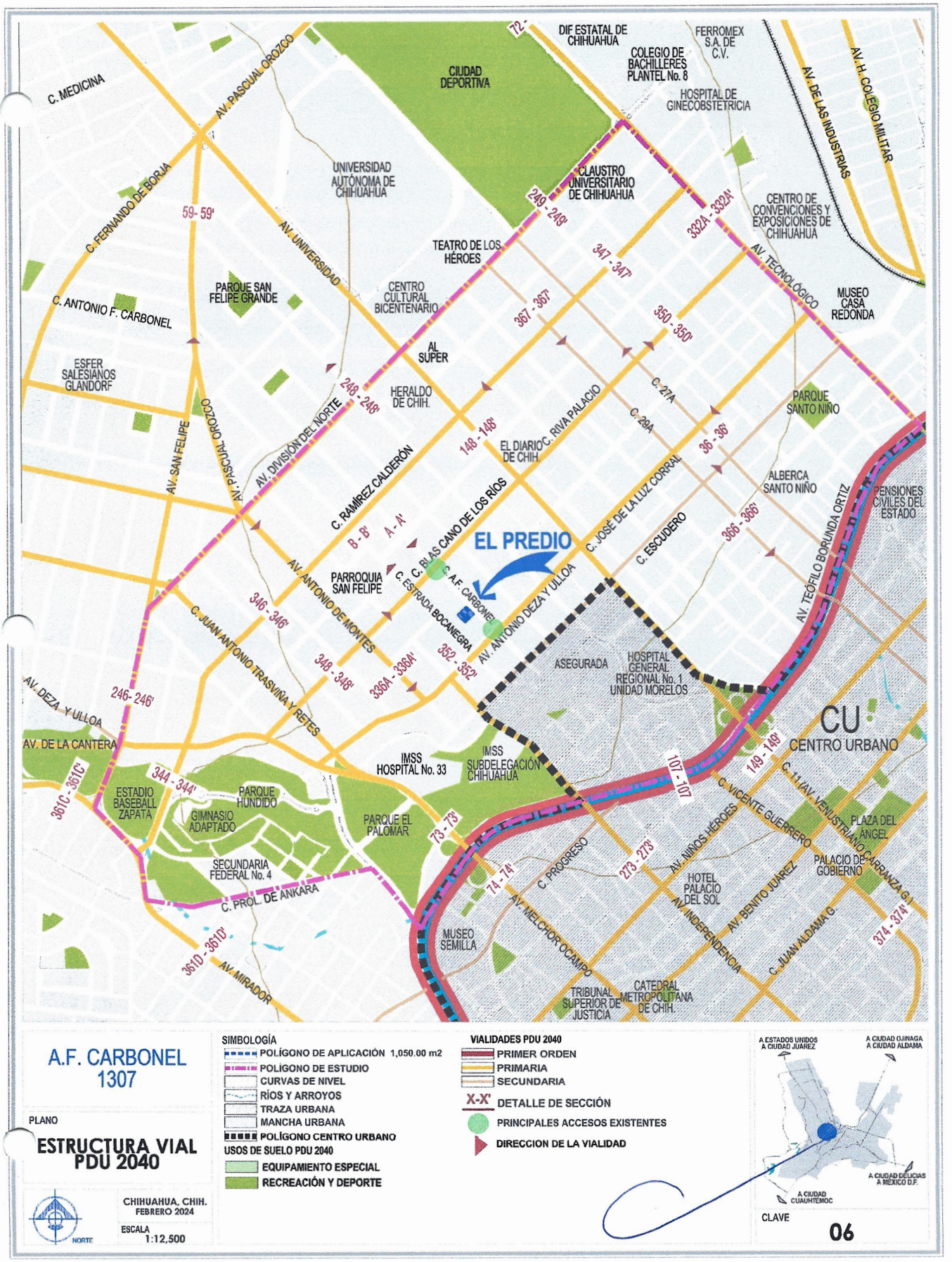


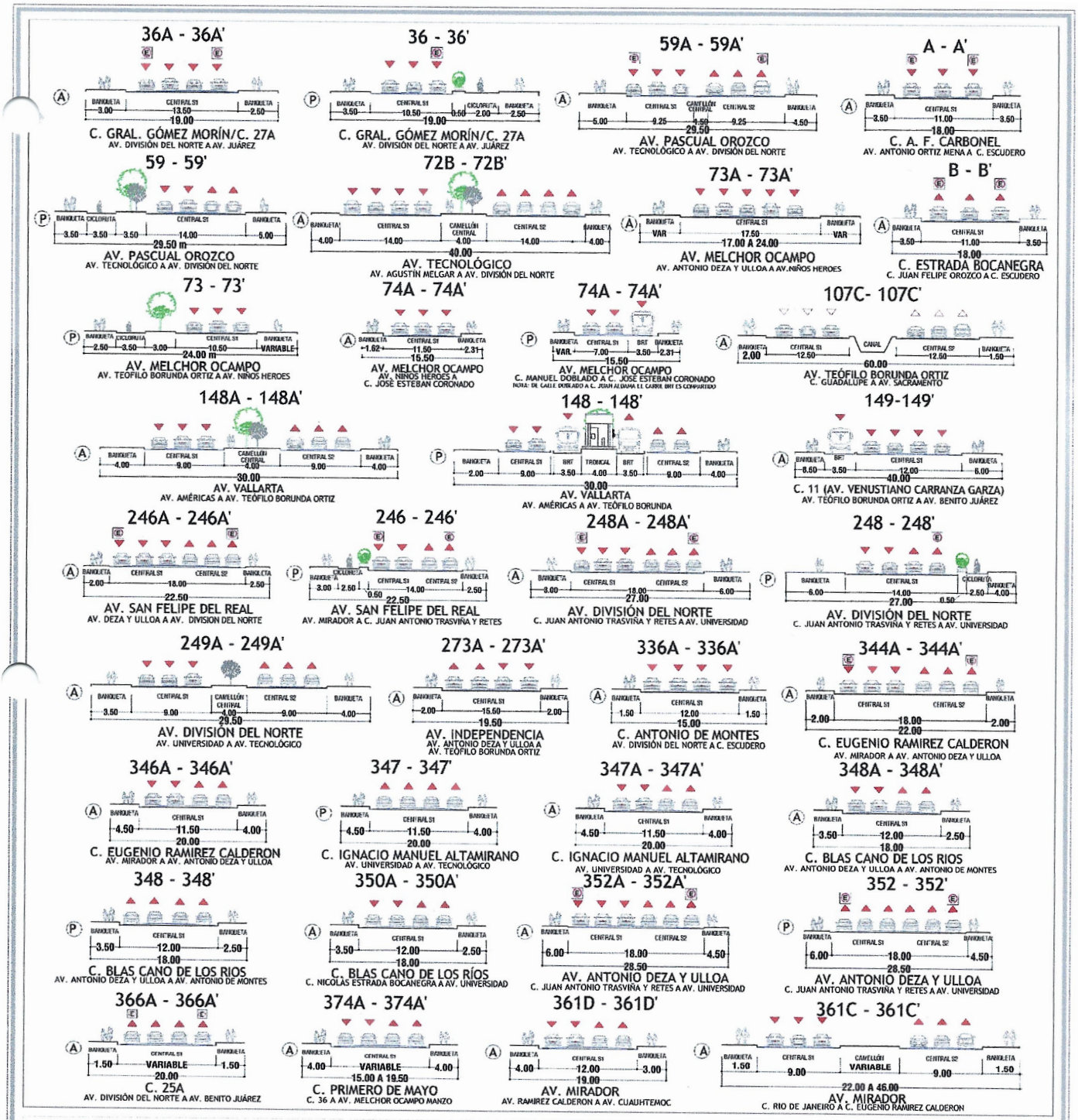
CLAVE
02


DIF ESTATAL DE CHIHUAHUA
FERROMEX S.A. DE C.V.
COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL No. 8
HOSPITAL DE GINECOBSTETRICIA
CIUDAD DEPORTIVA
AV. PASCUAL OROZCO
C. MEDICINA
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. H. COLEGIO MILITAR
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA
CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE CHIHUAHUA
CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES DE CHIHUAHUA
C. FERNANDO DE BORJA
AV. UNIVERSIDAD
TEATRO DE LOS HÉROES
AV. TECNOLÓGICO
MUSEO CASA REDONDA
PARQUE SAN FELIPE GRANDE
CENTRO CULTURAL BICENTENARIO
C. ANTONIO F. CARBONEL
AL SUPER
ESFER SALESIANOS GLANDORF
HEPALO DE CHIH
PARQUE SANTO NIÑO
C. RIVA PALACIO
C. 24A
C. 29A
AV. SAN FELIPE
AV. PASCUAL OROZCO
AV. DIVISIÓN DEL NORTE
EL DIARIO DE CHIH
ALBERCA SANTO NIÑO
C. RAMÍREZ CALDERÓN
C. JOSÉ DE LA LUZ CORRAL
C. ESCUDERO
PENSIONES CIVILES DEL ESTADO
C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
PARROQUIA SAN FELIPE
C. A.F. CARBONEL
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
AV. ANTONIO DE MONTES
C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y REYES
ASEGURADA
HOSPITAL GENERAL REGIONAL No. 1 UNIDAD MORELOS
EL PREDIO
CU
