

*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 12 de julio de 2025.

No. 56

Folleto Anexo

ACUERDO N° 115/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

UNIVERSIDAD DE PUEBLA

SIN TEXTO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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

ACUERDO 115/2025

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 doce de marzo del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Puebla**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 13, de la manzana 11, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de esta ciudad, con superficie de **218.115** metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 1.00** al uso de suelo de **Comercio y Servicios**.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 veintinueve días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

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.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Universidad de Puebla"**.

Para uso exclusivo de Asuntos Oficiales



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 05/2025**

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 12 de marzo del año 2025, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por los ciudadanos Ramón Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Universidad de Puebla", en el predio identificado como lote 13 de la manzana 11 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 218.115 m², para llevar a cabo el aumento de COS a 1.00 al uso de suelo de Comercio y Servicios.... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen, 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Ramón Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Puebla**", 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 13 de la manzana 11 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 218.115 metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 1.00** al uso de suelo de **Comercio y Servicios**.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los dieciocho días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"UNIVERSIDAD DE PUEBLA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **ciudadanos Ramon Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Puebla**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 13 de la manzana 11 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 218.115 metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 1.00** al uso de suelo de **Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Ramon Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Puebla**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 13 de la manzana 11 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 218.115 metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 1.00** al uso de suelo de **Comercio y Servicios**, 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 "**Universidad de Puebla**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por los señores Ramon Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco, en su carácter de propietarios del predio;

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"UNIVERSIDAD DE PUEBLA"

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ramón Octavio Hernández González;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Dora Alma Mendoza Orozco;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,086** de fecha 15 de octubre de 1998, otorgada ante el Lic. Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público número 14 del Distrito Judicial Morelos en donde hace constar un contrato de compra venta que celebran por una parte Grupo Inmobiliario Azor, S.A. de C.V., representada por los señores Rosa María Centeno Nava y Saúl Ontiveros Maldonado como la parte vendedora y por otra parte el señor Ramón Octavio Hernández González, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Dora Alma Mendoza Orozco, con respecto al lote de terreno marcado con el numero 13 de la manzana 11 del Fraccionamiento Residencial Universidad de esta ciudad, con superficie de 218.115 metros cuadrados inscrito bajo el numero 15 a folios 17 del Libro 3133 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-166399** expedido por Tesorería Municipal;
6. **Oficio DASDDU/120/2024** de fecha 22 de octubre 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;
7. **Oficio 685/2024** de fecha 4 de noviembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/121/2024** de fecha 22 de octubre 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;
9. **Oficio DDHE/0299/2024** de fecha 05 de noviembre 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;
10. **Oficio DASDDU/226/2024** de fecha 19 de noviembre de 2019 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la C. Rosa Esther Ortiz Miranda, presidenta del comité de vecinos Insurgentes II (El Mimbres), la propuesta de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/225/2024** de fecha 19 de noviembre de 2019 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la C. Xóchitl Anahí García Payan, presidenta del comité de vecinos Real Universidad, la propuesta de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/224/2024** de fecha 19 de noviembre de 2019 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la C.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"UNIVERSIDAD DE PUEBLA"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Sonia Baca Armendáriz, presidenta del comité de vecinos Residencial Universidad, la propuesta de uso de suelo;

13. **Oficio DASDDU/206/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/DRPA/1068/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
15. **Copia del Acta de la Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 20 de diciembre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/073/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 06 de febrero de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el aumento de COS a 1.00 al uso de suelo de Comercio y Servicios;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/073/2025 de fecha 06 de febrero de 2025, 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 el aumento de COS a 1.00 al uso de suelo de Comercio y Servicios y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su cuarta sesión extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre del 2024, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo 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 "**Universidad de Puebla**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"UNIVERSIDAD DE PUEBLA"

el predio identificado como lote 13 de la manzana 11 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 218.115 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de COS a 1.00 al uso de suelo de Comercio y Servicios, 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:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Ramón Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Puebla**", 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 13 de la manzana 11 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Puebla del Fraccionamiento Residencial Universidad de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 218.115 metros cuadrados, para llevar a cabo el **aumento de COS a 1.00** al uso de suelo de **Comercio y Servicios**.

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

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

Dado en el Salón de usos múltiples de la sección municipal de Ciénega de Ortiz, a los 12 días del mes de marzo del año 2025.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"UNIVERSIDAD DE PUEBLA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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


ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA


ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL


MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

COTEJADO

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS RAMÓN OCTAVIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ Y DORA ALMA MENDOZA OROZCO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "UNIVERSIDAD DE PUEBLA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 13 DE LA MANZANA 11 UBICADO EN LA CALLE UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 218.115 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL AUMENTO DE COS A 1.00 AL USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/073/2025

Chihuahua, Chih., 06 de febrero del 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Ramón Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco en su carácter de propietario del predio identificado como lote 13, de la Manzana 11, ubicado en la Calle Universidad Autónoma de Puebla, del Fraccionamiento Residencial Universidad, de esta Ciudad, con una superficie de terreno de **218.115m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Universidad de Puebla**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual tiene uso de suelo **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización, con la propuesta del aumento de COS a 1.00.

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

MUNICIPAL
UA, CHIH.

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/120/2024 de fecha 22 de octubre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Universidad de Puebla**" 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. 685/2024 de fecha 04 de noviembre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Universidad de Puebla**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/121/2024 de fecha 22 de octubre 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/0299/2024 de fecha 05 de noviembre de 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.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

COTEJADO



Por medio de **Oficios DASDDU/226/2024, DASDDU/225/2024 y DASDDU/224/2024** de **fecha 19 de noviembre del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de los fraccionamientos Residencial Universidad, Real Universidad e Insurgentes II (El Mimbre), no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/206/2024 de fecha 13 de noviembre de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1068/2024 de fecha 20 de noviembre 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 **"Universidad de Puebla"** fue presentado en la **Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **20 de diciembre de 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios** con la propuesta del aumento de COS a 1.00.

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 los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/120/2024 de fecha 22 de octubre de 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. 685/2024 de fecha 04 de noviembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx



6. Oficio No. DASDDU/121/2024 de fecha 22 de octubre 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/0299/2024 de fecha 05 de noviembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficios DASDDU/226/2024, DASDDU/225/2024 y DASDDU/224/2024 de fecha 19 de noviembre del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de los fraccionamientos Residencial Universidad, Real Universidad e Insurgentes II (El Mimbres).
9. Oficio No. DASDDU/206/2024 de fecha 13 de noviembre 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.
10. Oficio No. SJ/DRPA/1068/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuarta Sesión Extraordinaria del día 20 de diciembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Universidad de Puebla".

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DR. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

C.C.P.

Archivo:
ADN/JCCHV/MBCH/ovea

cl

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 18 DÍAS DEL MES DE Mayo DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

**ESTUDIO TÉCNICO
PARA AUMENTO DE POTENCIAL
de Comercio y Servicios COS 1.00**

**UNIVERSIDAD
DE PUEBLA**

UBICACIÓN:

Lote 13 de la Manzana 11 de la Calle Universidad Autónoma de Puebla,
Fracc. Residencial Universidad, Chihuahua, Chih.

SUPERFICIE:

218.115 M2

PROMOTOR:

RAMÓN OCTAVIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ Y DORA ALMA MENDOZA OROZCO

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocío Máñez Villalobos

D.R.U 042

Septiembre 2024

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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	5
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	
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.	Estructura Urbana del Sector y la Ciudad	
4.3.1.	Zonificación Primaria	
4.3.2.	Zonificación Secundaria	
4.3.3.	Estructura Vial	
4.4.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.5.	VALORES DEL SUELO.....	
4.6.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.6.1.	Nivel Estatal	
4.6.2.	Nivel Municipal.....	
4.6.3.	Área de Estudio	
4.7.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL.....	
4.7.1.	Clima	
4.7.2.	Geología	
4.7.3.	Edafología.....	
4.7.4.	Pendientes Topográficas.....	
4.7.5.	Vegetación	
4.7.6.	Hidrología Superficial.....	
4.7.7.	Aguas Subterráneas.....	
4.8.	ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO).....	
4.8.1.	Vivienda	
4.8.2.	Comercio y Servicios	

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.8.3. Equipamiento Urbano	
4.8.4. Industria	
4.8.5. Estructura vial	
4.8.5. Transporte Público	
4.8.6. Infraestructura Existente	
4.9. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.9.1. Riesgos Geológicos	
4.9.2. Riesgos Hidrometeorológicos	
4.9.3. Riesgos Antropogénicos	
4.10. 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. Normatividad SEDATU	
5.1.3. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.1.4. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
5.1.5. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	
5.1.6. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	
5.1.7. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua	
5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua	
5.1.10 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040	
5.1.11 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua	
6. ESTRATEGIA	
6.1. ESTRATEGIA GENERAL	
6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR	
6.2.1. Modelo de Desarrollo	
6.2.2 Políticas de Desarrollo	
6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	
6.3.1. Normatividad	
6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	
6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada	
6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones	
6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
6.5.1 Estacionamiento	
6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	
7. INSTRUMENTACIÓN	
8. BIBLIOGRAFÍA	
79	
9. CRÉDITOS	
10. ANEXOS	

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

1. INTRODUCCIÓN

El predio que nos ocupa se localiza en la zona norponiente de la ciudad, caracterizada por encontrarse en constante desarrollo, principalmente habitacional, con usos complementarios de comercio y servicios, específicamente se encuentra localizado en uno de los corredores comerciales más importantes, sobre la Av. De la Juventud/Luis Donaldo Colosio Murrieta, manteniendo el predio altamente conectado con las diferentes zonas de la ciudad.

Es importante mencionar que el polígono de aplicación se encuentra dentro del Subcentro Urbano Norte y del Corredor de Movilidad Juventud, derivado de lo anterior la zona cuenta con diversos usos, como son: áreas habitacionales, variedad de comercio y servicios, una gran zona industrial, áreas verdes y equipamientos urbanos, estos últimos catalogados como regionales, de entre los cuales podemos destacar: la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, el Estadio Olímpico Universitario, la Estación de Transferencia Norte, además de otros equipamientos básicos.

El presente documento es promovido por Ramón Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco, que pretende desarrollar estacionamiento en la planta baja y en planta alta la extensión de la refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos, catalogado como **Lote 13 de la Manzana 11**, con una **superficie de 218.115 m²** ubicado sobre la **Calle Universidad Autónoma de Puebla** dentro del **fraccionamiento Residencial Universidad**, complementario a las necesidades de la zona y accesible al entorno, contando con toda la infraestructura necesaria, ya que se encuentra dentro del área urbanizada como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040 vigente, encontrándose .

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo un aumento de potencial urbano para el uso de suelo **Comercio y Servicios**, que le permita desarrollar completamente el predio, aprovechando su vocación de suelo y en congruencia con políticas de desarrollo urbano, como, el crecimiento integral y continuo de la ciudad, densificación y ocupación de los vacíos urbanos, la diversificación y mezcla de usos de suelo, el desarrollo económico y la competitividad, incluidas en el PDU 2040.



Imagen 1. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura septiembre 2024.

Este documento pretende desarrollar un análisis de la zona de estudio y el polígono de aplicación, integrando un diagnóstico del medio natural y construido, que permita conocer la situación actual del sector, y una estrategia que

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

indique el posible impacto que generará el desarrollo habitacional en la zona, así como las potencialidades del proyecto.

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. LXVII/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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.
- X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

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

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

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

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 mayo del 2021.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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.

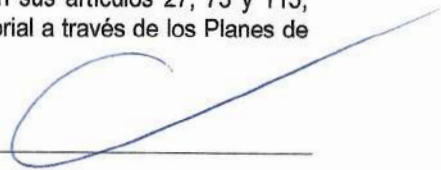
El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del 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.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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 1º, que son:

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

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

Artículo 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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

- 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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

- 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:

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

- 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 escombros;
 - 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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

- 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 los 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 de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo 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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

- 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.

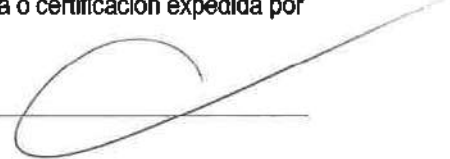
Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique 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 Secretaria 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.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

3. ANTECEDENTES

3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio es el obtener un aumento de potencial para un uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado como **Comercio y Servicios (CS)**, para albergar la extensión de una refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos y estacionamiento, aprovechando su ubicación, su accesibilidad e infraestructura, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

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

3.2.1. Definición de Área de Estudio

El área de estudio se delimito en función de establecer un área que nos permita realizar un diagnóstico completo, para evaluar el potencial de desarrollo del predio e identificar las posibles debilidades de la zona, lo anterior con la finalidad de sustentar el desarrollo del polígono de aplicación.

La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de 1,849.8767 Ha., se encuentra delimitada por las siguientes vialidades:

- ✓ Al Norte se define por el Circuito Universitario,
- ✓ Al Este colinda con Av. Tecnológico,
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad C. Vicente Güereca, C. Ramón Betances y C. Egipto / Universidad de Oxford,
- ✓ Al Oeste colida con la Av. Bahía de San Quintín y C. Abolición de la Esclavitud.

Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, núcleos concentradores de actividad, así como 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.

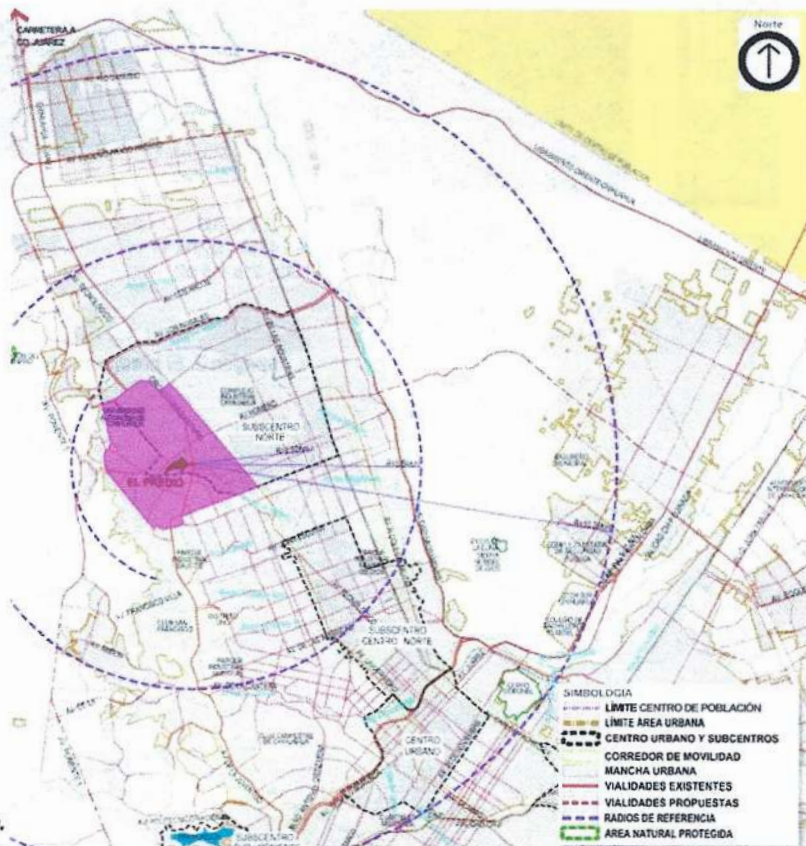


Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio.
Fuente: Elaboración propia.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

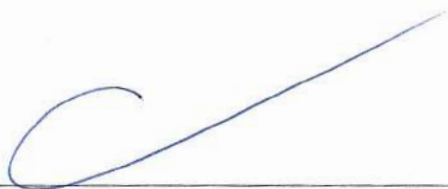
3.2.2. Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un predio ubicado al interior de la mancha en la zona norponiente de la ciudad, denominado como Lote 13 de la Manzana 11, que cuenta con una superficie de 218.115 m² localizado sobre la calle Universidad Autónoma de Puebla, dentro del fraccionamiento Residencial Universidad en esta ciudad, contando con clave catastral 341-011-013. El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al Norte colinda con el Lote No. 14 correspondiente a propiedad particular, con 18.00 m de largo
- ✓ Al Este linda con el Lote No. 5 propiedad particular con 12.235 m de fondo,
- ✓ Al Sur colinda con el Lote No. 12 con propiedad particular, con un 18.00 m, y
- ✓ Al Oeste limita con Calle Universidad Autónoma de Puebla, con 12.00 m de frente.



Imagen 3. El predio.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En este 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 este 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.

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.

Imagen 4. Datos de población, INEGI
2020. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO REGIONAL

El Estado de CHIHUAHUA
es el más extenso del país

¿Cuántos municipios tiene?

67

¿Cuál es su capital?

Chihuahua

¿Cuántos habitantes tiene ?
En total...

3,741,859

50.5%
mujeres



49.5%
hombres

Fuente:
INEGI. Anuario Estadístico de Chihuahua y Censos de
Población

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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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 con 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 200 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

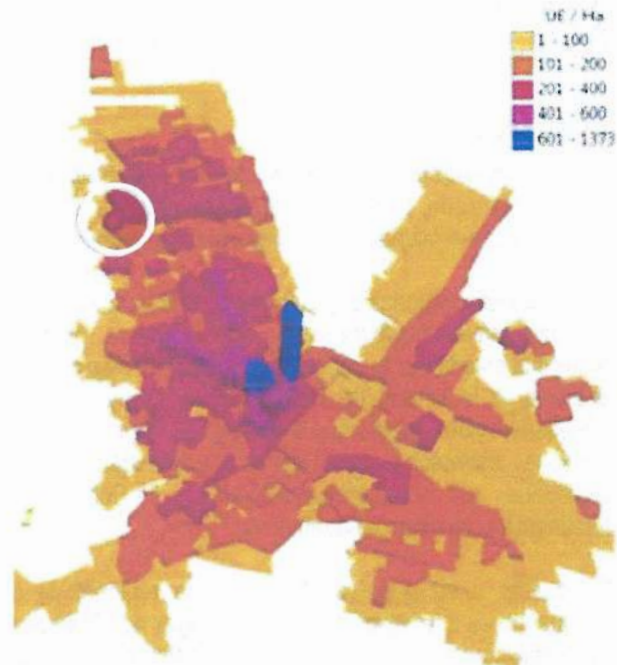


Imagen 5. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: DENUE.

4.1.3. Ámbito de Influencia

El predio se encuentra dentro del polígono del Subcentro Urbano Norte, el cual alberga diversos usos de suelo, habitacional, comercio y servicios, industria de bajo impacto, microindustria, equipamiento urbano y recreación y deporte, y que contiene elementos importantes como el Complejo Industrial Chihuahua, la Estación de Transferencia Norte del Bowi, la Estación Dual Norte –Policía y Bomberos-, la Universidad Autónoma de Chihuahua, el Estadio Olímpico Universitario, entre otros.

Los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es la Av. Tecnológico se convierte en la carretera a Cd. Juárez; el otro eje importante es Av. De la Juventud de primer orden, que permite 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. Otras vialidades de suma importancia para el predio son la Av. Homero y Av. San Miguel el Grande, 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. Por lo anterior, es una zona con un grado alto de accesibilidad.

El polígono de aplicación cuenta con infraestructura cercana de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, así como equipamientos regionales y básicos, corredores urbanos comerciales y de servicios.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada, y comprende un solo polígono con domicilio en la C. Universidad Autónoma de Puebla, dentro del Fraccionamiento Residencial Universidad (lote No. 13, Manzana 11) de ésta ciudad de Chihuahua. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 218.115 m² según escrituras, que acredita propiedad a nombre de RAMÓN OCTAVIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ casado bajo sociedad conyugal con DORA ALMA MENDOZA OROZCO. Dicho predio cuenta con clave catastral 341-011-013.

El predio se encuentra dentro de la escritura pública No. 4086, Volumen 84, de la Notaría No. 14 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, celebrada el 15 del mes de octubre del 1989, a cargo de la Lic. Jorge Mapulez Pérez

Se anexa copia de las escrituras, así como, la inscripción del Registro Público de la Propiedad. (Ver Anexos).