CENTRO URBANO
AV. DEZA Y ULLOA
AV. DE LA CANTERA
IMSS HOSPITAL No. 33
IMSS SUBDELEGACIÓN CHIHUAHUA
C. 11A AV. VENUSTIANO CARRANZA
C. VICENTE GUERRERO
ESTADIO BASEBALL ZAPATA
PARQUE HUNDIDO
GIMNASIO ADAPTADO
PARQUE EL PALOMAR
PLAZA DEL ÁNGEL
AV. NIÑOS HÉROES
PALACIO DE GOBIERNO
C. PROGRESO
HOTEL PALACIO DEL SOL
SECUNDARIA FEDERAL No. 4
C. PROL. DE ANKARA
AV. BENITO JUÁREZ
AV. INDEPENDENCIA
AV. MELCHOR OCAMPO
C. JUAN ALDAMA G.
MUSEO SEMILLA
AV. MIRADOR
CATEDRAL METROPOLITANA DE CHIH.
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
A.F. CARBONEL 1307
PLANO
USOS DE SUELO PDU 2040
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024
ESCALA 1:12,500
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
POLIGONO DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
RÍOS Y ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USOS DE SUELO PDU 2040
HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
MIXTO BAJO
EQUIPAMIENTO URBANO
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
RECREACIÓN Y DEPORTE
USOS DE SUELO PDU 2040 CENTRO URBANO
VIVIENDA COMERCIO Y SERVICIOS
VIVIENDA Y SERVICIOS PROFESIONALES
CORREDOR IMPACTO ALTO
CORREDOR IMPACTO MEDIO
CORREDOR SERVICIOS GENERALES
NODO BARRIAL
NODO EMBLEMÁTICO
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTEMOC
CLAVE
03