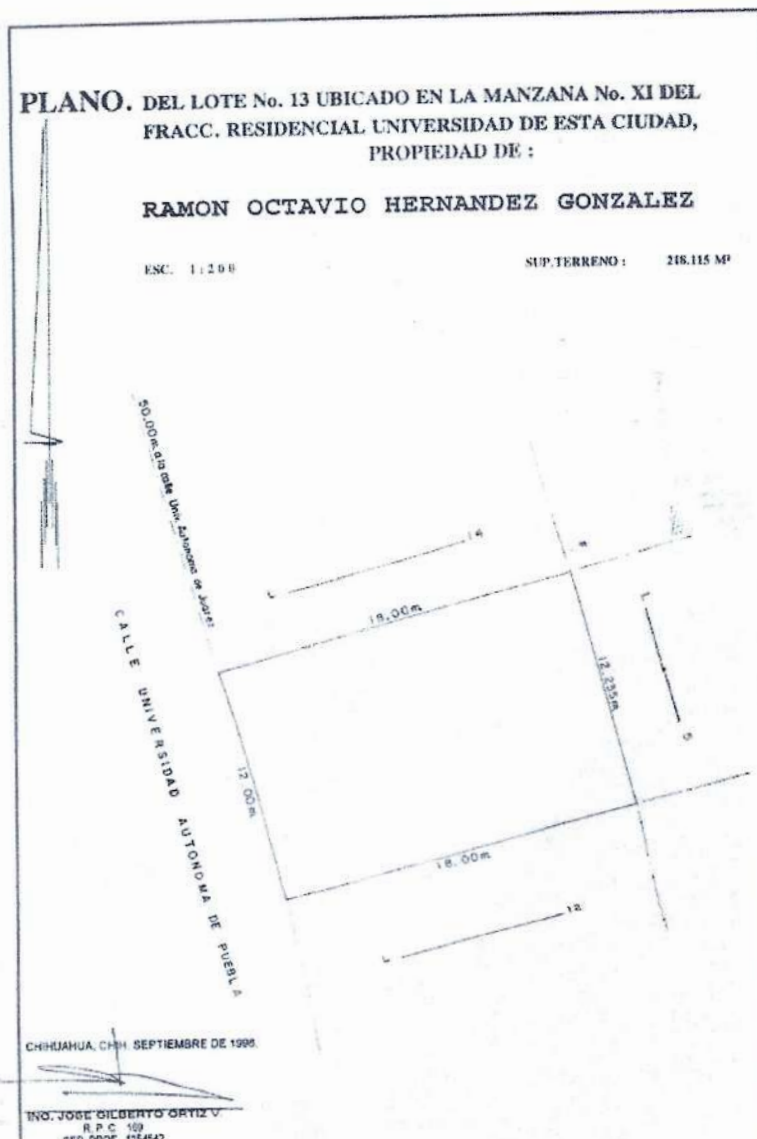


Imagen 6. Plano Catastral y cuadro de construcción.

Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.3. Estructura Urbana del Sector y la Ciudad

La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta por medio del Centro Urbano y los Subcentros Urbanos (Norte, Centro Norte, Sur Poniente y Sur Oriente), principales componentes del modelo policéntrico y zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos de movilidad que fortalecen su dinámica de traslados.

El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad se localiza dentro del Subcentro Urbano Norte, núcleo concentrador de actividades dirigidas al desarrollo social, económico, cultural y urbano, siendo un elemento detonador de la zona norte de la ciudad, contando con espacios e infraestructura, donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas, económicas y habitacionales con diversos niveles socioeconómicos. Así mismo, se encuentra dentro del radio de influencia del Corredor de Movilidad Juventud y a 1 km del Corredor de Movilidad Tecnológico Universidad, los cuales conectan el Subcentro Norte con el Centro Urbano y el Subcentro Sur Poniente.

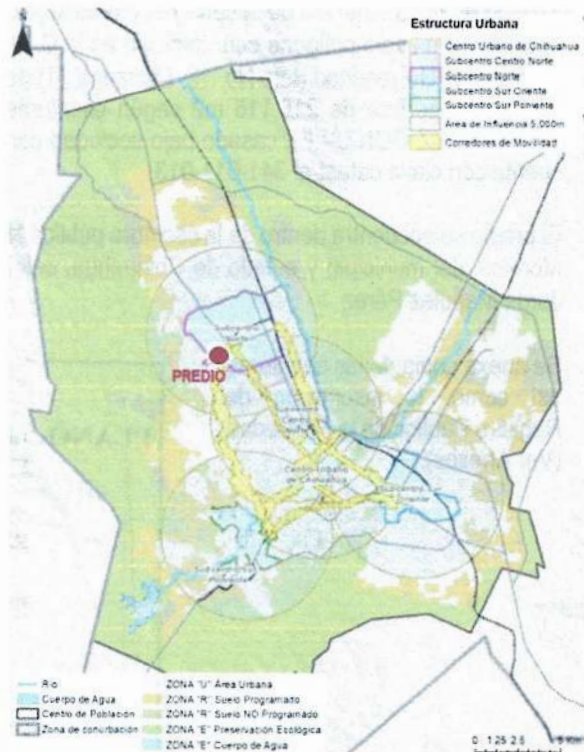


Imagen 7. Estructura Urbana de la Ciudad.
Fuente: PDU 2040.

Cercano al polígono de aplicación se encuentran elementos importantes como es el caso de la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, el Estadio Universitario, el Complejo Industrial Chihuahua y la Terminal Sur del SITP.

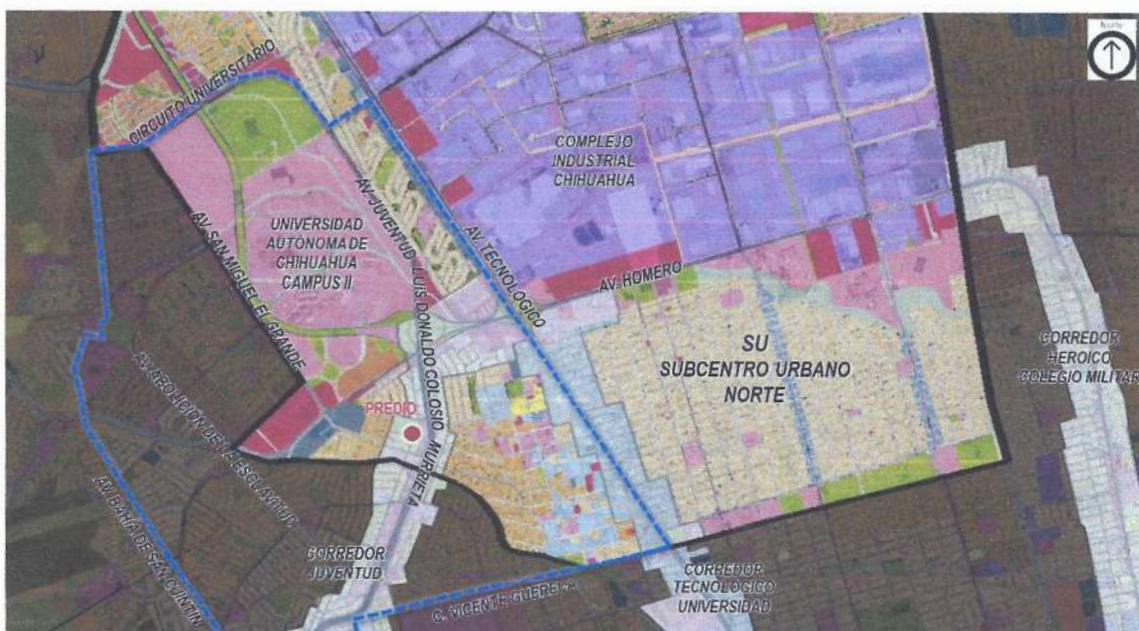


Imagen 8. Ubicación del predio con respecto al Subcentro Urbano Norte. Fuente: PDU 2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

El área de estudio es una zona que se considera en constante desarrollo, principalmente habitacional, y a su vez se ha detonado el desarrollo de varios comercios y servicios para consolidar una mixtura de usos de suelo en la zona. Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, son los siguientes:

Zonas Habitacionales. La zona se caracteriza por estar rodeada de predios habitacionales, la mayoría de las viviendas son de medio a medio-alto, destacando las colonias y fraccionamientos como: Cordilleras, Villas del Sol, Rinconadas Universidad, Campo Bello, Misión Universidad, Residencial Universidad Ignacio Allende, Insurgentes, Paseos de Chihuahua, entre otros. En la zona se puede encontrar vivienda tanto unifamiliar como plurifamiliar, alcanzando rangos de densidad de H35 a H-60, las cuales han sido construidas recientemente como cerradas.

Zonas Comerciales. La actividad comercial y de servicios de esa zona se localiza a lo largo de las vialidades primarias formando corredores urbanos comerciales, una de las principales y más cercana al predio es la Av. San Miguel el Grande que contiene pequeños y medianos comercios como talleres, refacciones, pequeñas plazas comerciales, tiendas de autoservicio, expendios, etc., por otra parte, el predio se encuentra cercano al Subcentro Norte donde se alojan gran cantidad de comercios. Otros corredores comerciales importantes son los localizados sobre la Av. de la Juventud, Av. Tecnológico, Av. Homero, Av. Campo del Norte y la Av. Abolición de la Esclavitud entre otros, donde se han estado consolidando pequeños y grandes locales y así como plazas comerciales.

Zonas Industriales. Al norte de la zona se localiza el gran polo atractor de empleo denominado Complejo Industrial Chihuahua situado también, dentro del polígono del Subcentro Urbano Norte, situado como una de las principales fuentes de empleo; la accesibilidad hacia el interior del complejo es principalmente por las vialidades la Av. Tecnológico y por la Av. Homero.

Zonas de Equipamiento. Ya que el predio se encuentra colindante al Subcentro Urbano Norte, existen muchos equipamientos cercanos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua con nivel de asistencia estatal, que es donde se ubica el Estadio Olímpico Universitario rodeado de instalaciones deportivas para el uso de los estudiantes, además equipamiento de nivel básico como de parques infantiles-deportivos, jardines de niños, primarias, iglesias, entre otros.

4.3.1. Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se llevará a cabo en el centro de población, en los cuatro distintos tipos de zonas que se distinguen, el Área Urbana que es donde se ubica el predio, las zonas de reserva definido por el área de Suelo Programado y Suelo No Programado y la zona de Preservación Ecológica.

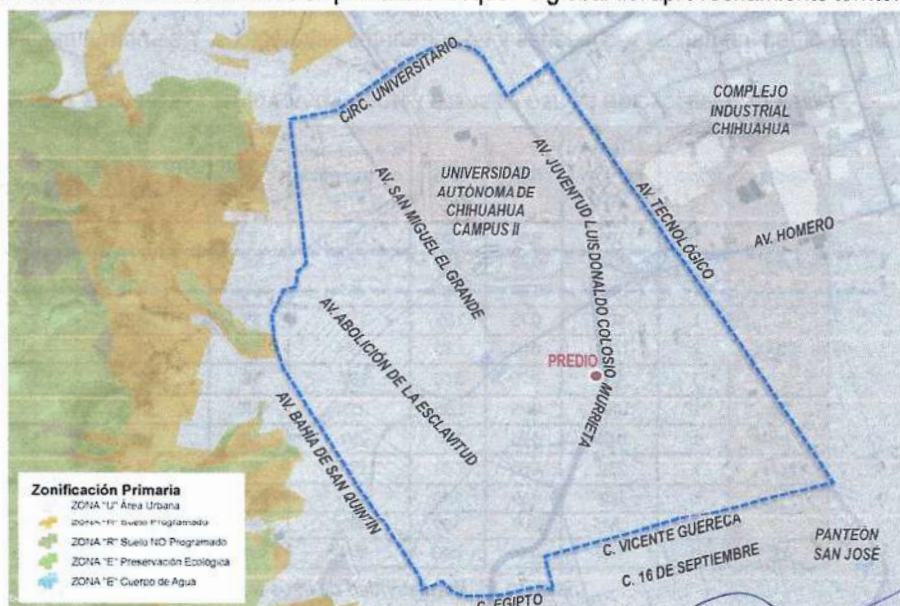


Imagen 9. El predio y la zonificación primaria.
Fuente: PDU 2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.3.2. Zonificación Secundaria

De acuerdo con el PDU 2040 en su séptima actualización, el uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es de **Comercio y Servicios (CMR)** según lo indica la Licencia de Uso de suelo AUA 09026/2019 con fecha del 13 de agosto del 2019, encontrándose dentro de la zona urbana, y próximo a usos de suelo habitacionales de diferentes densidades como H-25, H-35, H-45 y H-60, así mismo franjas de comercio y servicio, usos mixtos, equipamiento urbano y recreación y deportes. También se encuentra cercano sobre el corredor de movilidad y comercial de la Av. Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y del Complejo Industrial Chihuahua. El acceso directo al predio es por la C. Universidad Autónoma de Puebla.

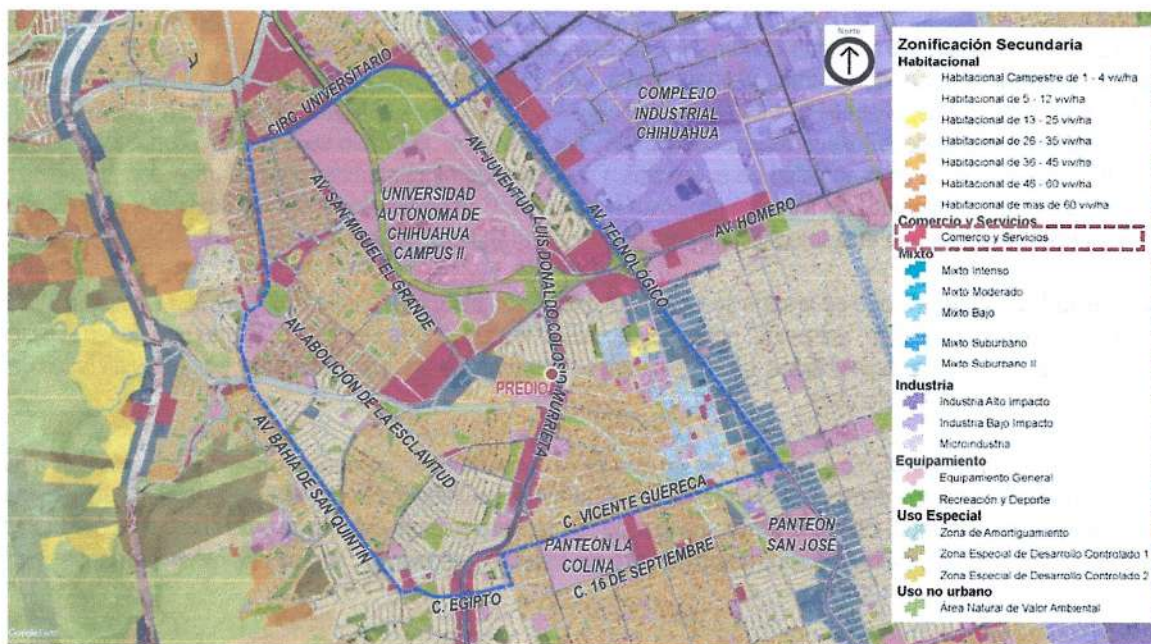


Imagen 10. El predio y los usos de suelo, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040.

Comercio y Servicios (CMR): Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos. Y se norma mediante la siguiente tabla:

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	1.00	35%	SR	SR	48	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Imagen 11. Normatividad de usos mixtos. Fuente PDU 2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.3.3. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo por la vialidad local denominada C. Universidad Autónoma de Puebla, cuenta con una sección vial de 15.00 m, contando con 1 carriles por sentido, estacionamiento y banquetas en ambos lados, conectando con la Av. Homero al norte y al sur con la C. San Miguel el Grande, así mismo se encuentra a 98 m de la Av. De la Juventud, lo que lo hace un predio altamente accesible.



Imagen 12. Estructura vial y el predio. Fuente: SIGMUN 2024.



Imagen 13. Sección actual e imagen de la C. Universidad Autónoma de Puebla (14.00 m de ancho).

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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 donde se encuentra el predio es de \$1,754.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores rondan entre \$1,059.00 hasta \$3,485.00 pesos el m².

4.6. 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.

4.6.1. Nivel Estatal

De acuerdo con 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.

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

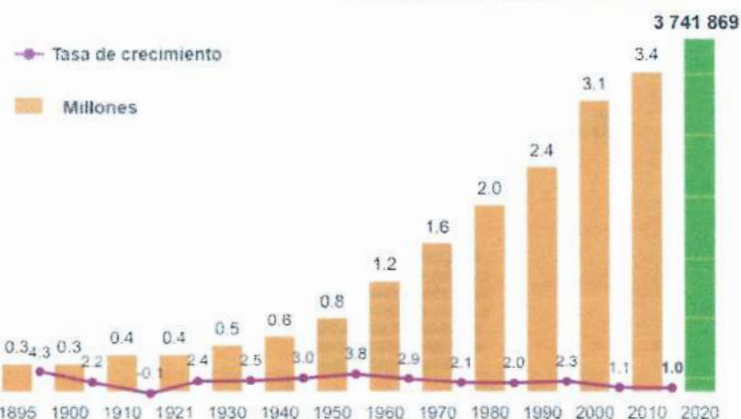


Imagen 15. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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.

4.6.2. 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 con 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).

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

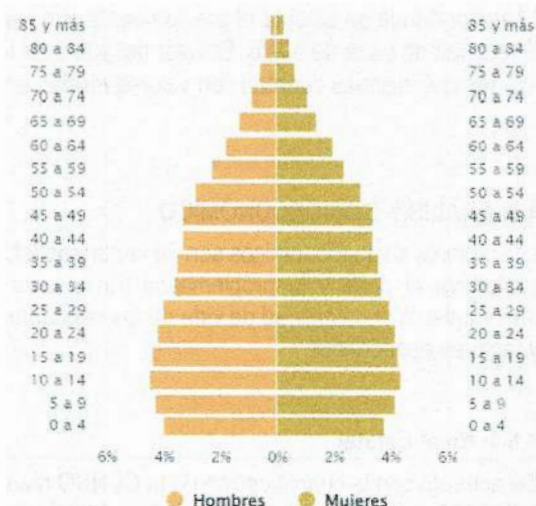


Imagen 16. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

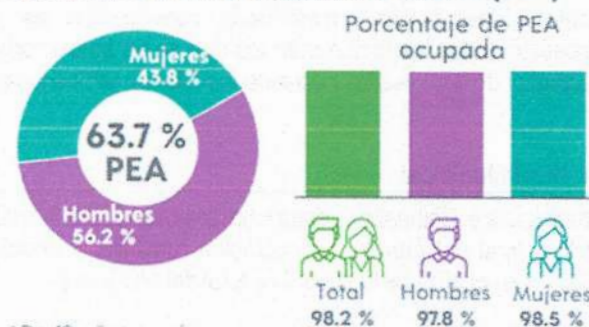
La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.



Imagen 17. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

Población económicamente activa (PEA)⁴



⁴ De 12 años y más.

Imagen 18. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 474,416 habitantes.

Imagen 19. Población ocupada PEA.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	547,457
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	4,243
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	60,484
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	14,047
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	113,293
Población afiliada a servicios de salud en Pemex, Defensa o Marina	3,144
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	45,948
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	60,581

La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población. Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.

Imagen 20. Derechohabientes del Sector Salud.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



4.6.3. 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 17 Áreas Geoestadísticas Básicas, destacando la siguiente información:



Imagen 21. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

Población. Dentro del área de estudio se delimitan 17 Agebs en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 51,390 personas, predominando la población masculina con un 48.48% de la población con 24,915 hombres, mientras que la población femenina ocupa un 51.52% contabilizando 26,475 mujeres. Sin embargo, la diferencia entre la relación de hombres y mujeres es muy poca, concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

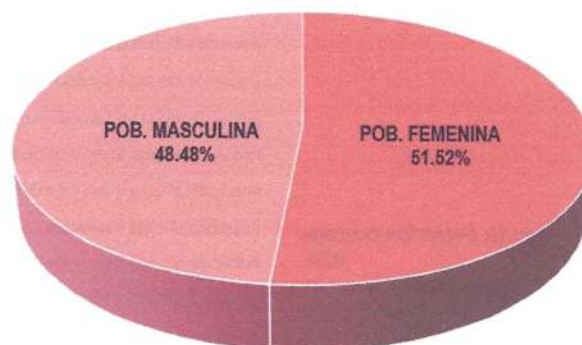


Imagen 22. Población por género. INEGI, Censo 2020.

La manzana donde se localiza el predio, cuenta con una densidad de población de 41 a 75 Pobl./ha.; mientras la densidades colindantes al predio cuentan con una densidad de 76-125 pobl./ha y 14 a 40 pobl./ha. La zona está caracterizada por tener densidad de población media a alta.



Imagen 23. Censo de Población 2020. SIGMUN.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total, el 2.76% cuenta con algún tipo de discapacidad, con una cantidad de 1420 personas, y la población con limitaciones es de 4,147 habitantes representando el 8.07% del número total de habitantes dentro del polígono de estudio. Así mismo, se encuentra que mayoría de población que cuenta con una discapacidad cuenta con una edad de 15 a 69 años.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

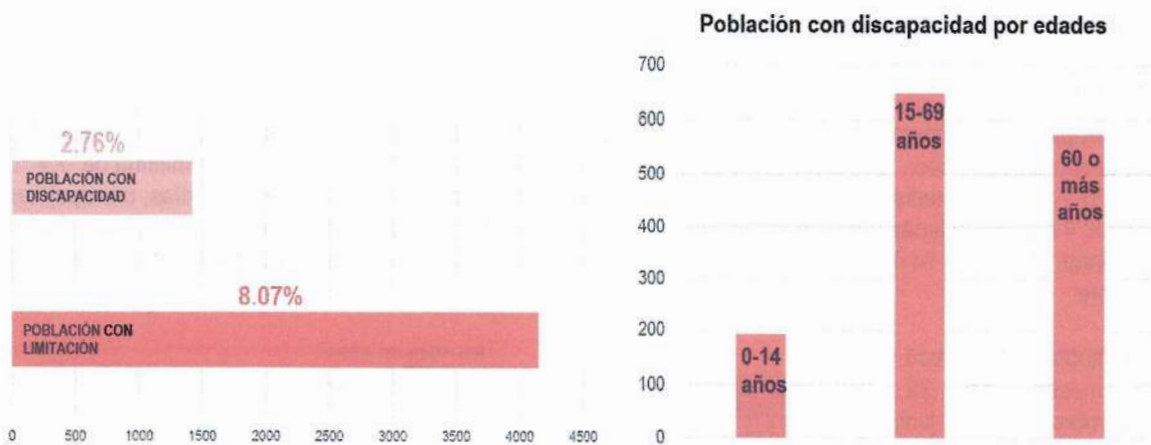


Imagen 24. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Salud. De la población afiliada se detectan 46,480 habitantes representando el 90.45% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 68.44%, seguido del Instituto de Salud para el Bienestar con el 7.31%. Con respecto a la población sin afiliación, se encontraron 4,811 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 9.55%.

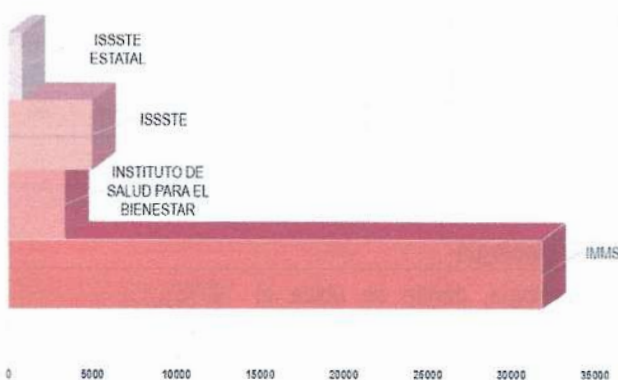


Imagen 25. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

Vivienda. En la zona de estudio se encontraron 19,262 viviendas particulares, de las cuales el 91.7% son viviendas particulares habitadas (17,670), mientras que el índice de viviendas particulares deshabitadas es de 8.3%, es decir 1,592 viviendas. Concluyendo que en esta zona de la ciudad el índice de vivienda abandonada es muy bajo.

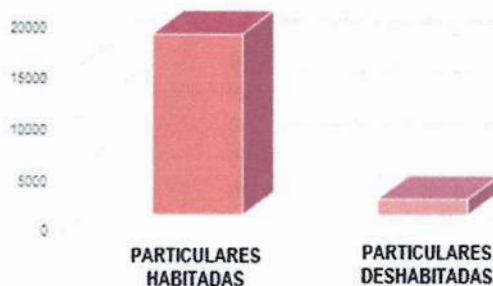
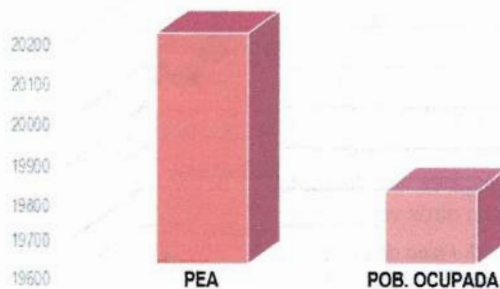
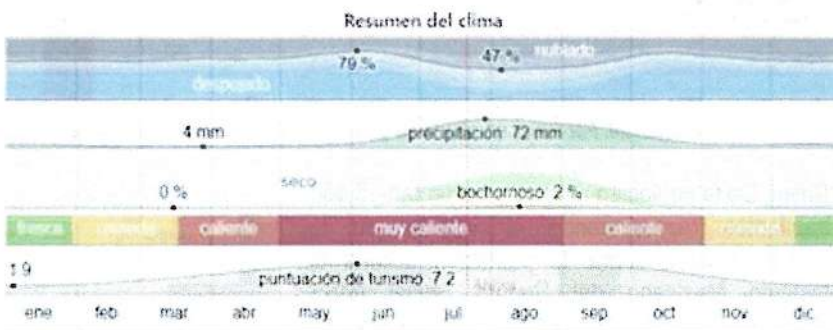


Imagen 26. Viviendas particulares habitadas y deshabitadas. Fuente INEGI, Censo 2020, información por AGEb.

Sector económico. La población de 12 años o más económicamente activa representa un 39.28%, es decir 20,188 personas, donde el 38.53% se considera población ocupada de 12 años o más, cuantificando 19,798 personas, concluyendo que solo 0.76% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

Imagen 27. Población económicamente activa y desocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



[illegible]

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.7.3. Edafología

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI). Dentro del predio se identifica un tipo de suelo y se puede encontrar combinado con diferentes tipos de fase física y química, además de diferentes texturas combinando el suelo Regosol con fase lítica en la mayoría del predio y el suelo Litoso; la letra seguida de la clase textural se refiere a la fase física es decir el sustrato del suelo.

Regosol (R).- Son suelos de consistencia arenosa por lo tanto muy permeables, generalmente son escasos en nutrientes. Son clasificados como suelos problemáticos dentro de la categoría de granulares sueltos.

Al oriente del predio se localiza un suelo identificado corresponde al $Xh+Xk+Hh/2/G$ que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo predominante Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cállico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

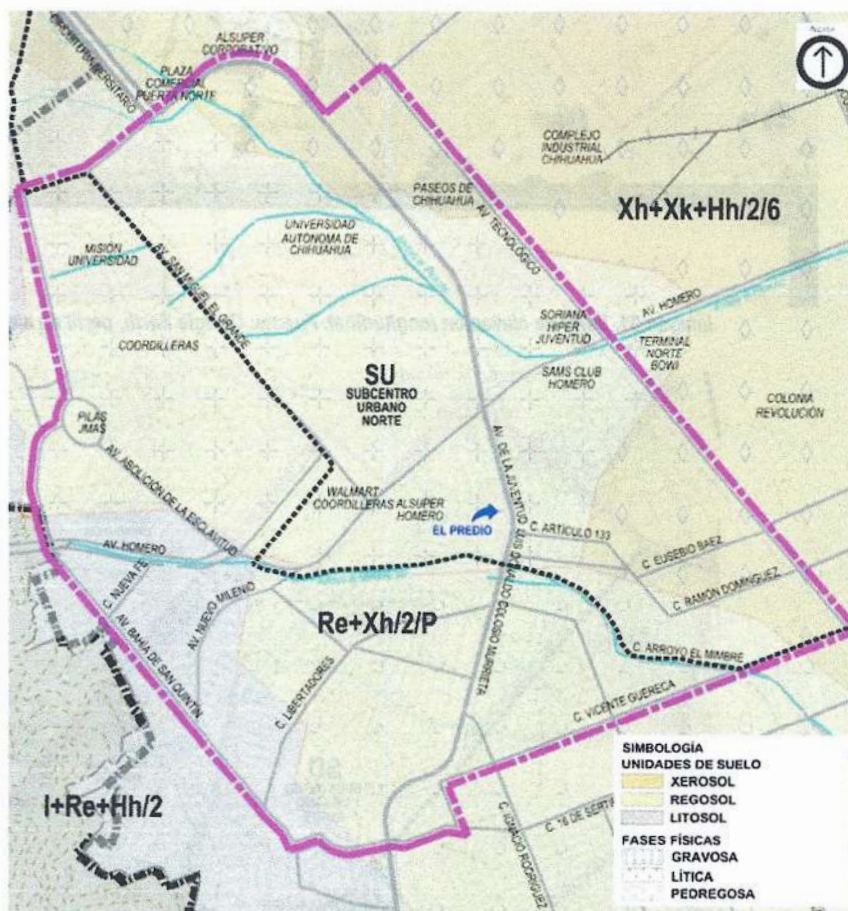


Imagen 30. Plano de Edafología de acuerdo con el PDU vigente.
Fuente: IMPLAN.

4.7.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sur-este con dirección hacia el río Chuvíscar y río Sacramento, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%, considerándose como pendiente suave.

Respecto al predio, es totalmente plana, formando una elevación correspondiente a la cota 1505 msnm, con una pendiente de -0.36 hacia la C. Universidad Autónoma de Puebla.

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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

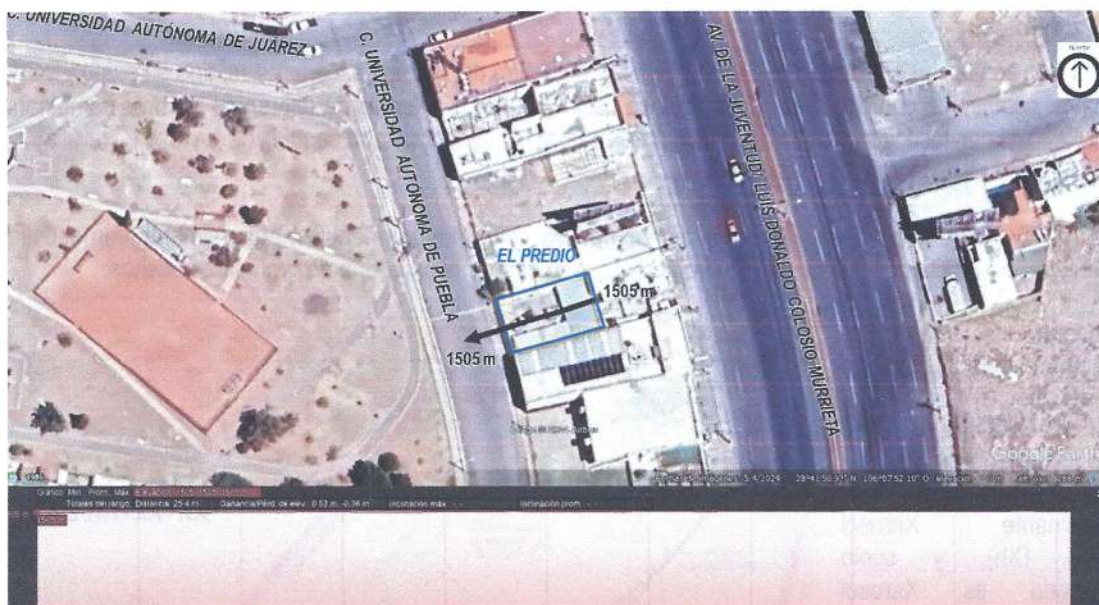


Imagen 31. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, agosto 2024.

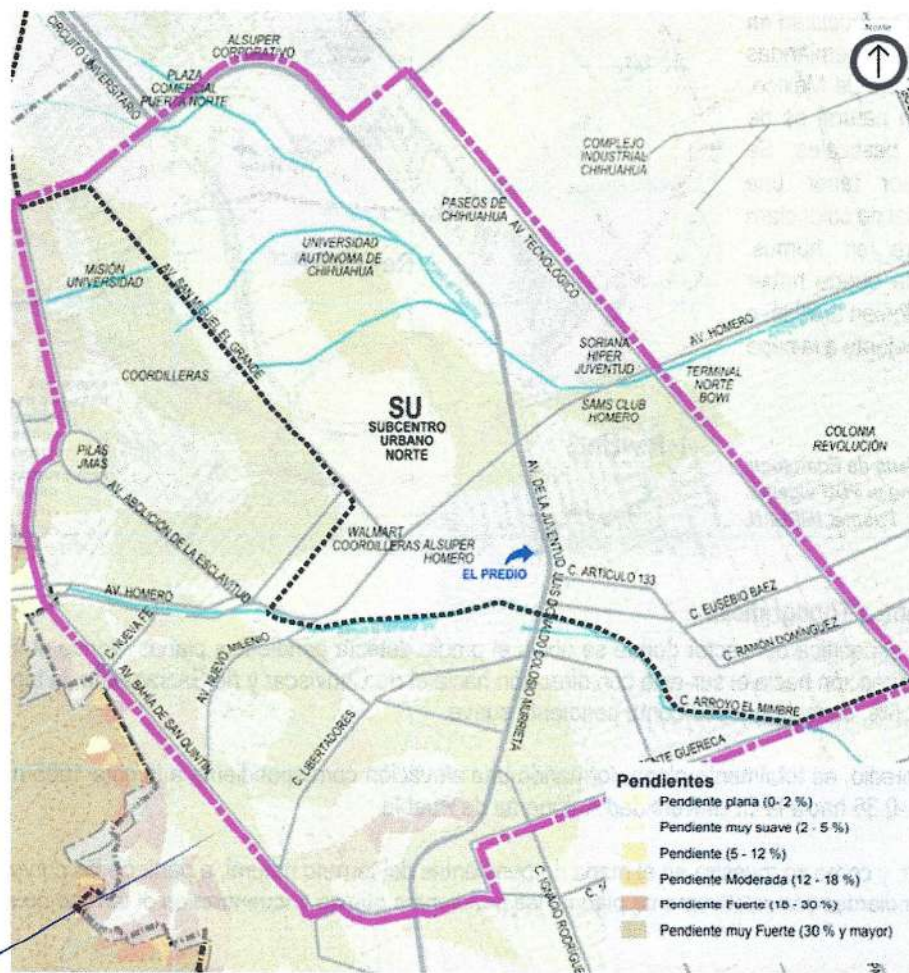


Imagen 32. Topografía en el predio. Fuente: IMPLAN.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.7.5. Vegetación

En lo que respecta a vegetación dentro de la zona, podemos encontrarla dentro de los predios particulares y al frente de las banquetas, así como en parques y áreas verdes cercanos a la zona, específicamente el polígono de aplicación se encuentra ubicado frente al Parque Dr. Canseco, el cual cuenta con arbolado. Puntualmente, el predio, no cuenta con vegetación dentro del mismo, si bien en los predios colindantes podemos encontrar pequeñas especies arbóreas.



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

4.7.6. Hidrología Superficial

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica el Picacho, al norte del predio, a una distancia de 830 m, se localiza el Arroyo el Picacho, su cauce se canalizado en gran parte, de acuerdo con la séptima actualización del PDU 2040, y atraviesa principalmente la Universidad autónoma de Chihuahua. La pendiente de este arroyo va a desembocar hacia el norte, en el Río Chuvíscar, por lo que no afecta al polígono de aplicación.

Así mismo, al sur del predio a 225 m, se localiza el Arroyo el Mimbres, el cual se encuentra canalizado en la porción más cercana al predio, existiendo un punto de riesgo donde termina dicha canalización, sin embargo, no afecta al predio ya que su pendiente de este cuerpo de agua desemboca hacia el poniente, en el Río Chuvíscar.

Como se describe en El Plan Sectorial el arroyo "El Mimbres Sur" cuenta con una longitud con un total de 8.026 km de desarrollo, de los cuales 4.695 km son sin revestir, 2.047 km son de canal rectangular, 0.544 km son de canal trapezoidal, 0.740 km son de canal rectangular subterráneo. Se describe como un arroyo caudaloso.



Imagen 34. El Mimbres Sur vista desde la Av. Homero.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.7.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-orienté, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Dentro del polígono de estudio, se cuenta con la siguiente infraestructura:

ELEMENTO	CANTIDAD
Pozo	5
Rebombeo	5
Tanque de almacenamiento	3

Específicamente al norte del predio, a 790 m. se encuentra el pozo denominado Campus Universitario, mientras que al sur del predio a 890 m. se ubica el pozo Colina, siendo este último el que abastece de agua potable al predio. Ambos pozos son propiedad de JMÁS.



Imagen 37. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El área de estudio se encuentra en la zona catalogada como urbanizada de acuerdo con el PDU 2040 vigente, así mismo por ubicarse colindante del Subcentro Urbano Norte la zona se encuentra prácticamente consolidada, visualizando algunos lotes baldíos en su interior con la posibilidad de desarrollarse a futuro. Como complemento a la zona se integran predios comerciales, industriales y de equipamiento urbano con cobertura regional, por lo que el área de estudio se vuelve un polo de atracción natural de personas y bienes.

El polígono de aplicación cuenta actualmente con un uso de suelo Comercio y Servicios, se encuentra ubicado sobre una franja comercial perteneciente a la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, dicho predio pertenece al fraccionamiento Residencial Universidad, se encuentra inserto principalmente en una zona habitacional, la cual colinda con giros comerciales y cuenta con todos los servicios y la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, por lo que la zona resulta ser un polo de atracción natural de personas y bienes.

4.8.1. Vivienda

La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m² alcanzando rangos de densidades de H-35, H-45 y H-60 viviendas por hectárea, dejando además vacíos entre las superficies fraccionadas. En la zona constantemente se incorporan nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la aptitud territorial y de la demanda de vivienda que tiene.

La zona cuenta con rangos socioeconómicos de vivienda variados, que consisten en vivienda media y medio baja que se integran a la ciudad por las siguientes colonias y fraccionamientos: Cordilleras, Villas del Sol, Rinconadas Universidad, Campo Bello, Misión Universidad, Quinta Sebastián, Los Huertos, Paseos de Chihuahua, Ignacio Allende, Insurgentes, entre otros.

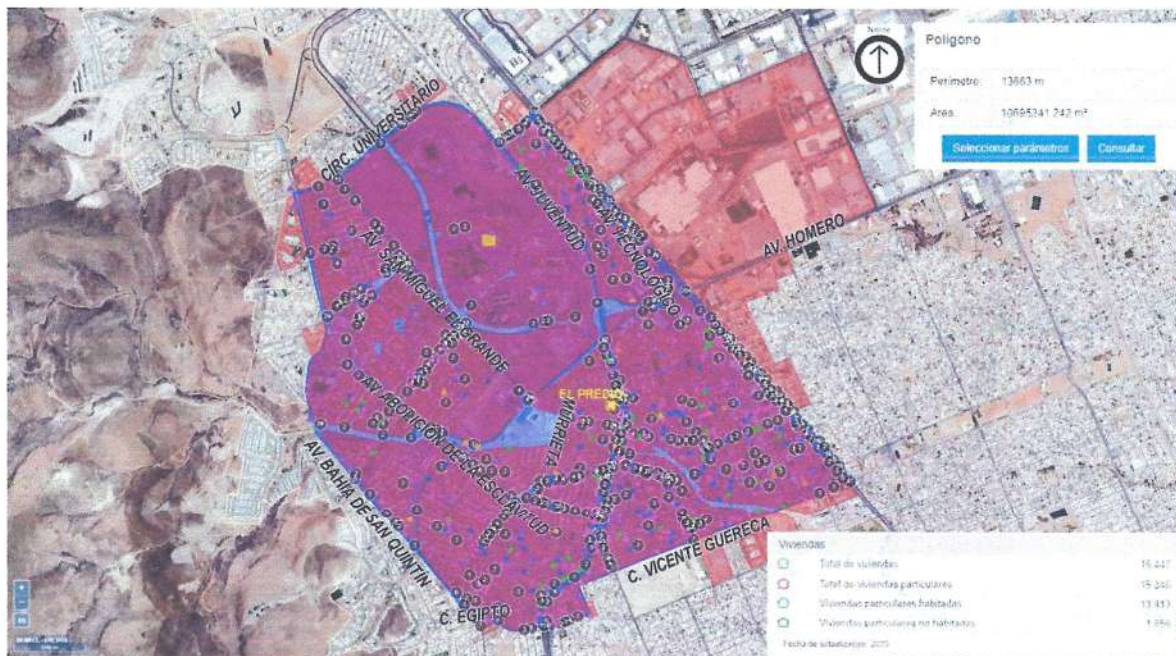


Imagen 38. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Dentro de las características de la vivienda encontramos que existen un total de 15,346 viviendas particulares, de las cuales 13,413 se encuentran habitadas, aproximadamente un 87.40%, mientras que tan solo 1,936 se encuentran deshabitadas (10.79%), estas cifras, varían con la información obtenida por AGEB del Censo INEGI 2020.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

La tipología de vivienda predominante en la zona es de vivienda unifamiliar, con diversas fachadas construidas a base de ladrillo o block. La mayoría de las colonias y fraccionamientos cuenta con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.