EL PREDIO
CU CENTRO URBANO
CONAGUA
INSTITUTO CHIH DE LA JUVENTUD
DIF ESTATAL DE CHIHUAHUA
COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL No. 8
FERROMEX S.A. DE C.V.
HOSPITAL DE GINECOBSTETRICIA
CIUDAD DEPORTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS
FACULTAD CIENCIAS AGROTECNOLÓGICAS
CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE CHIHUAHUA
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA
FACULTAD ODONTOLOGÍA
ESTADIO MANUEL L. ALMANZA
ESCOGRAF
FACULTAD DE BELLAS ARTES
TEATRO DE LOS HÉROES
TEATRO DE CÁMARA
CENTRO CULTURAL BICENTENARIO
SECRETARÍA DESARROLLO RURAL
CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES DE CHIHUAHUA
MUSEO CASA REDONDA
SECUNDARIA TÉCNICA No. 2
COLEGIO BILIGÜE PAULO FREIRE A.C.
PRIMARIA LUIS URÍAS BALDERRAÍN
CAJA DE BATEO
PARQUE SAN FELIPE GRANDE
COLEGIO NUEVA VIZCAYA
ESFER SALESIANOS GLANDORF
PARQUE ARBOLES PETRIFICADOS
NOTARÍA PÚBLICA No. 16
HERALDO DE CHIH.
SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES
AL SUPER
MI ESPACIO
BACHILLERATO ALTAVISTA
PARROQUIA MEDALLA MILAGROSA
EL DIARIO DE CHIHUAHUA
SECUNDARIA ESTATAL 3009
PARQUE SANTO NIÑO
ALBERCA SANTO NIÑO
PENSIONES CIVILES DEL ESTADO
PARROQUIA SAN FELIPE APOSTOL
CDES RÍOS
IMSS GUARDERÍA 002
SNTE 42
CENTRO DE SALUD SAN FELIPE
PREPARATORIA VALLADOLID
COLOEGIO BILINGUE RUDYARD KIPLING
IMSS GUARDERÍA 003
FIDEAPECH
IGLESIA DE NUESTRO SEÑOR DE LOS ÚLTIMOS DÍAS
IMSS GUARDERÍA 005
ASEGURADA
CLÍNICA MAMA CHIH.
HOSPITAL GENERAL REGIONAL No. 1 UNIDAD MORELOS
DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA MPAL.
CENTRO EDUCATIVO SAN ÁNGEL
HUGS CASA DE CUIDADO
UMAA
PARQUE DE TIRO AL ARCO
IMSS HOSPITAL No. 33
IMSS SUBDELEGACIÓN CHIHUAHUA
ESTADIO BASEBALL ZAPATA
PARQUE HUNDIDO
GIMNASIO ADAPTADO
PARQUE EL PALOMAR
PLAZA DE LA GRANDEZA
PLAZA DEL ÁNGEL
SECUNDARIA FEDERAL No. 4 MARIE CURIE
PALACIO DE GOBIERNO
RECTORÍA
COLEGIO REVOLUCIÓN CHIHUAHUA
COLEGIO PANAMERICANA
MUSEO SEMILLA
PRIMARIA JOSÉ MARÍA MARTÍ
CASA SIGLO XIX
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
CATEDRAL METROPOLITANA DE CHIH.
TEATRO DE LA CIUDAD
CLÍNICA DE JESÚS
JARDÍN DE NIÑOS ANA MARÍA GALLAGA
C. MEDICINA
AV. PASCUAL OROZCO
C. FERNANDO DE BORJA
AV. UNIVERSIDAD
C. ANTONIO F. CARBONEL
AV. SAN FELIPE
AV. DIVISIÓN DEL NORTE
C. RAMÍREZ CALDERÓN
C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
AV. ANTONIO DE MONTES
C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES
AV. DEZA Y ULLOA
AV. DE LA CANTERA
C. PROL. DE ANKARA
AV. MIRADOR
C. PROGRESO
AV. NIÑOS HÉROES
C. VICENTE GUERRERO
AV. MELCHOR OCAMPO
AV. INDEPENDENCIA
AV. BENITO JUÁREZ
C. JUAN ALDAMA G.
AV. TECNOLÓGICO
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. H. COLEGIO MILITAR
C. 27A
C. 29A
C. RIVA PALACIO
C. JOSÉ DE LA LUZ CORRAL
C. ESCUDERO
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
C. A.F. CARBONEL
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA G.)
A.F. CARBONEL 1307
PLANO
EQUIPAMIENTOS URBANOS EXISTENTES
CHIHUAHUA, CHIH. FEBRERO 2024
ESCALA 1:12,500
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
POLÍGONO DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
RÍOS Y ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USOS DE SUELO PDU 2040
EQUIPAMIENTO URBANO
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
RECREACIÓN Y DEPORTE
NODO BARRIAL
NODO EMBLEMÁTICO
EQUIPAMIENTOS
EDUCACIÓN Y CULTURA
PREESCOLAR
PRIMARIA
SECUNDARIA
PREPARATORIA
PROFESIONAL
BIBLIOTECA PÚBLICA
AUDITORIO
TEATRO
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL
CENTRO DE SALUD
HOSPITAL
GPOS. VULNERABLES
GUARDERÍA
IGLESIA
REHABILITACIÓN
ASILO
CASA HOGAR
VELATORIO
RECREACIÓN Y DEPORTE
MÓDULO DEPORTIVO
UNIDAD DEPORTIVA
UNIDAD RECREATIVA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS
GOBIERNO MUNICIPAL
GOBIERNO FEDERAL
GASOLINERA
GOBIERNO ESTATAL
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
04