El predio en estudio se encuentra localizado en el fraccionamiento Residencial Universidad, con un nivel socioeconómico medio, contando con lotificaciones a partir de los 90 m², con diversas fachadas que van de contemporáneas a estilos modernos, la mayoría cuentan con dos plantas y se encuentran construidas a base de block. La tipología de este fraccionamiento se encuentra con libre acceso y algunas viviendas se encuentran con acceso controlado. Los valores de esta zona van desde 2,150,000 hasta los 4,100,000 pesos.



Imagen 39. Viviendas de la colonia Residencial Universidad. Fuente: Google earth, captura septiembre 2024.

Cercano al predio, se localizan principalmente en los primeros fraccionamientos, para población con nivel socio económico medio destacado las colonias Ignacio Allende, Nuevo Chihuahua, Campo Bello, entre otras, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 m², diversas fachadas y construidas a base de block. La mayoría de los fraccionamientos son cerrados, contando con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.



Imagen 40. Viviendas de la colonia Ignacio Allende y Nuevo Chihuahua. Fuente: Google earth, captura septiembre 2024.

Al norte del predio, se localizan principalmente en los primeros fraccionamientos, para población con nivel socio económico medio y medio-alto, destacado las colonias Ignacio Paseos de Chihuahua, Los Huertos, Bosques de San Pedro y Quinta Sebastián, entre otras, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 m², diversas fachadas y construidas a base de block. La mayoría de los fraccionamientos cuenta con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA



Imagen 41. Vivienda aleña, imagen izquierda Paseos de Chihuahua, imagen derecha Los Huertos.

Con respecto a la vivienda plurifamiliar se detecta una tendencia por desarrollar este tipo de vivienda en los últimos años, derivado de la demanda que genera la Universidad Autónoma de Chihuahua de lugares cercanos para vivir y del Complejo Industrial Chihuahua que genera empleos y requiere zonas para habitar, aunque esta tipología de vivienda es dispersa, se destaca que varios propietarios de casas habitación en la zona, han optado por generar departamentos informales o aprovechar predios baldíos para desarrollar vivienda plurifamiliar, principalmente en la Av. Paseos de la Universidad y otros tantos insertos en las zonas habitacionales, cabe destacar que muchos de estos departamentos no cuentan con el uso de suelo y la densidad adecuada.

Actualmente la zona cuenta con una alta oferta de diversas tipologías de vivienda, por lo que necesita de comercios y servicios que generen en la zona una mixtura y diversificación de los usos de suelo.

4.8.2. Comercio y Servicios

La oferta de comercio y servicios en la zona se encuentra principalmente en los corredores urbanos asentados en las principales vialidades existentes, sin embargo, también podemos visualizar muchos giros comerciales al interior de las zonas habitacionales. Así mismo, el predio se encuentra cercano al Subcentro Centro Norte, núcleo que concentra unidades económicas importantes.

La mayor concentración de comercio se da a lo largo de las vialidades arteriales y primarias, conformando corredores comerciales, como: Av. Tecnológico, Circuito Universitario, Av. De la Juventud, Av. San Miguel el Grande, y algunas de menor jerarquía, como son Av. Campo del Norte y C. Cordillera Blanca y C. Cordillera Negra. En menor grado, podemos identificar comercios pequeños ubicados al interior de las colonias, como Campo Bello, Paseos de Chihuahua, que son los que se encuentran en tipología abierta.

El corredor urbano que podemos destacar, derivado de la cercanía con el predio, es el de la Av. De la Juventud, que actualmente cuenta con una serie de comercios variados, como restaurantes, refaccionarias, bares, oficinas, veterinarias, entre otros, este corredor actualmente es el de mayor concentración de negocios y atractor de la población de toda la ciudad.



Imagen 42. Comercio sobre la Av. De la Juventud. Captura Google Earth, septiembre 2024.

Una gran agrupación de actividades económicas se visualiza donde convergen la Av. De la Juventud, Circuito Universitario y Av. San Miguel el Grande, observando una serie de plazas comerciales como: Plaza Puerta Norte,

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

Plaza Kronos, Plaza Urbano, Master Plaza Ibiza, albergando principalmente comercios dedicados a la elaboración y venta de alimentos, así como el consumo de bebidas alcohólicas. En complemento a lo anterior aledaños o dentro de estas plazas, podemos encontrar farmacias, tiendas de autoservicio, carnicerías, lavanderías, hoteles, veterinarias, gimnasios, salones de eventos, entre otras.



Imagen 43. Tienda de autoservicio Alsuper Campus Universidad y Plaza comercial Puerta Norte. Fuente: Captura Google Earth, septiembre 2024.

Por otra parte, insertos dentro de las colonias, se localizan en mucho menor proporción pequeños negocios familiares, tales como: tienda de abarrotes, carnicerías, fruterías, tortillerías, salones de belleza, establecimiento de preparación de alimentos, talleres mecánicos y de reparación de artículos domésticos, taller de costura, carpintería, panadería, venta de ropa, entre otros.



Imagen 44. Comercios dentro de zonas habitacionales. Fuente: Captura Google Earth, septiembre 2024.

Así mismo, una de las principales vialidades, que se ha convertido en un punto concentrador de comercios es la Av. Campo del Norte, que atrae a los habitantes de las zonas habitacionales aledañas. Este corredor comercial se desarrolló en un inicio con comercio informal, instalándose puestos y carritos de comida, y hoy en día se consolidan locales comerciales dirigidos a la elaboración y venta de alimentos, tiendas de autoservicio, papelerías, salones de eventos, farmacias, ferreterías, gimnasios, lavanderías, entre muchas otras actividades económicas, siendo un atractor para los habitantes de la zona, así como un área detonante de comercio formal e informal.



Imagen 45. Comercio sobre la Av. Campo del Norte. Fuente: Captura Google Earth, septiembre 2024.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,354 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor con 391 elementos, seguido por el

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

sector de servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas con 113 elementos e industrias manufactureras con un total de 53 elementos.

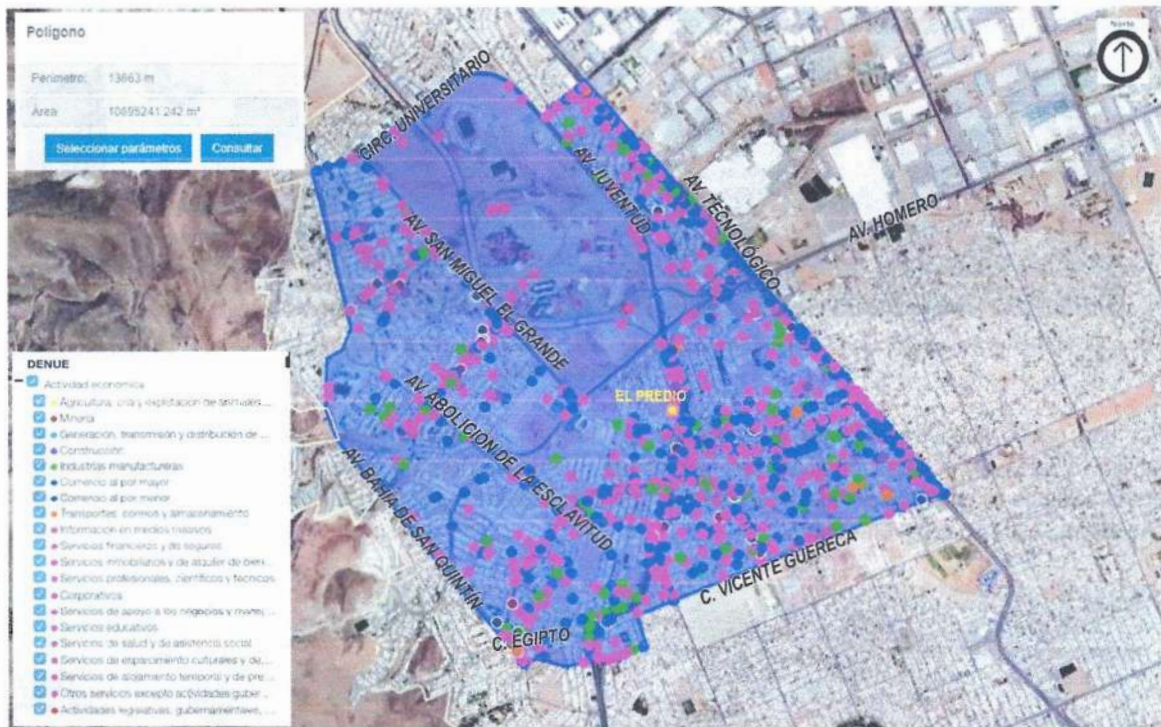


Imagen 46. Actividades económicas en el área de estudio. Fuente: DENUE, septiembre 2024.

Es importante mencionar que el predio que nos ocupa, forma parte del comercio existente llamado Automotriz e Industrial de Chihuahua, funcionando como distribución y venta de refacciones al mayoreo en todo México, con domicilio en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta No. 9537 en la Fracc. Residencial Universidad.



Imagen 47. Refaccionaria que formará parte del predio que se ubica en la parte posterior.

La zona cuenta con un alto potencial para la actividad comercial, por lo que se justifica la integración del proyecto, ya que viene diversificar y regular la actividad comercial del área de estudio.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.8.3. Equipamiento Urbano

El polígono de aplicación cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la Av. Tecnológico y Av. Homero en su mayoría equipamientos de cobertura regional, al interior de los desarrollos habitacionales se ubican equipamientos locales. Cabe mencionar que el equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales en este Subcentro Norte.

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

Equipamiento Urbano	Unidades	Equipamiento Urbano	Unidades
Iglesias	15	Preescolar	18
Guarderías	14	Primarias	13
Centro comunitario	1	Secundarias	3
Centro de Salud	1	Preparatoria	4
Velatorio	2	Profesional	7
Cementerio	1	Estación de Policía	1
Unidad Recreativa	1	Estación de Bomberos	1
Módulo Deportivo	1	Estación Troncal	1
Unidad Deportiva	5	Central Camionera	0
Unidad Recreativa	1	Gasera	5
Parques	19	Gasolinera	1

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

Subsistema de Equipamiento y Cultura. Se compone principalmente por la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la UNIDEP que actualmente está cerrada y el CIMAV (equipamientos con cobertura regional), cuenta a su vez con jardines de niños, secundarias y preparatorias de índole privada y pública.

En la educación básica se encuentran 18 jardines de niños, 13 primarias, 3 secundarias y 4 escuelas de educación media, algunas de ellas privadas y públicas, destacando Esfer Salesianos Cordilleras, entre otras.



Imagen 48. Esfer Cordilleras y jardín de niños Rosaura Zapata. Fuente: Captura google earth, septiembre 2024.

Subsistema de Recreación y Deporte. En el tema de recreación y deporte el estadio deportivo universitario es un elemento que habría que destacar debido a su importancia para alojar eventos deportivos de fútbol americano y fútbol soccer; además de que se pueden celebrar también grandes eventos culturales y conciertos. Se encuentran algunos parques al interior de las colonias, sin embargo, no todos se encuentran habilitados como tal, además se identifica la falta espacios deportivos. Fuera del área de estudio destaca la presencia del Centro Deportivo Tricentenario ubicado en la Av. Homero.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA



Imagen 49. Estadio Olímpico Universitario y Parque Campo del Norte. Fuente: Captura Google Earth, septiembre 2024.



Imagen 50. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. La zona cuenta con algunas iglesias y guarderías ubicadas dentro de los desarrollos habitacionales pero la necesidad de las mismas aún no ha sido resuelta, también se encuentra carente de espacios que privilegian las actividades deportivas, el espacio comunitario o la convivencia social dentro

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

de las colonias o fraccionamientos. Debido la carencia de estos elementos es conveniente combinar los usos de centros comunitarios y asistencia social (centros de salud) pues estos se complementan.

Subsistema de Administración Pública y Servicios Urbanos. El predio se encuentra un poco más consolidado, la mayoría ubicados en la Av. Homero como las oficinas de la Comisión Federal de Electricidad, la estación dual de seguridad pública y bomberos y la Terminal de Transferencia BOWI, los cuales son equipamientos de cobertura regional.



Imagen 51. Estación de Transferencia Bowi y Estación Dual de Bomberos y Policía. Fuente: Google Earth, septiembre 2024.

4.8.4. Industria

Dentro del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Complejo Industrial Chihuahua situado a una distancia de 1.5 km de distancia del predio, constituyendo una mayor superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 674 has. Los principales ramos de la industria establecida ahí son: el ramo automotriz, textiles, calzado, papel, celulosa, impresión, productos metálicos, maquinaria y maquiladoras. Se presume que, dentro del complejo cuenta con 128 empresas establecidas que generan de 178 a 279 empleos por hectárea. De acuerdo con la conformación de las nuevas zonas industriales en la ciudad, se establece el criterio de que el empleo actual maquilador genera un indicador de 39.2 empleos/ha tomado en consideración los empleados y superficie de terreno por planta existente.

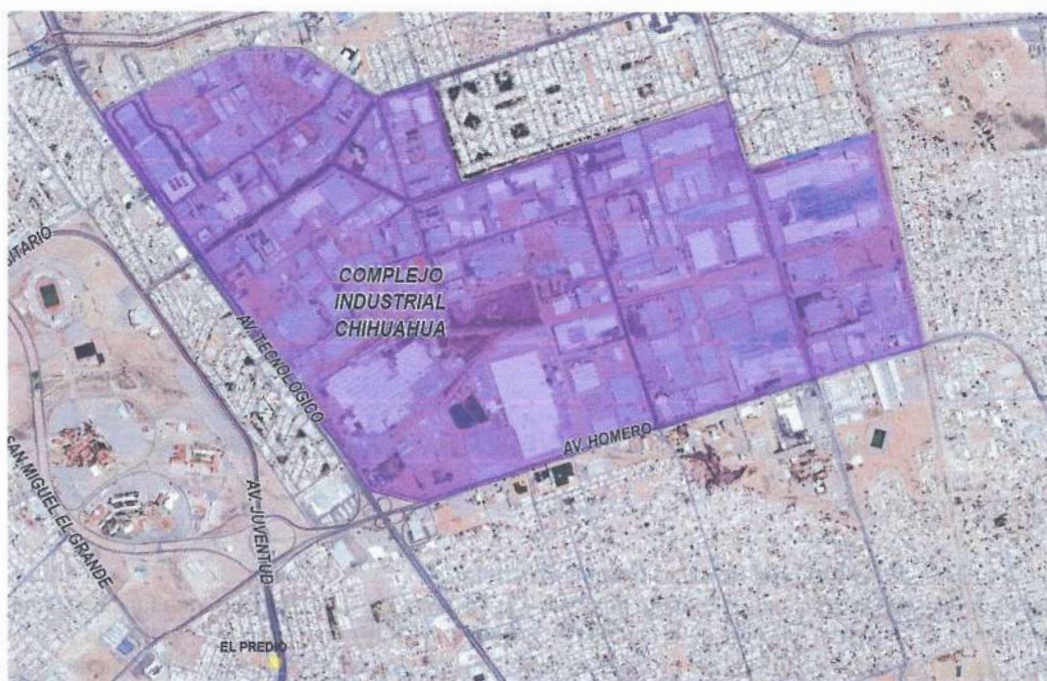


Imagen 52. Industria en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos de IMPLAN.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.8.5. Estructura vial

El predio es fácilmente accesible principalmente desde la **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta** que conecta la ciudad de norte-sur poniente de la ciudad, otra de las vialidades de acceso importantes es la **Av. Tecnológico** o carretera Panamericana con sentido norte-sur y viceversa vialidad arterial en buenas condiciones, dichas vialidades, fungen como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los Subcentros y el Centro Urbano; otra vialidad es la **Av. Homero** que conduce tráfico de manera horizontal desde el poniente que es donde se ubica el predio hasta la Av. Heroico Colegio Militar al oriente de la ciudad.

El predio cuenta un acceso directo a la vialidad local **C. Universidad Autónoma de Puebla**, vialidad local que se conecta rápidamente con la **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta**.

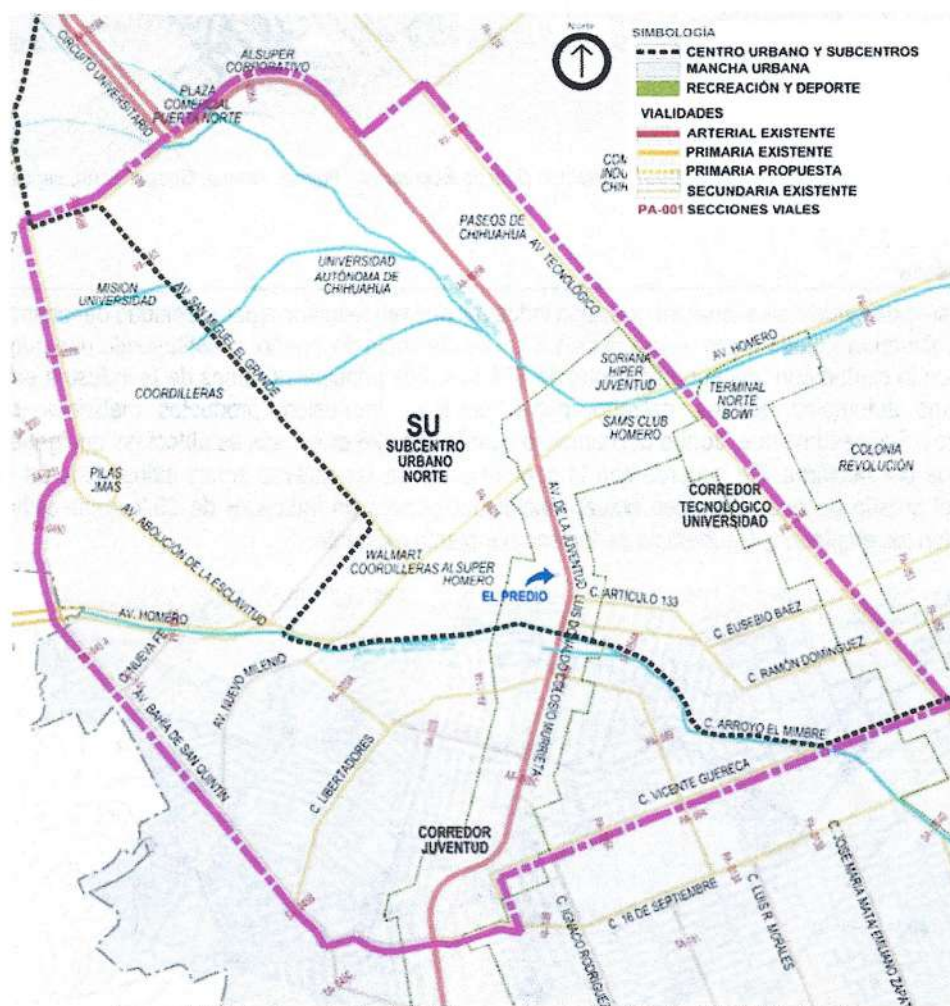


Imagen 53. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

VIALIDADES ARTERIALES:

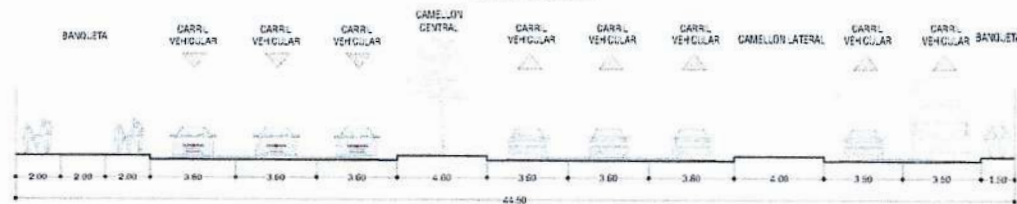
✓ Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta

Vialidad de primer orden altamente accesible desde la Av. Tecnológico y Av. Homero, que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, cuenta con una longitud es de 11 km aproximadamente. Actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 44.50 a 54.00 m.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

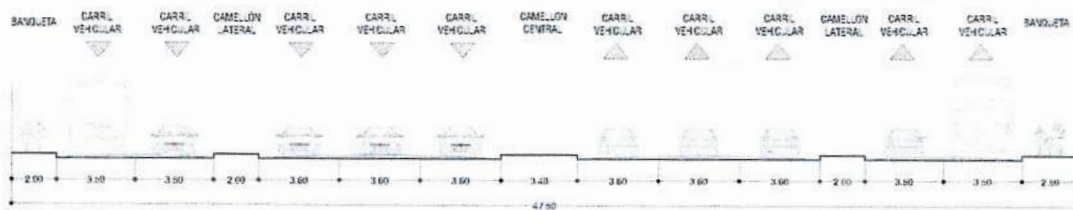


AA-005B



AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE C. PASOS DEL TULE A AV. HOMERD

AA-005C



AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE AV. HOWARD A C. EGIPCIO

Imagen 54. Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial. Fuente PDU 2040.

VIALIDADES PRIMARIAS:

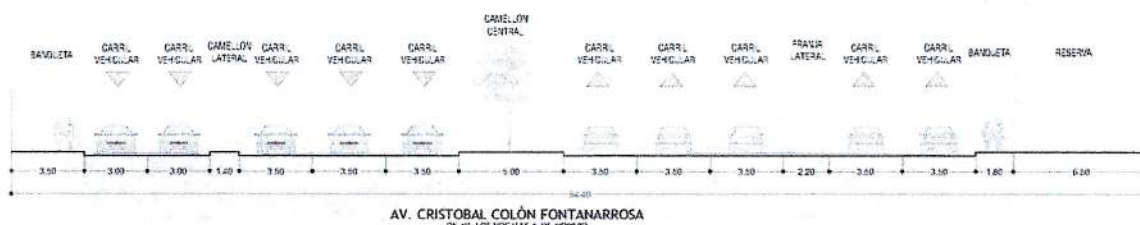
✓ **Av. Tecnológico**

La avenida Tecnológico o mejor conocida como Carretera 45 o Panamericana, es una vialidad primaria de comercio y servicios consolidado en su gran totalidad, vialidad que conecta la zona norte con el sur, conteniendo en su sección vial la ruta de transporte público troncal dentro de su eje central, priorizando la localización de la Estación de Transferencia Norte Bowi, situada en la Av. Tecnológico y Av. Homero. Dicha avenida, cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 5.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 54.40 m.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

PA-060A



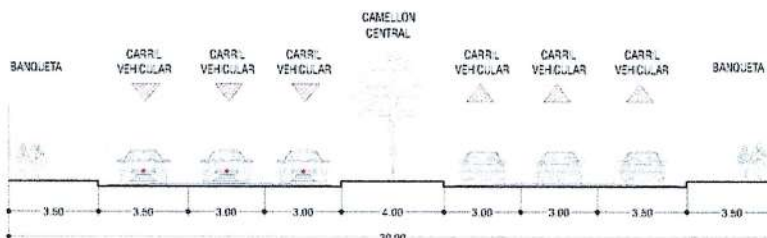
AV. CRISTÓBAL COLÓN FONTANARROSA
DE AV. LOS TOGALES A AV. HOMERO
Imagen 55. Av. Tecnológico y su sección vial. Fuente PDU 2040.

✓ **Av. Homero**

Vialidad primaria que va de poniente a oriente y viceversa, cuenta con una sección vial de 27.00 a 30.00 m de distancia, con 3 y 2 carriles de por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados.



PA-092D



AV. HOMERO
DE AV. TECNOLÓGICO A C. MONTE ALBÁN
Imagen 56. Av. Homero y su sección vial. Fuente PDU 2040.

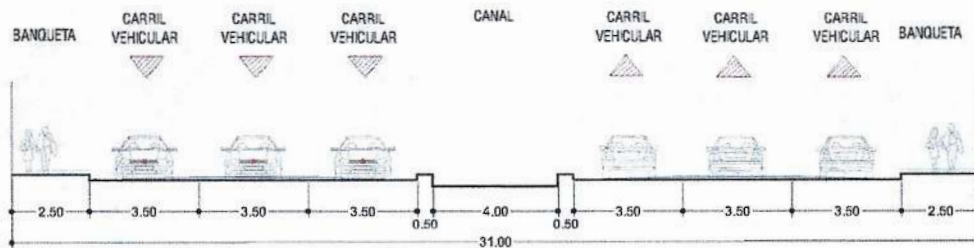
✓ **Av. San Miguel el Grande**

Vialidad primaria que conecta de manera perpendicular con la Prol. Av. Homero con el Circuito Universitario, donde la sección vial comprende una sección de 31.00 con 3 carriles por sentido y un camellón central, así como banqueta 2.50 m, en ambos lados.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

PA-163



AV. SAN MIGUEL EL GRANDE
DE C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO A PROL. AV. HOMERO

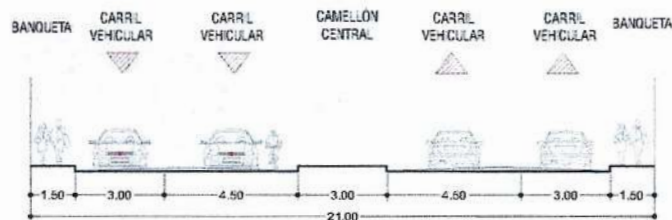
Imagen 57. Av. San Miguel el Grande. y su sección actual. Fuente PDU 2040.

✓ Av. Abolición de la Esclavitud

Vialidad primaria totalmente consolidada y que se conecta directamente con el Circuito Universitario, distribuyendo el tráfico de los fraccionamientos de la zona norponiente, cuenta con una sección total de 21 m, con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados.



PA-022A



AV. ABOLICIÓN DE LA ESCLAVITUD
DE AV. NUEVO MILENIO A C. LIBERTADORES

Imagen 58. Circuito Universitario y su sección vial. Fuente PDU 2040.

VIALIDADES LOCAL:

✓ C. Universidad Autónoma de Puebla

Vialidad terciaria o local que da acceso directo al predio, cuenta con una sección vial de 15.00 m, contando con 1 carril por sentido, estacionamiento y banquetas en ambos lados. conectando con la Av. Homero al norte y al sur con la C. San Miguel el Grande, así mismo se encuentra a 98 m de la Av. De la Juventud, lo que lo hace un predio altamente accesible.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA



A-A'



Imagen 59. Sección actual e imagen de la C. Universidad Autónoma de Puebla (14.00 m de ancho).

4.8.5. Transporte Público

El sistema de transporte público actual es un sistema de autobús de tránsito rápido (BRT), que cuenta con una línea Troncal que recorre la ciudad desde la "Terminal Norte" ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero, con destino a la "Terminal Sur" ubicada en el Blvd. Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco. La Terminal Norte es la más cercana al predio, considerada estación multimodal, ya que aparte del intercambio de transporte público, llegan vehículos privados, bicicletas y peatonalmente, situándose a una distancia de 900 m del predio.



Imagen 60. Estación de Transferencia Norte. Fuente: Google earth, septiembre 2024.

Así mismo existen rutas alimentadoras que ayudan a llegar a la Terminal Norte o llegar a diferentes zonas de la ciudad, sobre la Av. De la Juventud circulan las rutas del Circunvalación 2, en sus diferentes modalidades, con una frecuencia de paso de cada 8 minutos, la ruta cuenta con 20 autobuses por ruta, con costos de \$12.00 y preferencial de \$6.00. También, a 460 m del predio, sobre la C. De la Educación, circula la ruta alimentadora denominada Ruta 100, con una frecuencia de paso de cada 20 minutos, la ruta cuenta con 3 autobuses por ruta.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA



Imagen 61. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta mayo 2024.

4.8.6. Infraestructura Existente

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son agua potable y drenaje, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

La zona se encuentra abastecida por agua potable mediante algunos pozos donde el pozo llamado "Colina" situado al sur del predio es el que abastece el predio, que da abasto a las colonias colindantes, identificado anteriormente en el apartado de Agua Subterránea. Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 8" al interior de las calles locales hasta 24" de diámetro de la red principal de distribución de agua.

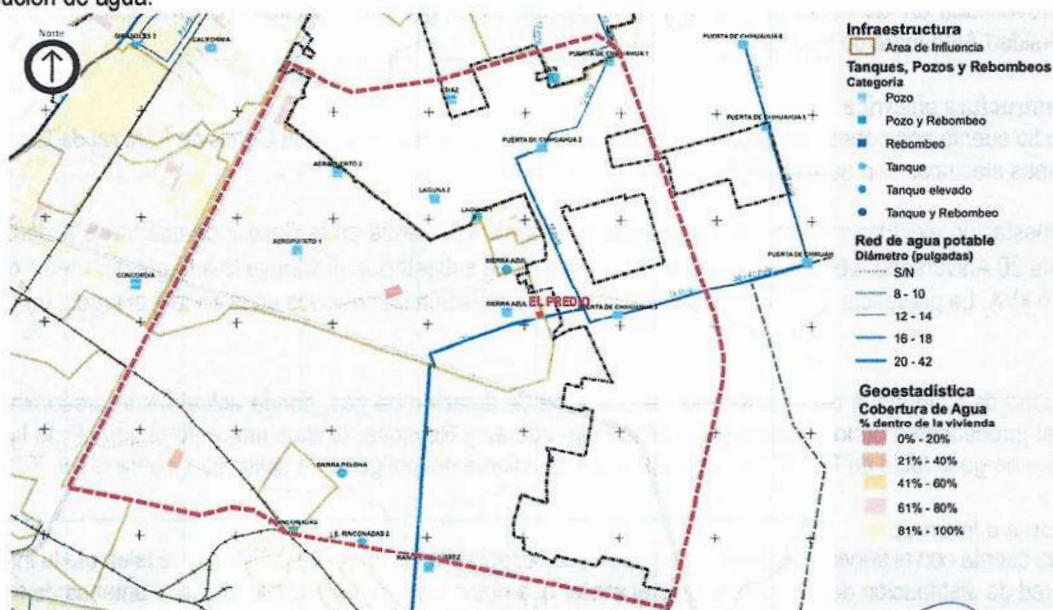


Imagen 62. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

Respecto al desalojo de las aguas negras será por el colector, que pasa por la C. Arroyo del Mimbres y que dirige sus aguas negras hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

El predio actualmente cuenta con infraestructura de alcantarillado sanitario.

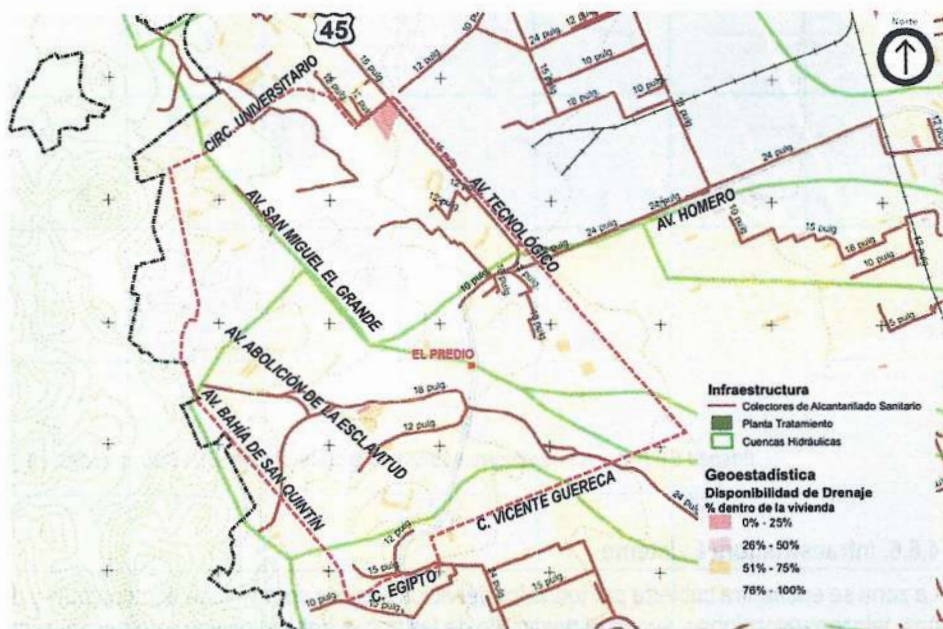


Imagen 63.
Infraestructura de
Alcantarillado
Sanitario. Fuente: PDU
2040.

Respecto al agua tratada las aguas provienen de la Planta de Tratamiento Norte situada en la colonia Nombre de Dios, sin embargo, la ciudad no se encuentra cubierta por el servicio en su totalidad. Para nuevos fraccionamientos según las leyes, deberán de crear su propia infraestructura para el reciclaje y tratamiento de las aguas negras, según lo permita el organismo de JMAS.

Drenaje Pluvial

La ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con este servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial consiste en captarse en las vialidades para luego, drenar las aguas de lluvia al alcantarillado de la ciudad, o si bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad. El polígono de aplicación escurre sus aguas por la C. Universidad Autónoma de Puebla.

Infraestructura eléctrica

El predio cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por parte de la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas son aéreas.

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Calle 2 de octubre S/N dentro de la Colonia 20 Aniversario, ubicado al poniente del predio, dicha subestación distribuye la energía por medio de líneas de 115 kVA. La presencia de la red eléctrica posibilita la prestación de servicios en la zona y el predio en estudio.

Gas.

La ciudad de Chihuahua está compuesta de dos tipos de dotación de gas, donde actualmente predomina el gas natural (procedentes de los sistemas de Chihuahua- Juárez y Reynosa- Chihuahua) ante el gas LP, la línea más cercana de gasoducto de PEMEX se encuentra al norponiente del polígono de aplicación, sobre la Av. Homero.

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. Donde el sector que nos ocupa, se encuentran algunas antenas de telefonía.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

4.9. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño social y económico, provocado por una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

4.9.1. Riesgos Geológicos

El polígono de aplicación se encuentra exento de zonas sísmicas, donde la falla geológica denominada El Porvenir es la más cercana, se ubica al poniente a una distancia aproximada de 2,200 m del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera su alcance, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

Otro de los factores que se presenta en la zona es el riesgo por erosión, además de un punto de riesgo por fallas o fracturas, si bien el predio está colindante a estos riesgos, se queda fuera del alcance, por lo que no representa ningún riesgo para el predio, pero se recomienda de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegase a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

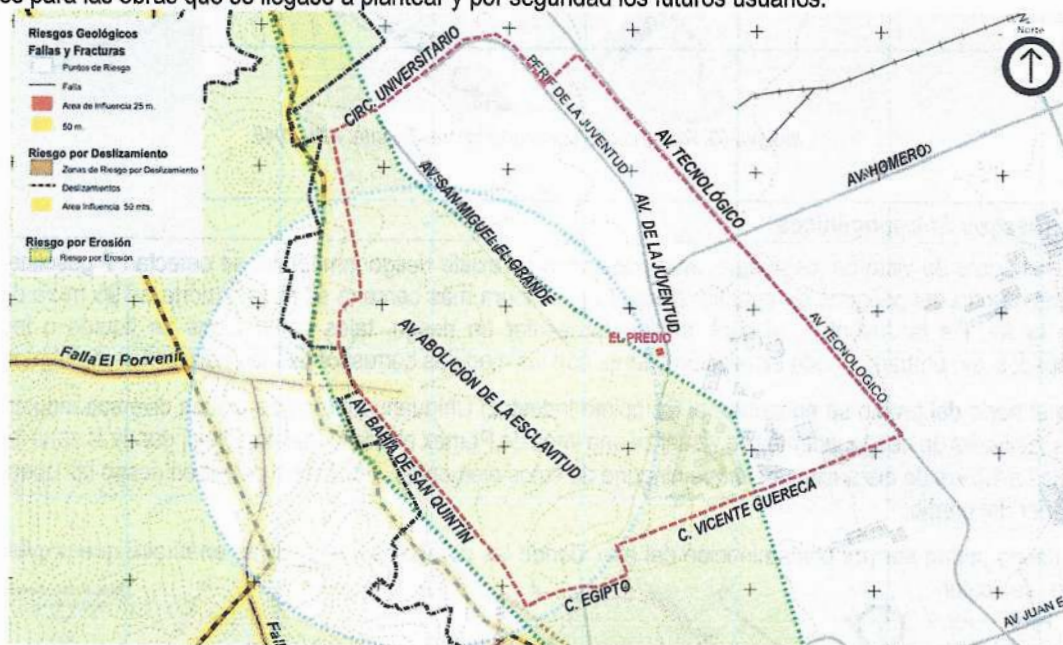


Imagen 64. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

4.9.2. Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos hidrometeorológicos, de acuerdo con el PDU vigente, el predio se encuentra a una distancia de 225 m del Arroyo el Mimbres Sur, el cual en el tramo cercano al predio se encuentra canalizado con suficiente capacidad, este arroyo conduce sus aguas hacia el sur oriente, con destino hacia el Río Sacramento /Chuvíscar, y según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.

Así mismo, a una distancia de 830 metros, se encuentra el Arroyo el Picacho, el cual actualmente se encuentra canalizado en su sección cercana al predio, mientras que en otros se encuentra el cauce sin revestir, sin embargo, derivado de la gran distancia a la que se encuentra del predio, este no representa una problemática directa al predio.

Por último, a 600 m del polígono de aplicación, se ubica un punto de riesgo hidrológico, que tampoco genera riesgo directo para el predio.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano UNIVERSIDAD DE PUEBLA

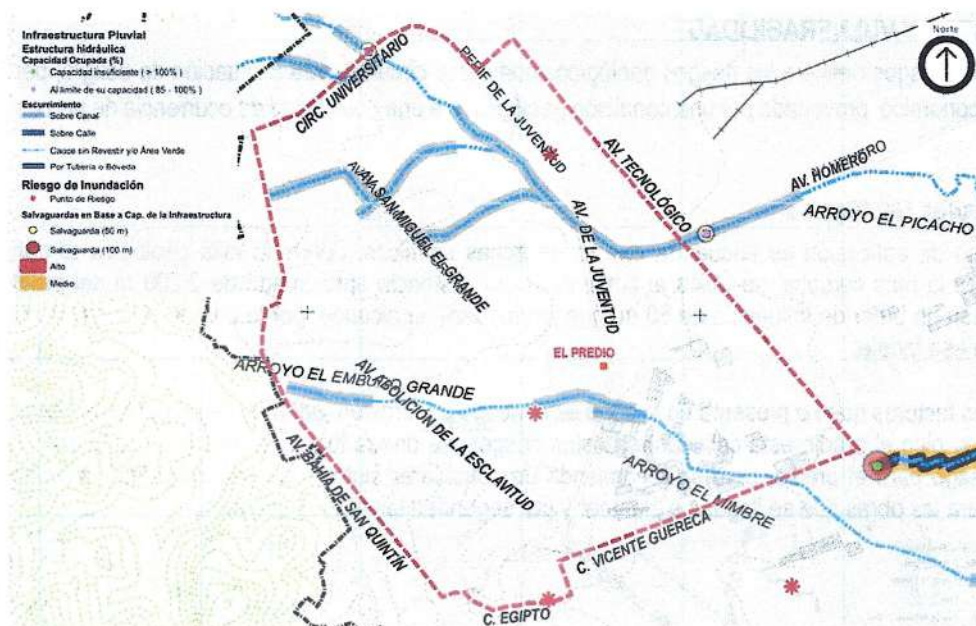


Imagen 65. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

4.9.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, se detectan 7 gasolineras y 2 gaseras, dentro del polígono de estudio, donde la gasolinera más cercana se sitúa al norte a 195 m de distancia sobre la Av. De la Juventud, 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.