A.F. CARBONEL
1307
PLANO
COMERCIO Y MIXTOS EXISTENTES
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024
ESCALA
1:12,500
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
POLÍGONO DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
RÍOS Y ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USOS DE SUELO PDU 2040
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
MIXTO BAJO
RECREACIÓN Y DEPORTE
USOS DE SUELO CENTRO URBANO
CORREDOR IMPACTO ALTO
CORREDOR IMPACTO MEDIO
CORREDOR SERVICIOS GENERALES
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTEMOC
CLAVE
05
EL PREDIO
CU
CENTRO URBANO
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. TECNOLÓGICO
AV. H. COLEGIO MILITAR
AV. DIVISIÓN DEL NORTE
AV. SAN FELIPE
AV. PASCUAL OROZCO
AV. ANTONIO DE MONTES
AV. DEZA Y ULLOA
AV. DE LA CANTERA
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
C. RIVA PALACIO
C. RAMÍREZ CALDERÓN
C. JOSÉ DE LA LUZ CORRAL
C. ESCUDERO
C. VICENTE GUERRERO
C. PROGRESO
C. PROL. DE ANKARA
AV. MELCHOR OCAMPO
AV. INDEPENDENCIA
AV. BENITO JUÁREZ
C. JUAN ALDAMA G.
C. 11 (AV. VENUSTRIANO CARRANZA G.)
C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
C. A.F. CARBONEL
C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y REYES
DIF ESTATAL DE CHIHUAHUA
FERROMEX S.A. DE C.V.
COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL No. 8
HOSPITAL DE GINECOBSTETRICIA
CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE CHIHUAHUA
CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES DE CHIHUAHUA
MUSEO CASA REDONDA
DEPÓSITO DENTAL ALTAVISTA
PARQUE SANTO NIÑO
ALBERCA SANTO NIÑO
PENSIONES CIVILES DEL ESTADO
ESFER SALESIANOS GLANDORF
PARQUE ARBOLES PETRIFICADOS
LIBRERÍA LA PRENSA
SUPER GALA DISEÑO EN MUEBLES
HERALDO DE CHIH.
PGR
BANCO SCOTIABANK
FUNERAL ALTOZONE
LACSA LABORATORIOS
EL DIARIO DE CHIHUAHUA
IZZI BODEGA
BANCO BBVA
COESPRIS CHIH.
PARMACIA BENAVIDES
FIDEAPECH
TELCEL
INE JUNTA DISTRITAL
PROCCOSA
CENTRO FORMATIVO EMPRESARIAL DOWN
CHEVROLET TORO
LABORATORIO MEDICO CHOPO
HOTEL MIRADOR
HÁBITAT
ORTOPEDIA CAMELAS MICHELIN
CAFENIO
QUEST DIAGNOSTICS
PARROQUIA SAN FELIPE
IGLESIA
SERVICIO FISCAL JURÍDICO
SNTE SECCIÓN 42
CENTURY 21 ROBLES & HERRERA
NOTARÍA PÚBLICA NO. 21
CHEVROLET TORO TALLER
OXXO
EXTRA
DELEGACIÓN ESTATAL IMSS
HOSPITAL GENERAL REGIONAL No. 1 UNIDAD MORELOS
ASEGURADA
HOLIDAY INN HOTEL
IMSS HOSPITAL No. 33
IMSS SUBDELEGACIÓN CHIHUAHUA
ESTADIO BASEBALL ZAPATA
PARQUE HUNDIDO
GIMNASIO ADAPTADO
PARQUE EL PALOMAR
SECUNDARIA FEDERAL No. 4
VETERINARIA
OMNIBUS DE MÉXICO
MUSEO SEMILLA
MATHASA CANAL
PETRO 7
RÁPIDOS CUAUHTÉMOC
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
CASA SIGLO XIX
CATEDRAL METROPOLITANA DE CHIH.
ADOSA
CAFENIO
SORIANA
HOTEL PALACIO DEL SOL
OMNIBUS DE MÉXICO
SAN FELIPE DEL REAL
RESTAURANTE
CENTRO JARDINERO
CONSULTORIO DENTAL
OFICINA DENTALE AUTOS
OFICINA ASESORES
INSTITUTO ELEMENTAL DENTAL
REHABILITACIÓN FÍSICA
NUESTRA ESPERANZA
DESPACHO DE ABOGADOS
NOTARÍA PÚBLICA
GUARDERÍA
INSTITUTO DISEÑO Y ALTA COSTURA
AUDITORIO STUDIO
SNTE 42
CROC
AUSENTAL
CENTRO DE DESCANSO SAN ANGEL
CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL
SERVICIO FISCAL JURÍDICO
INSTITUTO BACHILLERATO DE EDUCACIÓN INTERACTIVA
CONSTRUCTORA
ESCUELA ACADEMIA DE ARTES
DESPACHO DE ABOGADOS
BARRAS MEXICANAS
EURO SANO
NIEBRA TUSCER
C. Blas Cano de los Ríos
C. Cortez de Monroy
C. Conde de Campos
C. A. F. Carbonel
C. Estrada Bocanegra
Av. Antonio Deza y Ulloa


EL PREDIO
CU
CENTRO URBANO
A.F. CARBONEL
1307
PLANO
ESTRUCTURA VIAL
PDU 2040
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024
ESCALA
1:12,500
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
POLÍGONO DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
RÍOS Y ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USOS DE SUELO PDU 2040
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
RECREACIÓN Y DEPORTE
VIALIDADES PDU 2040
PRIMER ORDEN
PRIMARIA
SECUNDARIA
X-X' DETALLE DE SECCIÓN
PRINCIPALES ACCESOS EXISTENTES
DIRECCION DE LA VIALIDAD
A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD OJINAGA
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS
A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
06
C. MEDICINA
AV. PASCUAL OROZCO
C. FERNANDO DE BORJA
C. ANTONIO F. CARBONEL
AV. UNIVERSIDAD
AV. SAN FELIPE
AV. DIVISIÓN DEL NORTE
C. RAMÍREZ CALDERÓN
AV. ANTONIO DE MONTES
C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES
AV. DEZA Y ULLOA
AV. DE LA CANTERA
C. PROL. DE ANKARA
AV. MIRADOR
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. H. COLEGIO MILITAR
AV. TECNOLÓGICO
C. 27A
C. 29A
C. JOSÉ DE LA LUZ CORRAL
C. ESCUDERO
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
C. C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
C. A.F. CARBONEL
C. ESTRADA BOCANEGRA
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
C. VICENTE GUERRERO
AV. NIÑOS HÉROES
C. PROGRESO
AV. MELCHOR OCAMPO
AV. INDEPENDENCIA
AV. BENITO JUÁREZ
C. JUAN ALDAMA G.
DIF ESTATAL DE CHIHUAHUA
FERROMEX S.A. DE C.V.
COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL No. 8
HOSPITAL DE GINECOBSTETRICIA
CIUDAD DEPORTIVA
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA
CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE CHIHUAHUA
CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES DE CHIHUAHUA
TEATRO DE LOS HÉROES
PARQUE SAN FELIPE GRANDE
CENTRO CULTURAL BICENTENARIO
MUSEO CASA REDONDA
AL SUPER
ESFER SALESIANOS GLANDORF
HERALDO DE CHIH.
EL DIARIO DE CHIH.
PARQUE SANTO NIÑO
ALBERCA SANTO NIÑO
PENSIONES CIVILES DEL ESTADO
PARROQUIA SAN FELIPE
ASEGURADA
HOSPITAL GENERAL REGIONAL No. 1 UNIDAD MORELOS
IMSS HOSPITAL No. 33
IMSS SUBDELEGACIÓN CHIHUAHUA
ESTADIO BASEBALL ZAPATA
GIMNASIO ADAPTADO
PARQUE HUNDIDO
PARQUE EL PALOMAR
SECUNDARIA FEDERAL No. 4
PLAZA DEL ÁNGEL
PALACIO DE GOBIERNO
HOTEL PALACIO DEL SOL
MUSEO SEMILLA
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
CATEDRAL METROPOLITANA DE CHIH.
72-72'
59-59'
249-249'
332A-332A'
347-347'
367-367'
350-350'
248-248'
148-148'
36-36'
366-366'
A-A'
B-B'
346-346'
348-348'
336A-336A'
352-352'
246-246'
361C-361C'
344-344'
73-73'
107-107'
149-149'
273-273'
74-74'
361D-361D'
374-374'