Hacia el norte del predio se encuentra el Complejo Industrial Chihuahua donde se ubican diversas industrias con diversos niveles de riesgo, además se visualiza una línea de Pemex al interior del complejo, donde la zona industrial se ubica a 1.5 km de distancia, por lo que ninguno de estos elementos, interfiere o ponen en riesgo las operaciones al interior del predio.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Prol. Av. Homero (a 121 m de distancia), o bien, la cercanía con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta (a 98 m de distancia del predio).

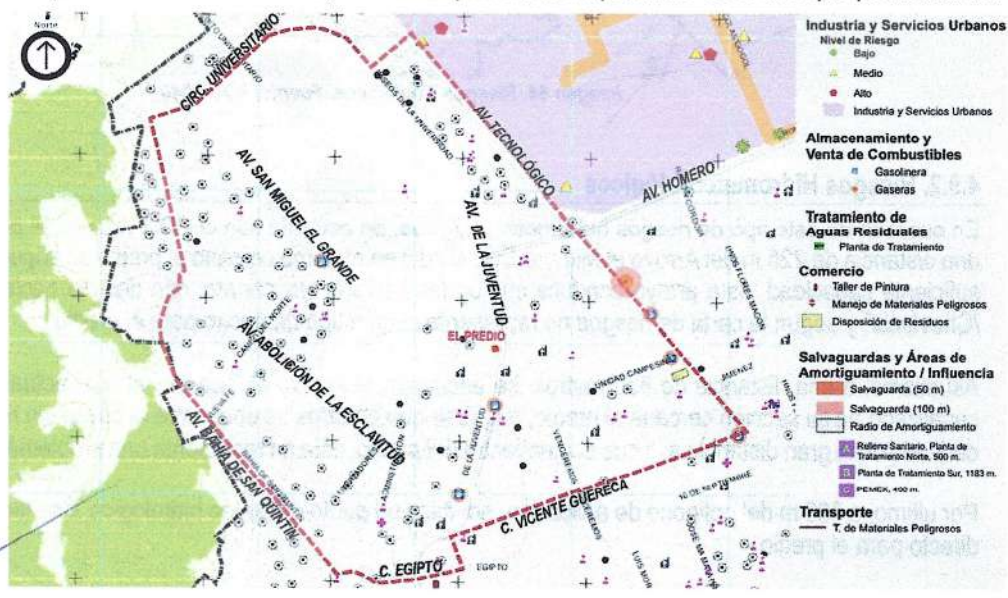


Imagen 66.
Riesgos
Antropogénicos.
Fuente PDU 2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

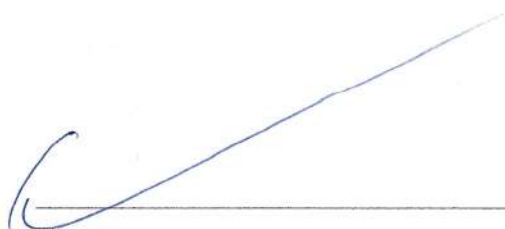
4.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. El propósito de este estudio es el de llevar a cabo un aumento de potencial urbano para un uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR), que le permita albergar u para albergar una en bajos estacionamiento y en altos la extensión de la refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos, promovido por Ramón Octavio Hernández González y Dora Alma Mendoza Orozco, catalogado como Lote 13 de la Manzana 11, con una superficie de 218.115 m² sobre la calle Universidad Autónoma de Puebla, en el fraccionamiento Residencial Universidad.
2. La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de 1,849.8767 Ha. Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, núcleos concentradores de actividad, así como equipamientos urbanos, AGEBS y límites de colonias.
3. El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada, y comprende un solo polígono con domicilio en la C. Universidad Autónoma de Puebla, dentro del Fraccionamiento Residencial Universidad (lote No. 13, Manzana 11) de esta ciudad de Chihuahua. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 218.115 m² según escrituras, y acredita propiedad a nombre de RAMÓN OCTAVIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ casado bajo sociedad conyugal con DORA ALMA MENDOZA OROZCO. Dicho predio cuenta con clave catastral 341-011-013.
4. El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad se localiza dentro del Subcentro Urbano Norte, así mismo, se encuentra dentro del radio de influencia del Corredor de Movilidad Juventud y a 1 km del Corredor de Movilidad Tecnológico Universidad, los cuales conectan el Subcentro Norte con el Centro Urbano y el Subcentro Sur Poniente.
5. De acuerdo con el PDU 2040, el predio se localiza en la zona denominada área urbana y cuenta con un Comercio y Servicios (CMR), y se encuentra próximo a usos de suelo habitacionales de diferentes densidades como H-25, H-35, H-45 y H-60, así mismo franjas de comercio y servicio, usos mixtos, equipamiento urbano y recreación y deportes.
6. 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 donde se encuentra el predio es de \$1,754.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores rondan entre \$1,059.00 hasta \$3,485.00 pesos el m².
7. Dentro del área de estudio se delimitan 17 AGEBS en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 51,390 personas, predominando la población masculina con un 48.48% de la población con 24,915 hombres, mientras que la población femenina ocupa un 51.52% contabilizando 26,475 mujeres.
8. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste con dirección hacia el río Chuvíscar y río Sacramento, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%, considerándose como pendiente suave.
9. Al sur del predio a 225 m, se localiza el Arroyo el Mimbres, el cual se encuentra canalizado en la porción más cercana al predio, existiendo un punto de riesgo donde termina dicha canalización, sin embargo, no afecta al predio ya que su pendiente de este cuerpo de agua desemboca hacia el poniente, en el Río Chuvíscar.
10. El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar, encontrándose 5 pozos, 5 rebombes y 3 tanques de almacenamiento, propiedad de la JMAS. EL pozo denominado Colina, ubicado a 890 m del predio, es el que se encarga de abastecer a la zona.
11. La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m² alcanzando rangos de densidades de H-35, H-45 y H-60 viviendas por hectárea, dejando además vacíos entre las superficies fraccionadas. En la zona constantemente se incorporan nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la aptitud territorial y de la demanda de vivienda.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

12. La oferta de comercio y servicios en la zona se encuentra principalmente en los corredores urbanos asentados en las principales vialidades existentes, sin embargo, también podemos visualizar muchos giros comerciales al interior de las zonas habitacionales. Así mismo, el predio se encuentra cercano al Subcentro Centro Norte, núcleo que concentra unidades económicas importantes.
13. El polígono de aplicación cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando los equipamientos en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la Av. Tecnológico y Av. Homero en su mayoría equipamientos de cobertura regional, al interior de los desarrollos habitacionales se ubican equipamientos locales.
14. Dentro del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Complejo Industrial Chihuahua situado a una distancia de 1.5 km de distancia del predio, constituyendo una mayor superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 674 has.
15. El predio es fácilmente accesible principalmente desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta que conecta la ciudad de norte-sur poniente de la ciudad. Específicamente cuenta un acceso directo a la vialidad local C. Universidad Autónoma de Puebla, vialidad local que se conecta rápidamente con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.
16. En cuanto a transporte público, el predio se encuentra a 900 m de la Terminal Norte, considerada estación multimodal, así mismo sobre la Av. De la Juventud, circulan las rutas alimentadoras Circunvalación 2, y sobre la C. Educación a 460 m del predio, circula la ruta denominada Ruta 100.
17. La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son agua potable y drenaje, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.
18. El predio se encuentra cercano a la falla geológica El Porvenir, a una zona de riesgo por erosión y a un punto de riesgo por fallas o fracturas, quedando fuera del alcance y buffer que establece el PDU 2040, en materia de dichos riesgos, por lo que no representan ningún tipo de peligro para el predio en cuestión.
19. En cuestión de riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentra cercano a dos arroyos, el arroyo el Mimbres Sur y el Picacho, así mismo se observa a 600 m del predio un punto de riesgo por inundación, los cuales, no representan ningún tipo de peligro para el predio derivado de la distancia a la que se localizan.
20. Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, ya que se encuentran gasolineras y gaseras, pero estas cuentan con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Igualmente, el Complejo Industrial Chihuahua se encuentra a una distancia considerable del predio por lo que no interfiere o pone en peligro las operaciones al interior de este.



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.
- 

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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.

5.1.2. Normatividad SEDATU

NOM-001-SEDATU-2021

Espacios públicos en los asentamientos humanos. Tiene como objetivo otorgar a los municipios y entidades federativas herramientas de autoevaluación con el fin de que estos formulen y ejecuten acciones específicas de promoción y protección de sus espacios públicos.

NO M-002-SEDATU-2021

Define, clasifica y jerarquiza la terminología del equipamiento, realizando por primera vez la identificación de equipamientos privados y públicos; prevé su agrupación por funciones y servicios.

NOM-004-SEDATU-2023

Tiene como objetivo primordial mejorar la accesibilidad y la seguridad vial en nuestras calles urbanas, guiando el desarrollo urbano hacia un modelo más sostenible. En su contenido, se regulan aspectos fundamentales como los principios de planificación, la jerarquía de movilidad, la organización de la estructura vial, entre otros.

5.1.3. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio. De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios. A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio de una acción urbana sobre un pedio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

- Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el Artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

5.1.4. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.

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

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16.- Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del Artículo anterior.

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

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;
- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras actividades, y
- VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;
- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y
- X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

- I. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

a) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida.

AMBITO ESTATAL

5.1.5. 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.

5.1.6. 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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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

5.1.7. 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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

Medir la inteligencia y la sustentabilidad urbana es una tarea por demás compleja debido a la gran cantidad de elementos vinculados y entrelazados al espacio público que llamamos ciudad; sin embargo, se propone considerar medir el desempeño de las siguientes dimensiones con la finalidad de identificar una línea base de inicio y, consecuentemente, evaluar el desempeño año con año de la presente administración municipal.

5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del 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.

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 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse 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 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.

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

El Plan de Desarrollo Urbano en su séptima actualización en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024. Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible son visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos 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.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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:

a) 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.

b) 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.

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

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

d) **NORMATIVIDAD**

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios (CMR), según lo indica el PDU; se pretende incremento de potencial de sus componentes urbanos, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

COMERCIO Y SERVICIOS (CMR). Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Pemeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
CMR	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Imagen 67. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Fuente: PDU visión 2040.

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre los predios analizados. Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR
COMERCIO Y SERVICIO DISTRICTAL	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2.	P

SIMBOLOGÍA GENERAL
P PERMITIDO
X PROHIBIDO
Condicionado= Número de condicionante aplicable.

Tabla 2. Tabla de compatibilidad. Fuente: PDU 2040.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

5.1.11 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 **COMERCIO Y SERVICIOS**, 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 "C", lo siguiente:

C. COMERCIO:

a) Almacenamiento y Abasto;

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	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
Ventas de materiales	Refacciones	1 por cada 75 m2 construidos

II. o 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;

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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 observarse 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:
 $A = hs/200$.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio se sitúa dentro del fraccionamiento Residencial Universidad, sobre la Calle Universidad Autónoma de Puebla (Lote 13 Manzana 11), donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación son: Comercio y Servicios al este, Habitacional H35 y H45 al norte y sur, y recreación y deporte al poniente. El predio colinda de manera directa con el corredor comercial Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, siendo una zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de grandes comercios diversos como restaurantes, salones de eventos, tiendas de autoservicio, ferreterías, etc.

Es importante mencionar que el predio se encuentra dentro del polígono al Subcentro Urbano Norte el cual cuenta con vocación de desarrollo social, económico, cultural y urbano, siendo un elemento detonador de la zona norte de la ciudad, contando con espacios e infraestructura, donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas, económicas y habitacionales con diversos niveles socioeconómicos.



Imagen 68. El predio.

El objetivo de este estudio propone incremento de potencial de sus componentes urbanos del uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **como Comercio y Servicios (CMR), para un predio con una superficie total de terreno de 218.115 m2 buscando un mayor aprovechamiento del predio con un COS de 1.00**, al proponer una extensión de la refaccionaría con espacio de venta y almacenaje de refacciones nuevas en planta alta y en bajos estacionamiento, 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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA



Imagen 69. Plantas arquitectónicas propuestas.

Se pretende desarrollar en el polígono de aplicación una edificación que venga a complementar una refaccionaria existente colindante al predio, ubicada sobre la Av. De la Juventud No. 9537, el proyecto propone un edificio de dos plantas, en el cual, el nivel bajo contiene cajones de estacionamiento que da servicio a la refaccionaria y en el nivel alto se desplanta una extensión de la refaccionaria para el almacenaje de refacciones. El área de construcción corresponde a planta baja 201.74 m² y planta alta 201.74 m², sumando un total de 403.48 m², por lo cual se requiere un aumento de potencial para el uso de suelo.



Imagen 70. Refaccionaria (derecha) y la propuesta (izquierda).

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

6.2.1. 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 cuenta con dos claves fundamentales que aplican a esta 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 busca mantener el uso de suelo Comercio y Servicios, donde se busca incrementar su potencial urbano con un COS de 1.00.

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.

6.2.2 Políticas de Desarrollo

De acuerdo con el 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:

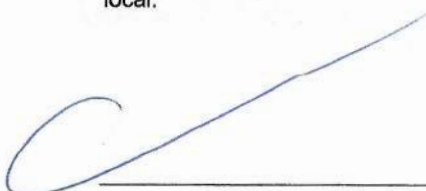
1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad

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 de este.

3. El desarrollo económico y la competitividad

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo con el 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 incremento de potencial urbano para un uso de suelo identificado como **COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)** estableciendo un **Coefficiente de Ocupación de Suelo de 1.00**, para el completo aprovechamiento de un predio con acceso a la C. Universidad Autónoma de Puebla con una **superficie de terreno de 218.115 m²**.



Imagen 71. Uso de suelo actual y Propuesto de Comercio y Servicios. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

6.3.1. 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 Comercio y Servicios (CMR) con un lote mínimo de 300 m², un COS de 0.75 y un CUS de 3.00, adopta un frente mínimo de 12.00, las áreas permeables son de 10%, no cuenta con restricciones y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del municipio de Chihuahua, buscando un COS de 1.00, donde la modificación del COS, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL COMERCIAL											
USO	TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	RESTRICCIÓN (m)		MÍNIMO (M)		FRENTE MÍNIMO	CAJONES
CODIGO		MÍNIMO			superficie	FRONTAL	COLINDANCIA	FRENTE	FONDO		ESTACIONAM
COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)	2	300.00	0.75	3.00	10%	SR	SR	12.00	17.14	12.00	Remítase a la normativa vigente

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU 2040 vigente.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL COMERCIAL										
USO	TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	RESTRICCIÓN (m)		MÍNIMO (M)		FRENTE MÍNIMO
CODIGO		MÍNIMO			superficie libre	FRONTAL	COLINDANCIA	FRENTE	FONDO	CAJONES
COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)	2	300.00	1.00	3.00	10%	SR	SR	12.00	17.14	12.00

Tabla 4. Normatividad propuesta para el uso de suelo Comercio y Servicios.

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

La propuesta de uso comercial 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 con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional H-35 puede el uso habitacional unifamiliar, mismos que se enlistan a continuación:

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P

SIMBOLOGÍA GENERAL
P PERMITIDO
X PROHIBIDO
Condicionador: Número de condicionante aplicable.

NOTAS GENERALES
EN LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO LA AUTORIDAD DEBERÁ SEÑALAR QUE EL LOTE O PLOTÓN DE ESTUDIO NO SE UBICA EN ZONAS DE RESERVA DEBIENDO EN EL ACTA DE RESCOTIFICACIÓN Y EN SU CASO DE LIMITA Y/O SITUACIONES PERTINENTES PARA SU EJERCICIO Y MANEJO.
LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA BRUTA TOTAL DE DESARROLLO LA ACTIVIDAD EN EL OTRO DISEÑO.

Imagen 72. Tabla de Compatibilidad Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente tiene la zona se designa como prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, electricidad, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que se encuentra una vivienda unifamiliar.

6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada

El predio cuenta con los servicios de agua potable, por parte de la JMÁS. 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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

En la zona existe la infraestructura de alcantarillado sanitario y agua residual, el colector más cercano se encuentra a unos 500 m del predio, sobre C. Arroyo del Mimbres, por lo que existe factibilidad del servicio. A la hora de elaborar el proyecto, este se generará en base a los requerimientos de la JMAS.

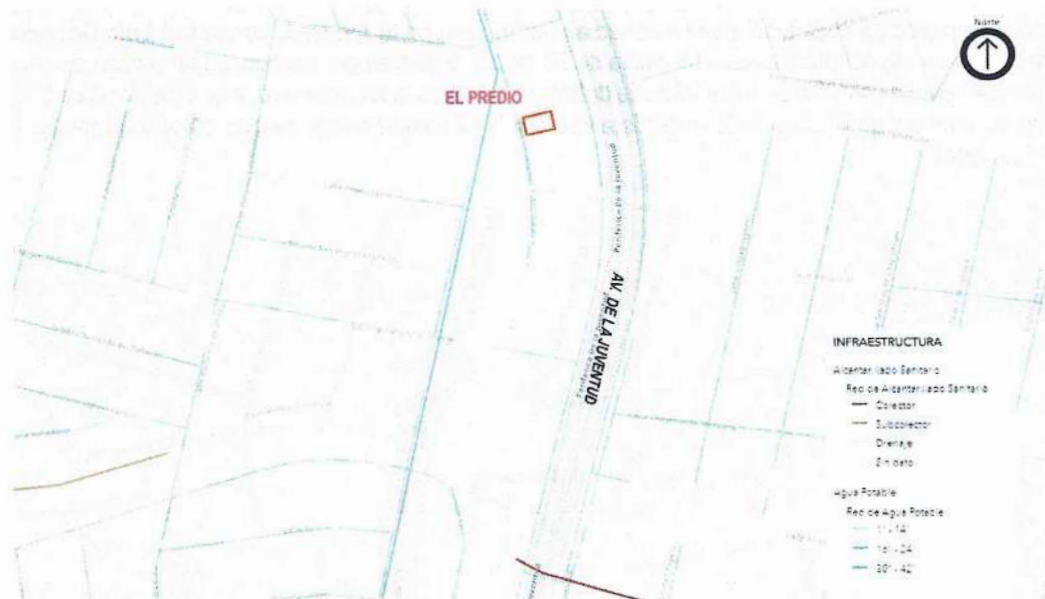


Imagen 73. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones

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 74. Infraestructura de alumbrado público en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

6.5.1 Estacionamiento

Respecto a la normatividad de 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 uso estacionamiento en la planta baja y en altos la extensión de la refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
Ventas de materiales	Refacciones	1 por cada 75 m2 construidos

Tabla 5. Cajones de estacionamientos según el comercial. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chih.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que sea aprobado, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

Atendiendo al esquema venta de refacciones nuevas, por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 75 m2 construidos, el ante proyecto genera una superficie total de construcción de 403.48 m2, requiriendo de acuerdo con la norma 6 cajones de estacionamiento, donde el esquema propuesto por ante proyecto propone 8 cajones de estacionamiento en total.