A.F. CARBONEL
1307

PLANO

SECCIONES VIALES
PDU 2040

CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024

ESCALA
SIN ESCALA

NORTE

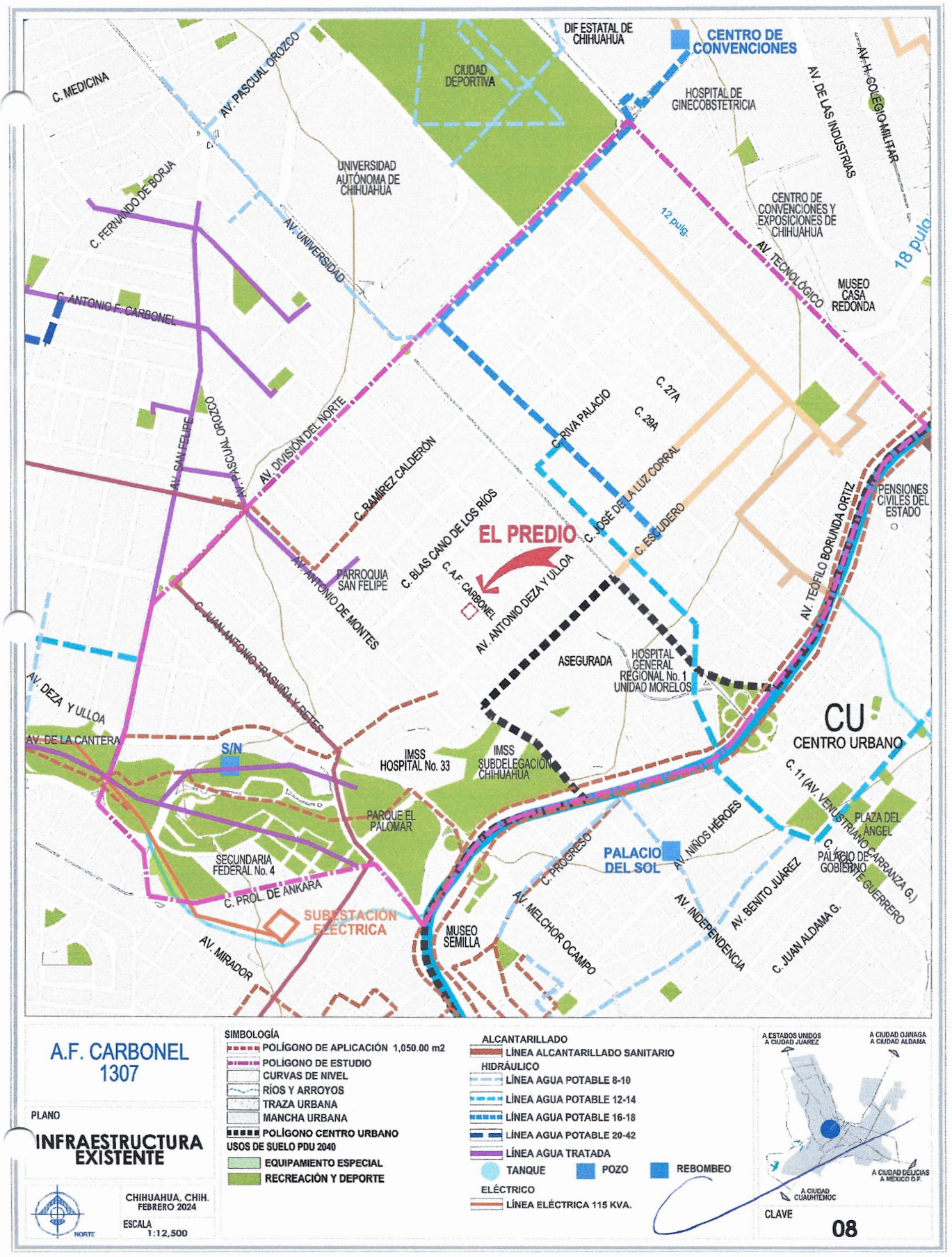
SIMBOLOGÍA

X-X' DETALLE DE SECCIÓN

DIRECCION DE LA VIALIDAD

CLAVE

07


DIF ESTATAL DE CHIHUAHUA
CENTRO DE CONVENCIONES
CIUDAD DEPORTIVA
HOSPITAL DE GINECOBSTETRICIA
AV. DE LAS INDUSTRIAS
AV. H. COLEGIO MILITAR
C. MEDICINA
AV. PASCUAL OROZCO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA
C. FERNANDO DE BORJA
AV. UNIVERSIDAD
CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES DE CHIHUAHUA
12 pulg.
18 pulg.
AV. TECNOLÓGICO
MUSEO CASA REDONDA
C. ANTONIO F. CARBONEL
C. 27A
C. 29A
C. RIVA PALACIO
AV. DIVISIÓN DEL NORTE
AV. SAN FELIPE
C. RAMÍREZ CALDERÓN
C. JOSÉ DE LA LUZ CORRAL
C. ESTUDERO
EL PREDIO
C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
PARROQUIA SAN FELIPE
AV. ANTONIO DE MONTES
C. A.F. CARBONEL
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
PENSIONES CIVILES DEL ESTADO
C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y REYES
ASEGURADA
HOSPITAL GENERAL REGIONAL No. 1 UNIDAD MORELOS
AV. DEZA Y ULLOA
AV. DE LA CANTERA
S/N
IMSS HOSPITAL No. 33
IMSS SUBDELEGACIÓN CHIHUAHUA
CU
CENTRO URBANO
C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA G.)
PLAZA DEL ÁNGEL
PARQUE EL PALOMAR
PALACIO DEL SOL
AV. NIÑOS HÉROES
C. PROGRESO
C. PALACIO DE GOBIERNO
AV. GUERRERO
SECUNDARIA FEDERAL No. 4
C. PROL. DE ANKARA
AV. BENITO JUÁREZ
AV. INDEPENDENCIA
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
AV. MELCHOR OCAMPO
C. JUAN ALDAMA G.
AV. MIRADOR
MUSEO SEMILLA
A.F. CARBONEL
1307
PLANO
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024
ESCALA 1:12,500
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
POLÍGONO DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
RÍOS Y ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USOS DE SUELO PDU 2040
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
RECREACIÓN Y DEPORTE
ALCANTARILLADO
LÍNEA ALCANTARILLADO SANITARIO
HIDRÁULICO
LÍNEA AGUA POTABLE 8-10
LÍNEA AGUA POTABLE 12-14
LÍNEA AGUA POTABLE 16-18
LÍNEA AGUA POTABLE 20-42
LÍNEA AGUA TRATADA
TANQUE
POZO
REBOMBEO
ELÉCTRICO
LÍNEA ELÉCTRICA 115 KVA.
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
08