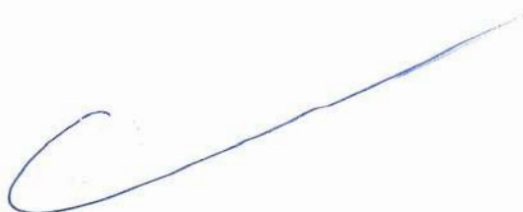


Imagen 77. Propuesta de cajones de estacionamiento.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

1. El objetivo de este estudio propone **incremento de potencial de sus componentes urbanos** del uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, como **Comercio y Servicios (CMR)**, para un predio con una **superficie total de terreno de 218.115 m²** buscando un mayor aprovechamiento del predio, al proponer una extensión de la refaccionaria con espacio de venta y almacenaje de refacciones nuevas en planta alta y en bajos estacionamiento.
2. Se pretende desarrollar en el polígono de aplicación una edificación que venga a complementar una refaccionaria existente colindante al predio, ubicada sobre la Av. De la Juventud, el proyecto propone un edificio de dos plantas, estacionamiento en la planta baja y en altos la extensión de la refaccionaria y ferretería sin venta de materiales pétreos. El área de construcción corresponde a planta baja 201.74 m² y planta alta 201.742, dando un total de 403.48 m², por lo cual se requiere un aumento de potencial para el uso de suelo.
3. 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 **Comercio y Servicios (CMR)** busca el **incremento de potencial de sus componentes urbanos con un COS de 1.00.**
4. El predio cuenta con los servicios de agua potable, por parte de la JMAS. Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En la zona existe la infraestructura de alcantarillado sanitario y agua residual, el colector más cercano se encuentra a unos 500 m del predio, sobre C. Arroyo del Mimbres, por lo que existe factibilidad del servicio. A la hora de elaborar el proyecto, este se generará en base a los requerimientos de la JMAS.
5. 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.
6. La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con el Subcentro Urbano Norte de la ciudad, con acceso inmediato a la vialidad C. Universidad Autónoma de Puebla, que se conecta fácilmente con la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta al poniente del predio a una distancia de 98 m, y al norte del predio se ubica la Av. Homero, a una distancia de 530 m.
7. El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria C. Universidad autónoma de Puebla que cuenta con una sección vial de 15.00 m, contando con 1 carriles por sentido, estacionamiento y banquetas en ambos lados.
8. Atendiendo al esquema venta de refacciones nuevas, por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 75 m² construidos, el ante proyecto genera una superficie total de construcción de 403.48 m², requiriendo de acuerdo con la norma 6 cajones de estacionamiento, donde el esquema propuesto por ante proyecto propone 8 cajones de estacionamiento en total.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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.

PERIODO 1-2 AÑO
2024-2025

Corto 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		

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.

Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

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; DENU, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.



Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

9. CRÉDITOS

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

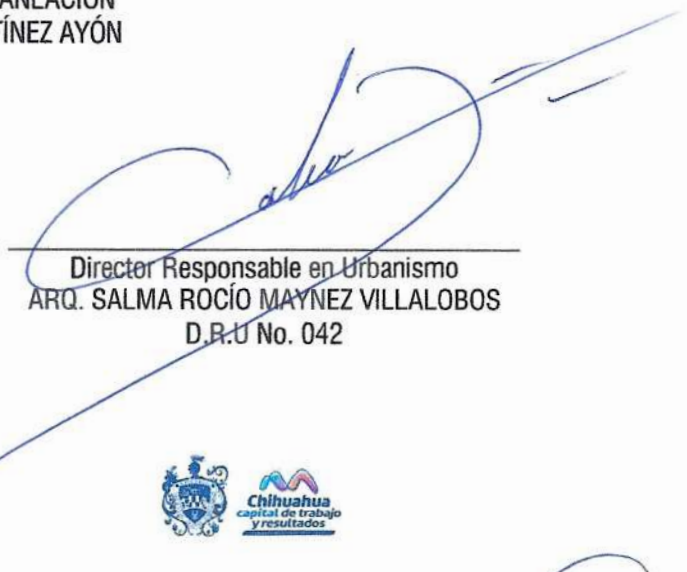
GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Gobernadora del Estado

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

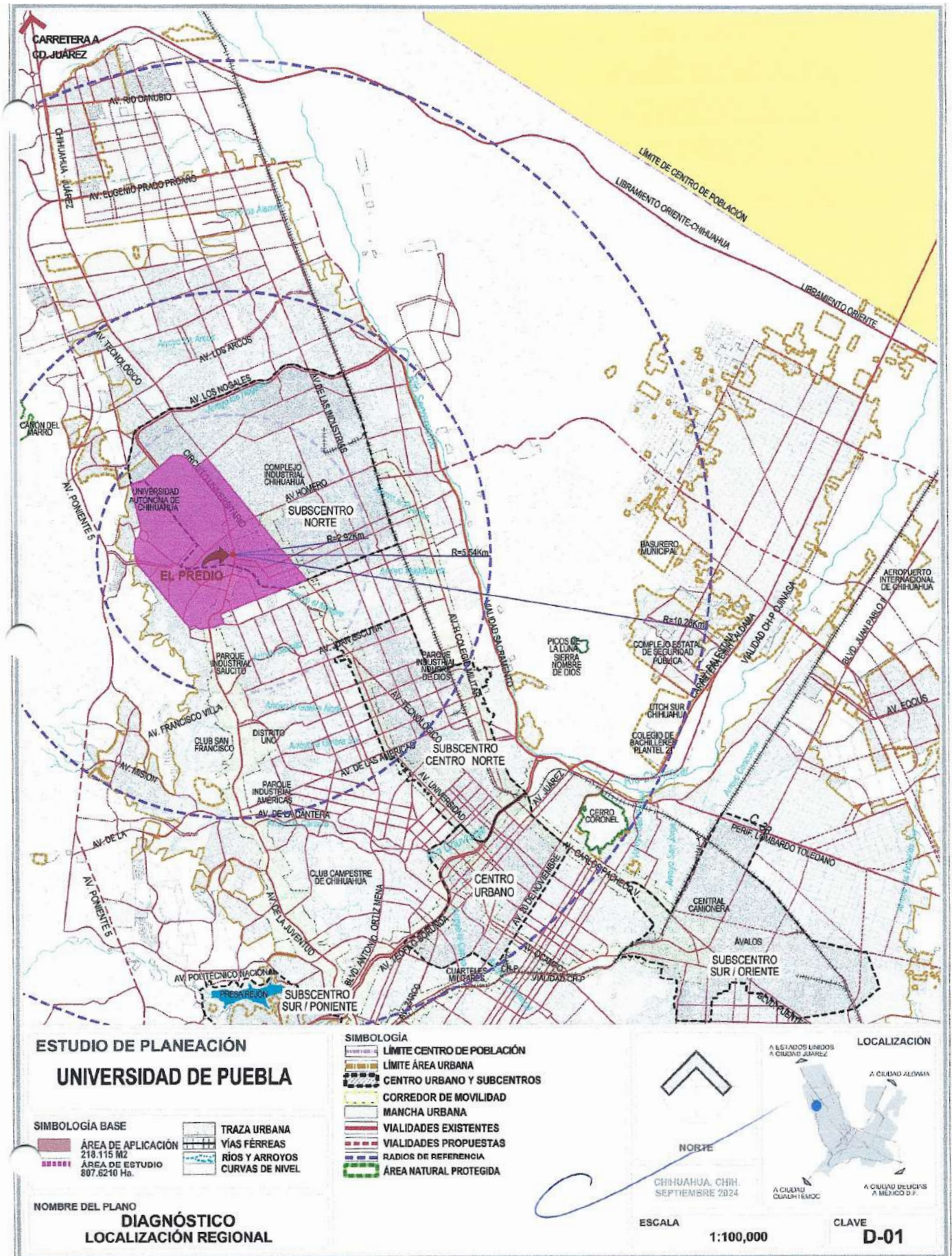

Director Responsable en Urbanismo
ARQ. SALMA ROCÍO MAYNEZ VILLALOBOS
D.R.U No. 042

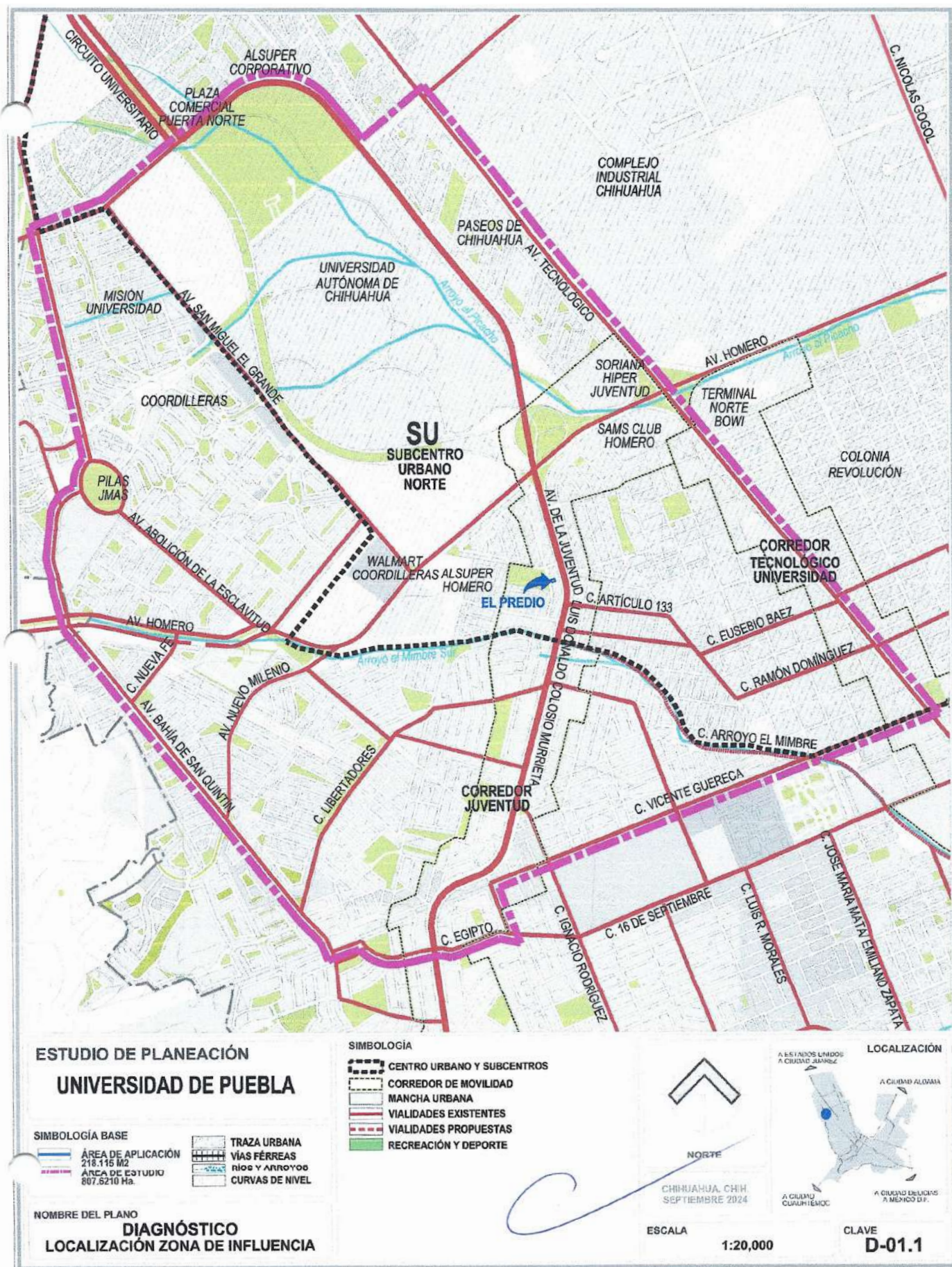


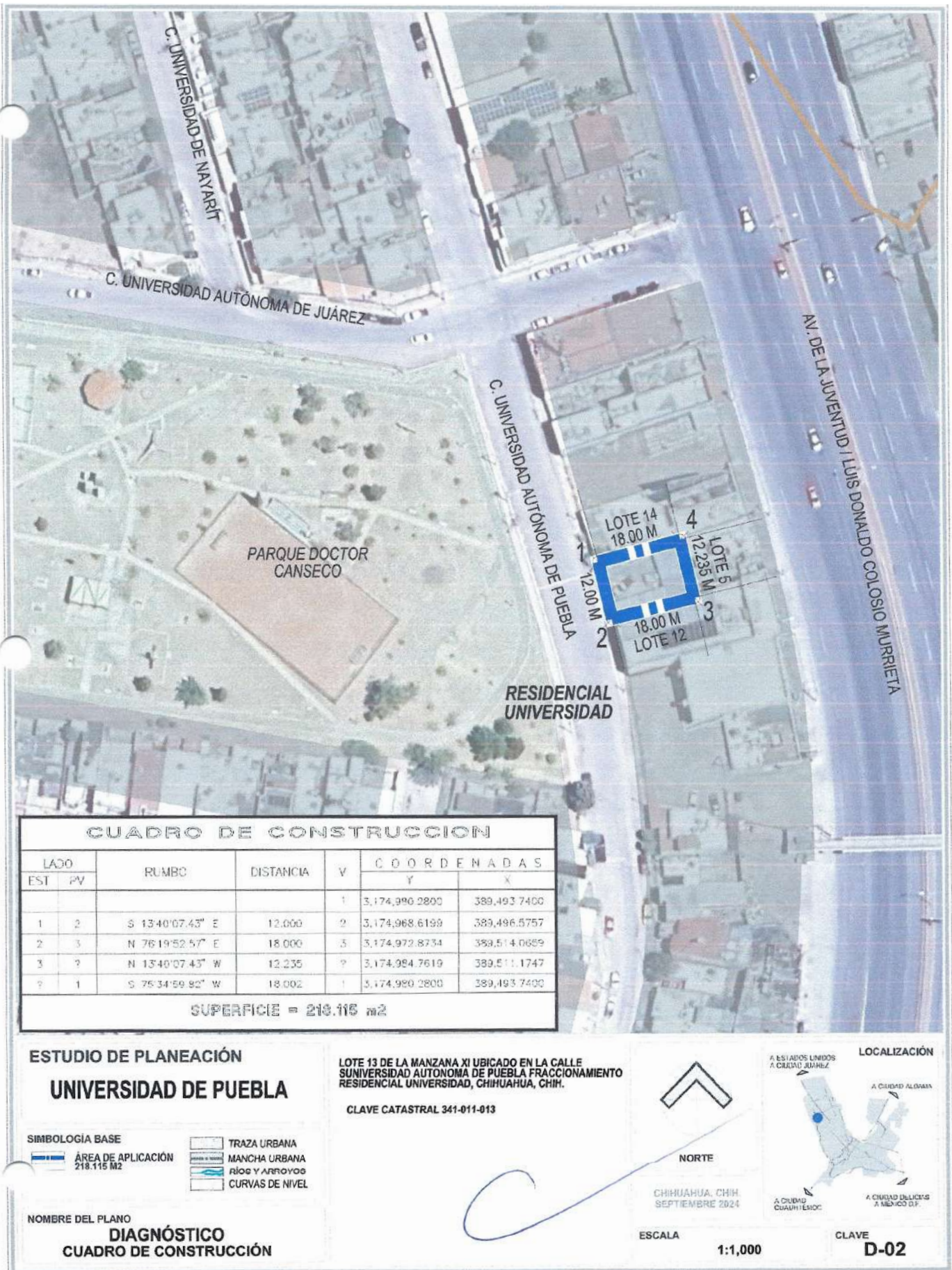
Estudio Técnico para Incremento de Potencial Urbano
UNIVERSIDAD DE PUEBLA

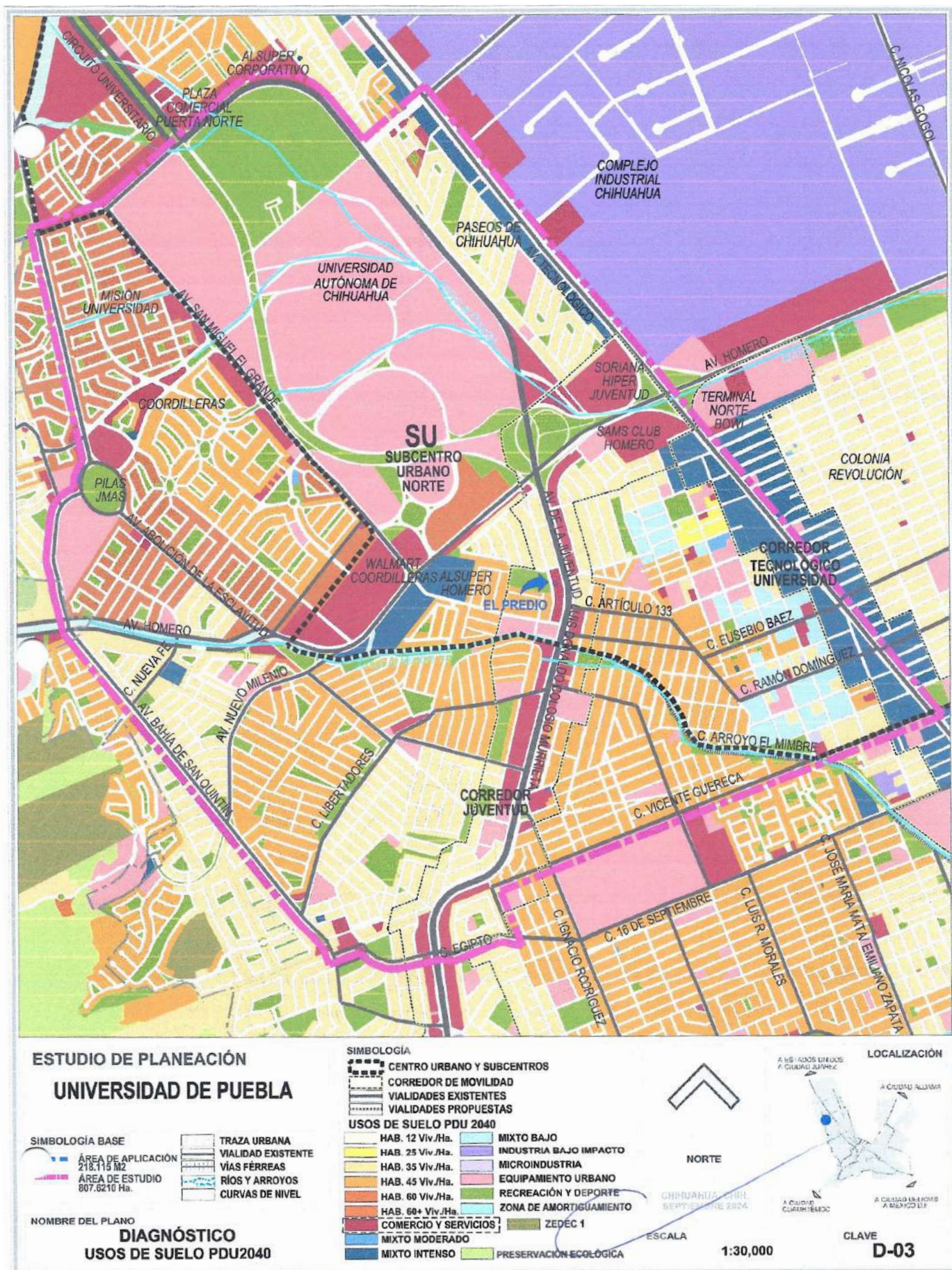
10. ANEXOS

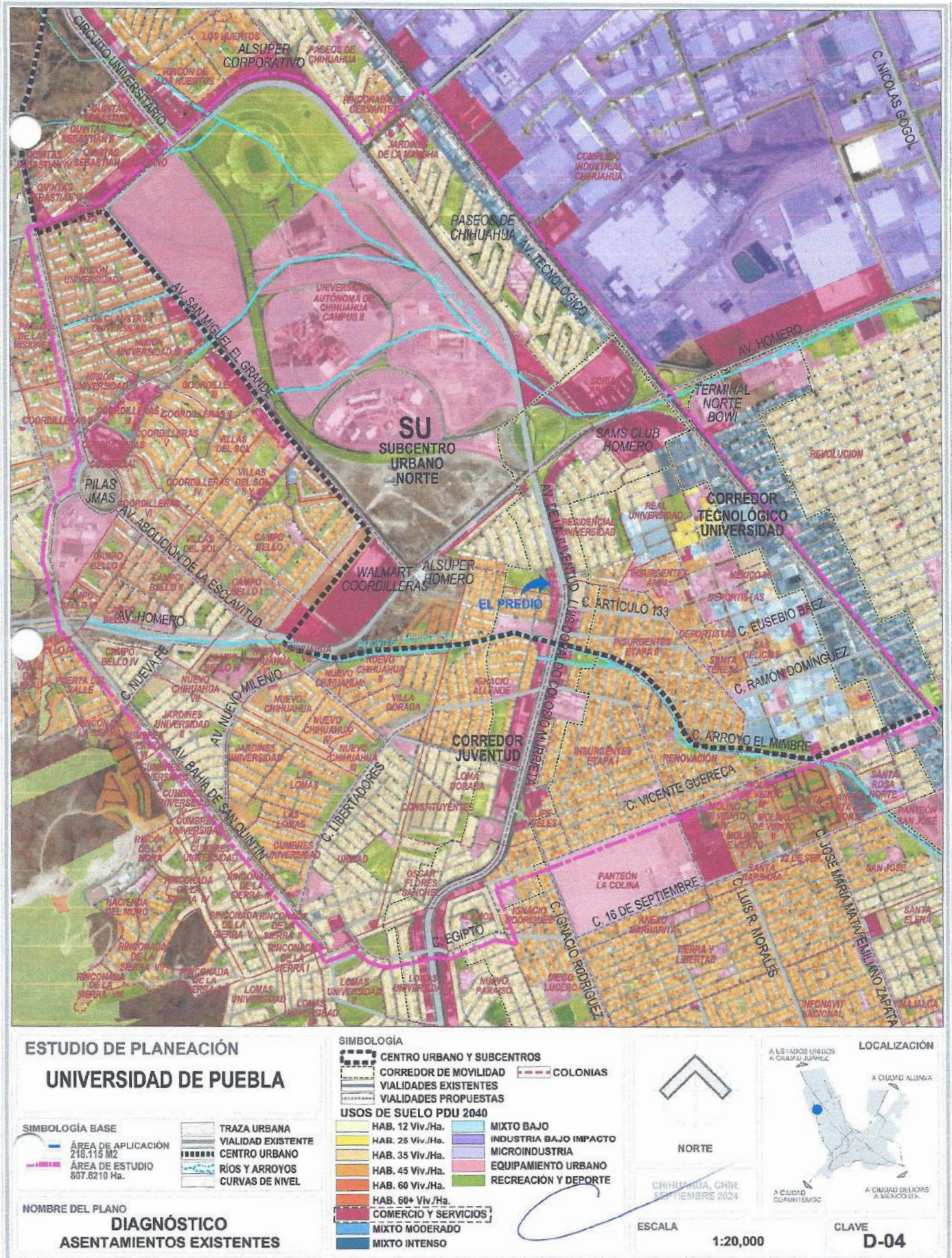
- ✓ Anexo Cartográfico
- ✓ Acreditación de Propiedad
- ✓ Inscripción en el Registro Público de la Propiedad
- ✓ Plano Catastral del predio analizado
- ✓ Identificación oficial del promotor