A.F. CARBONEL
1307

PLANO

TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA

CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024

ESCALA
1:12,500

NORTE

SIMBOLOGÍA

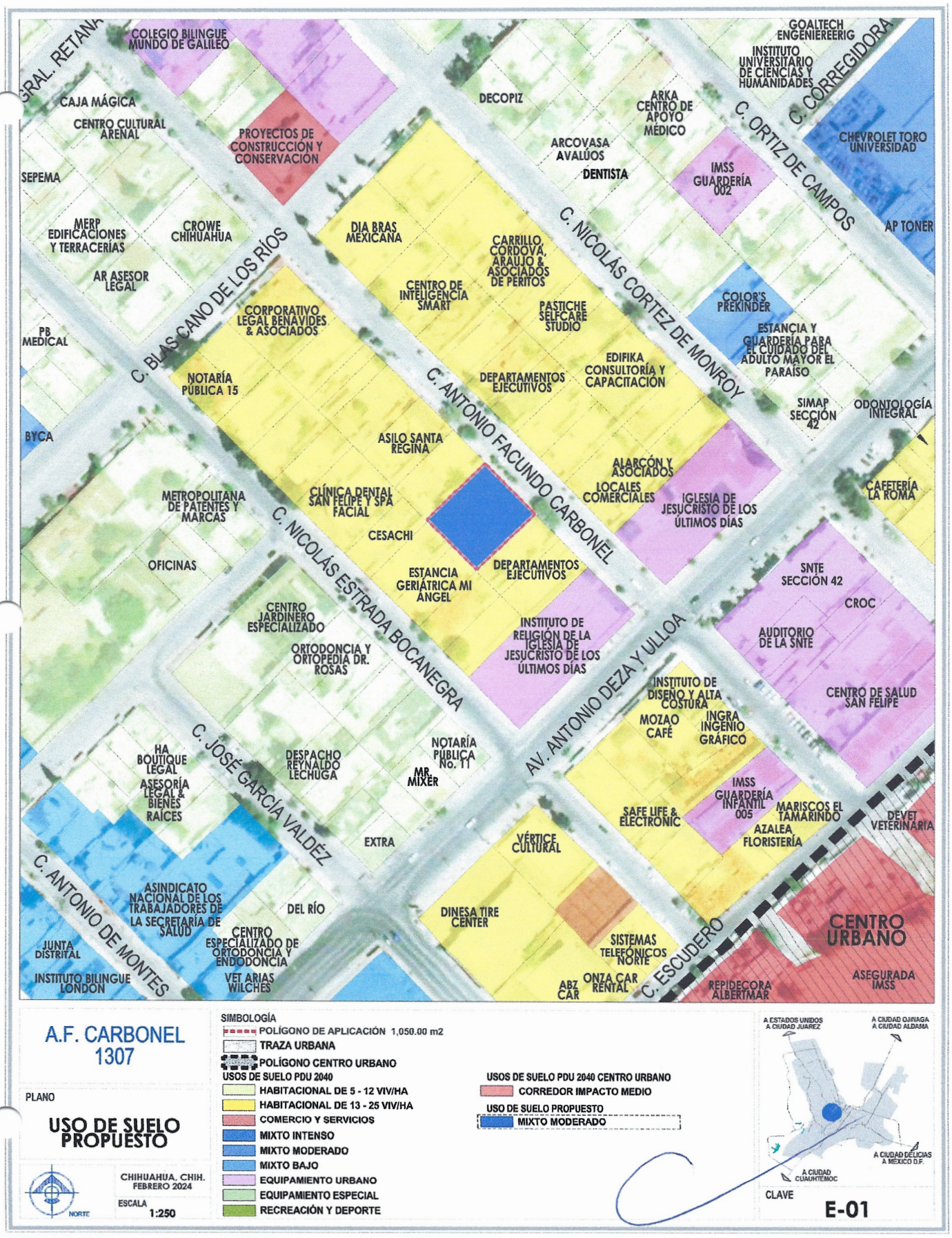
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- POLÍGONO CENTRO URBANO

USOS DE SUELO PDU 2040

- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- RECREACIÓN Y DEPORTE

- CUENCAS
- LÍMITE DE CUENCAS
- PENDIENTES

CLAVE
09


GRAL. RETANA
COLEGIO BILINGUE MUNDO DE GALILEO
CAJA MÁGICA
CENTRO CULTURAL ARENAL
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN
SEPEMA
MERP EDIFICACIONES Y TERRACERÍAS
CROWE CHIHUAHUA
AR ASESOR LEGAL
PB MEDICAL
BYCA
C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
CORPORATIVO LEGAL BENAVIDES & ASOCIADOS
NOTARÍA PÚBLICA 15
METROPOLITANA DE PATENTES Y MARCAS
OFICINAS
CENTRO JARDINERO ESPECIALIZADO
ORTODONCIA Y ORTOPEDIA DR. ROSAS
HA BOUTIQUE LEGAL
ASESORÍA LEGAL & BIENES RAÍCES
C. JOSÉ GARCÍA VALDÉZ
DESPACHO REYNALDO LECHUGA
NOTARÍA PÚBLICA No. 11
MR. MIXER
EXTRA
C. ANTONIO DE MONTES
ASINDICATO NACIONAL DE LOS TRABAJADORES DE LA SECRETARÍA DE SALUD
DEL RÍO
CENTRO ESPECIALIZADO DE ORTODONCIA Y ENDODONCIA
JUNTA DISTRITAL
INSTITUTO BILINGUE LONDON
VET ARIAS WILCHES
DECOPIZ
ARKA CENTRO DE APOYO MÉDICO
GOALTECH ENGENIEREERIG
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS Y HUMANIDADES
C. CORREGIDORA
C. ORTIZ DE CAMPOS
CHEVROLET TORO UNIVERSIDAD
ARCOVASA AVALÚOS
DENTISTA
IMSS GUARDERÍA 002
AP TONER
C. NICOLÁS CORTEZ DE MONROY
DIA BRAS MEXICANA
CARRILLO, CORDOVA, ARAUJO & ASOCIADOS DE PERITOS
CENTRO DE INTELIGENCIA SMART
PASTICHE SELFCARE STUDIO
COLOR'S PREKINDER
ESTANCIA Y GUARDERÍA PARA EL CUIDADO DEL ADULTO MAYOR EL PARAÍSO
EDIFIKA CONSULTORÍA Y CAPACITACIÓN
DEPARTAMENTOS EJECUTIVOS
C. ANTONIO FACUNDO CARBONEL
SIMAP SECCIÓN 42
ODONTOLOGÍA INTEGRAL
ASILO SANTA REGINA
ALARCÓN Y ASOCIADOS
LOCALES COMERCIALES
IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS ÚLTIMOS DÍAS
CAFETERÍA LA ROMA
CLÍNICA DENTAL SAN FELIPE Y SPA FACIAL
CESACHI
C. NICOLÁS ESTRADA BOCANEGRA
ESTANCIA GERIÁTRICA MI ÁNGEL
DEPARTAMENTOS EJECUTIVOS
SNTE SECCIÓN 42
CROC
AUDITORIO DE LA SNTE
INSTITUTO DE RELIGIÓN DE LA IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS ÚLTIMOS DÍAS
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
INSTITUTO DE DISEÑO Y ALTA COSTURA
MOZAO CAFÉ
INGRA INGENIO GRÁFICO
CENTRO DE SALUD SAN FELIPE
IMSS GUARDERÍA INFANTIL 005
SAFE LIFE & ELECTRONIC
MARISCOS EL TAMARINDO
AZALEA FLORISTERÍA
DEVET VETERINARIA
VÉRTICE CULTURAL
DINESA TIRE CENTER
SISTEMAS TELEFÓNICOS NORTE
ABZ CAR
ONZA CAR RENTAL
C. ESCUDERO
CENTRO URBANO
REPIDECORA ALBERTMAR
ASEGURADA IMSS
A.F. CARBONEL 1307
PLANO
USO DE SUELO PROPUESTO
CHIHUAHUA, CHIH. FEBRERO 2024
ESCALA 1:250
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
TRAZA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USOS DE SUELO PDU 2040
HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
MIXTO BAJO
EQUIPAMIENTO URBANO
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
RECREACIÓN Y DEPORTE
USOS DE SUELO PDU 2040 CENTRO URBANO
CORREDOR IMPACTO MEDIO
USO DE SUELO PROPUESTO
MIXTO MODERADO
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
CLAVE
E-01

C. RAMÍREZ CALDERÓN
AV. UNIVERSIDAD
C. JOSÉ DE LA LUZ CORRAL
COLEGIO BILINGUE MUNDO DE GALILEO
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS Y HUMANIDADES
IMSS GUARDERÍA 002
C. BLAS CANO DE LOS RÍOS
C. A.F. CARBONEL
PARROQUIA SAN FELIPE
NOTARÍA PÚBLICA 15
ESTANCIA Y GUARDERÍA PARA EL CUIDADO DEL ADULTO MAYOR EL PARAÍSO
ASILO SANTA REGINA
IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS ÚLTIMOS DÍAS
ESTANCIA GERIÁTRICA MI ÁNGEL
SNTE SECCIÓN 42
INSTITUTO DE RELIGIÓN
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
CENTRO DE SALUD SAN FELIPE
HOLIDAY INN HOTEL & SUITES
NOTARÍA PÚBLICA No. 11
IMSS GUARDERÍA INFANTIL 005
C. ESCUDERO
AV. ANTONIO DE MONTES
ASEGURADA IMSS
SINDICATO NACIONAL DE LOS TRABAJADORES DE LA SECRETARÍA DE SALUD
CENTRO URBANO
INSTITUTO BILINGUE LONDON
UNIDAD DIGNÓSTICA DE CÁNCER DE MAMA
AV. INDEPENDENCIA
PRIMARIA JOSÉ D. PALOMINO 2536
UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR IMSS
IMSS SUBDELEGACIÓN CHIHUAHUA
SANTUARIO NUESTRA SEÑORA DE LA REGLA
UMAA 33
AV. MELCHOR OCAMPO
EL PALOMAR
EXPLANADA EL PALOMAR
AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ
A.F. CARBONEL
1307
PLANO
ACCESIBILIDAD AL PREDIO
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2024
ESCALA
1:250
NORTE
SIMBOLOGÍA
POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,050.00 m2
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
POLÍGONO CENTRO URBANO
USO DE SUELO
RECREACIÓN Y DEPORTE
MIXTO MODERADO
VIALIDAD PDU 2040
PRIMER ORDEN
PRIMARIA
SECUNDARIA
LOCAL
PRINCIPALES ACCESOS EXISTENTES
DIRECCION DE LA VIALIDAD
A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD OJINAGA
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD DELICIAS
A MÉXICO D.F.
A CIUDAD CUAUHTEMOC
CLAVE
E-02

SIN TEXTO