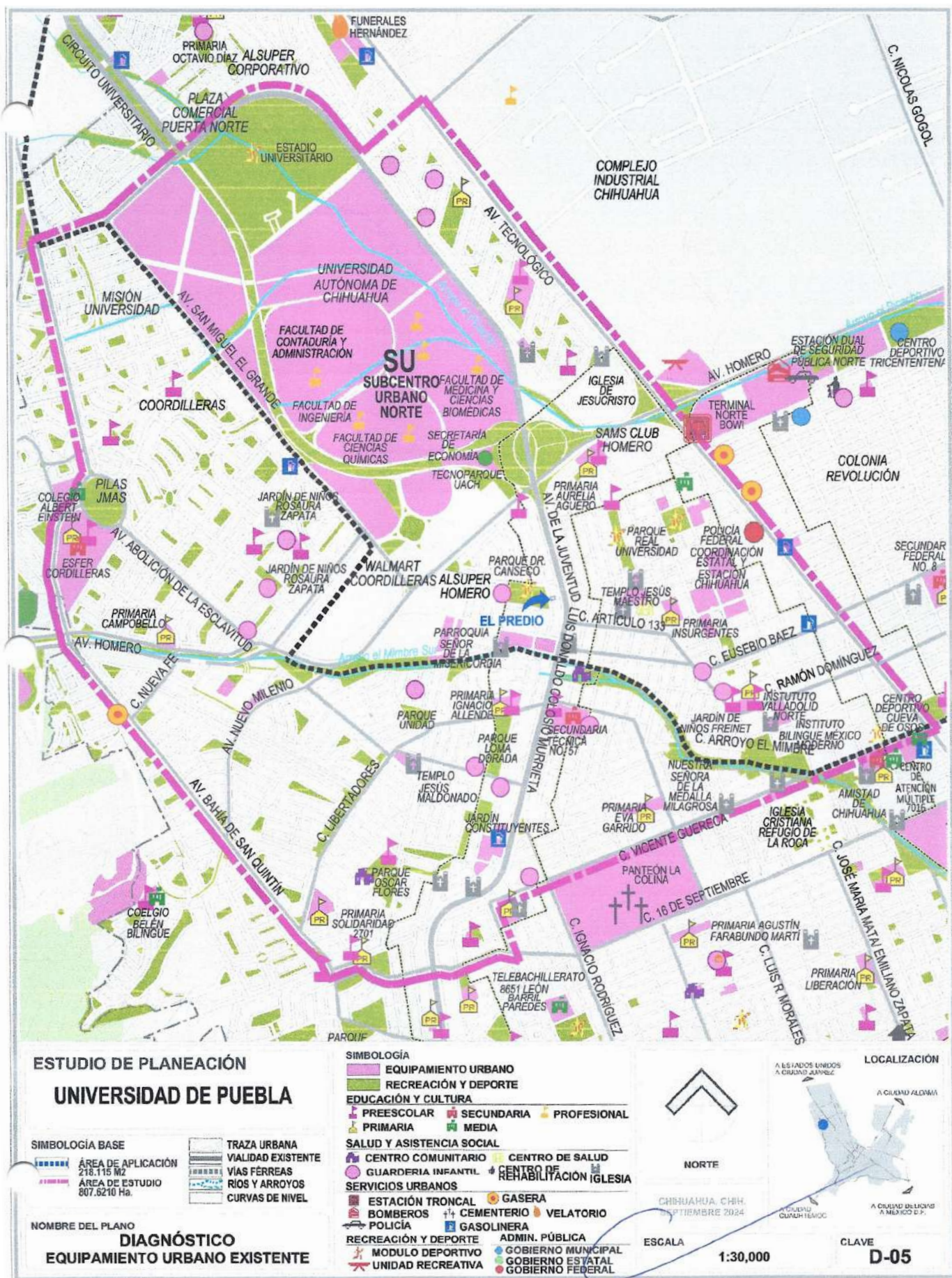


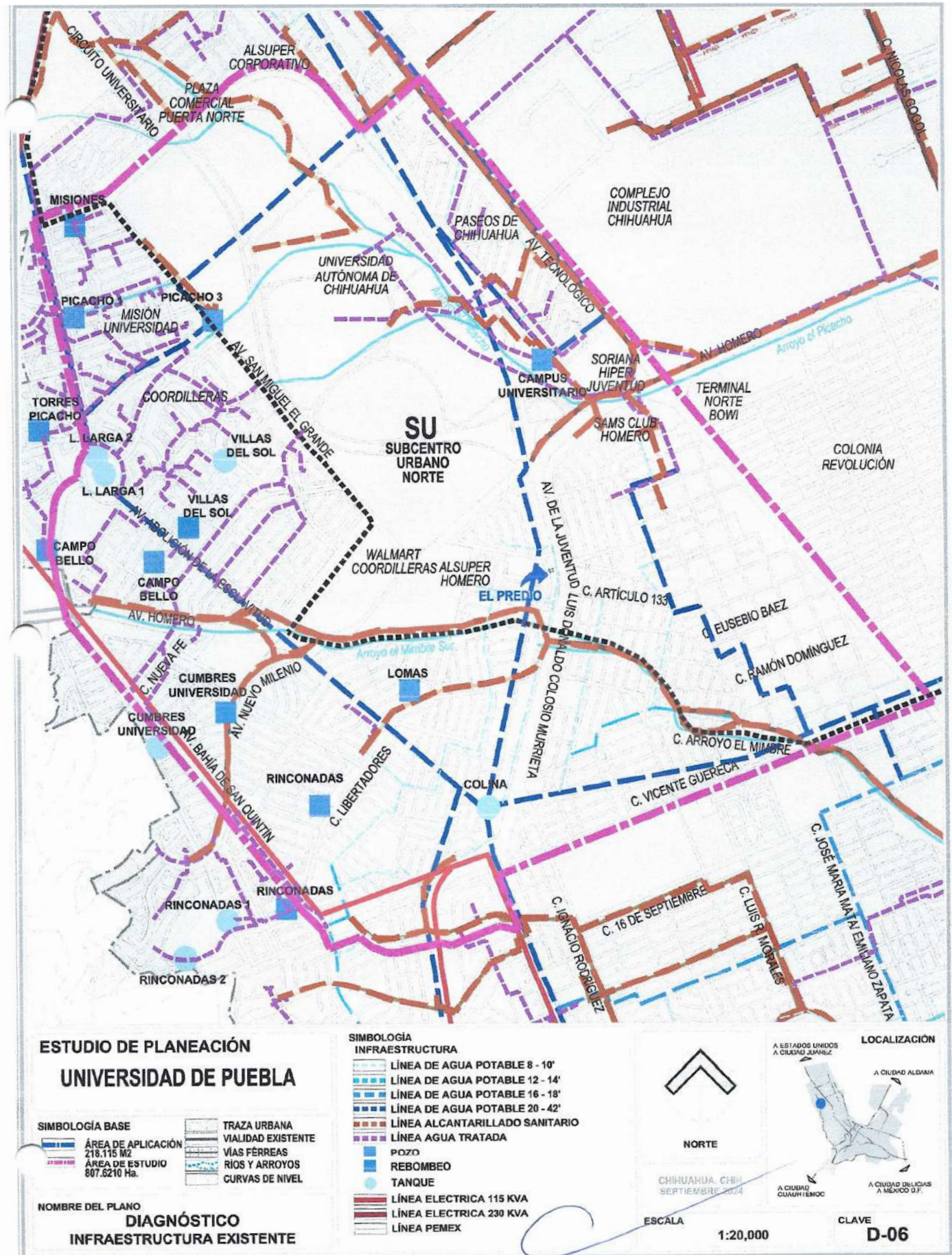


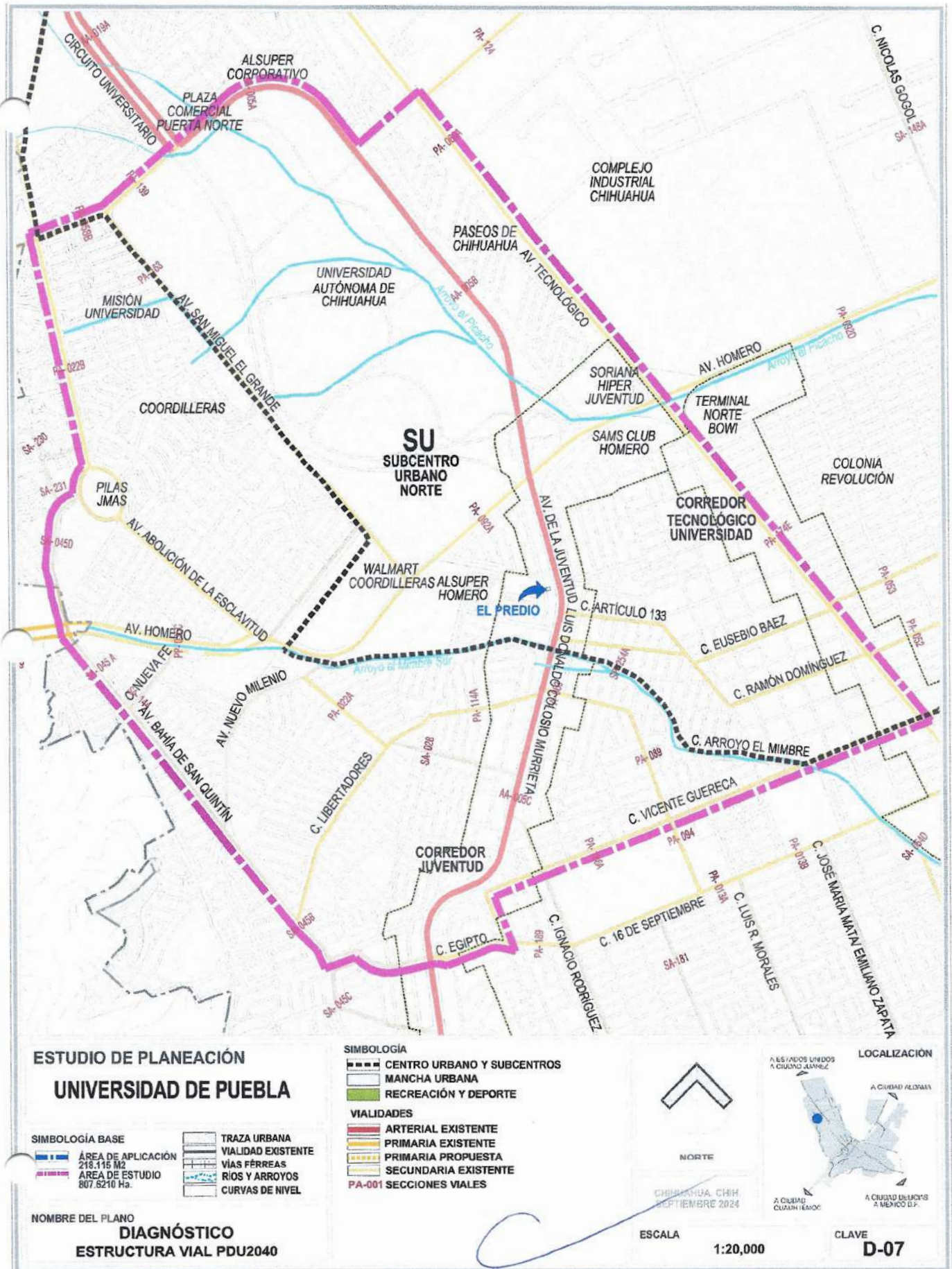










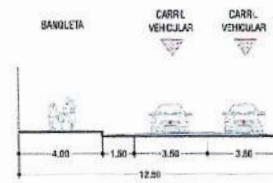


AA-005A



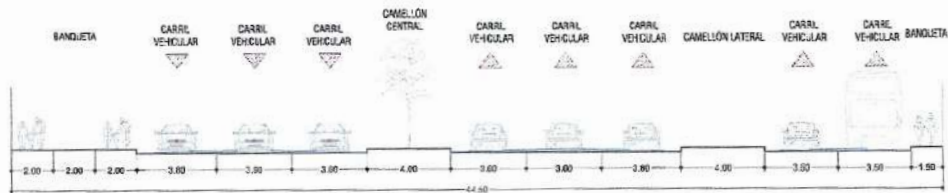
AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE C. ORC. UNIVERSITARIO A C. PASOS DEL TULÉ

AA-019A



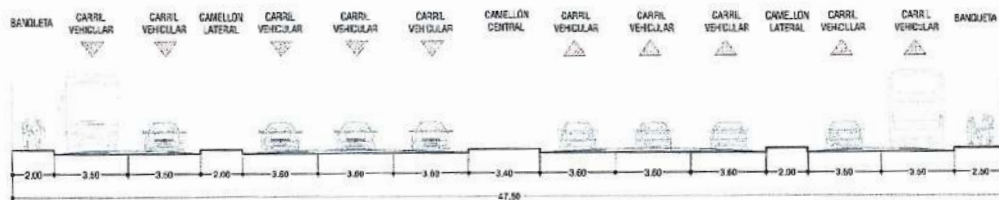
CIRCUITO UNIVERSITARIO
DE AV. DE LA JUVENTUD A C. PASOS DE LA UNIVERSIDAD

AA-005B



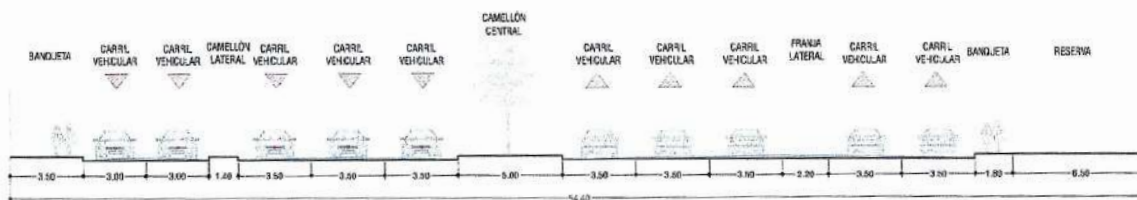
AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE C. PASOS DEL TULÉ A AV. HONORIO

AA-005C



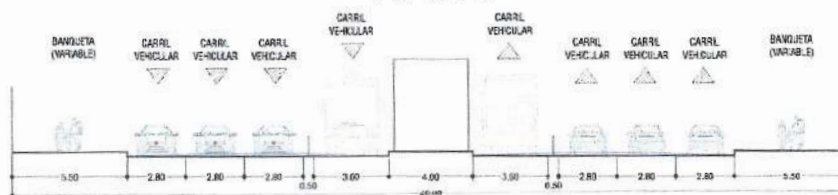
AV. DE LA JUVENTUD / LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
DE AV. HONORIO A C. EGIPTO

PA-060A



AV. CRISTÓBAL COLÓN FONTANARROSA
DE AV. LOS HOGALES A AV. HONORIO

PA-174 E



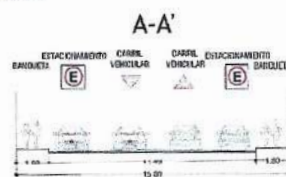
AV. TECNOLÓGICO
DE AV. HONORIO A AV. VALERIA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN UNIVERSIDAD DE PUEBLA

SIMBOLOGÍA BASE

NOMBRE DEL PLANO
**DIAGNÓSTICO
SECCIONES VIALES**

SIMBOLOGÍA



C. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
DE AV. HONORIO A C. SAN MIGUEL EL GRANDE



NORTE

ESCALA

SIN ESCALA

A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUÁREZ

LOCALIZACIÓN



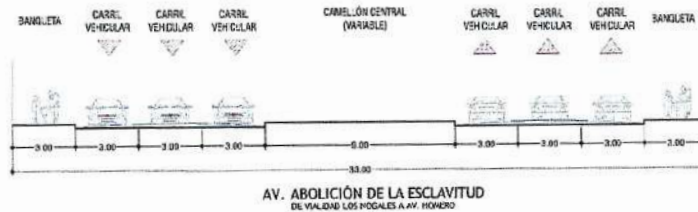
CLAVE

D-07.1

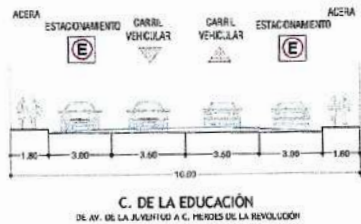
PA-022A



PA-022B



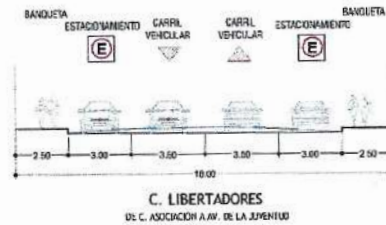
PA-063



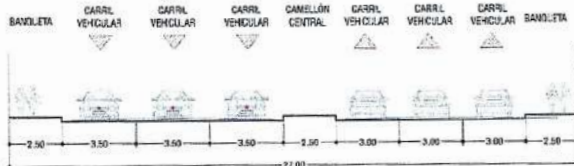
PA-089



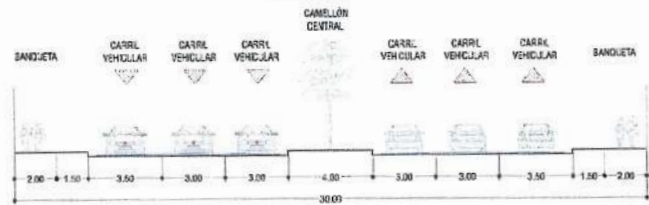
PA-114A



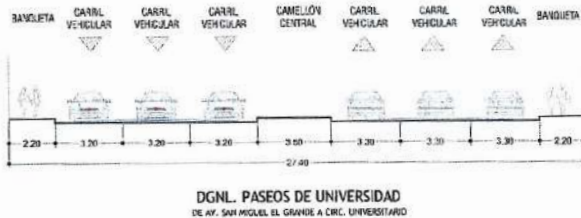
PA-092A



PA-092D



PA-139



PA-163



ESTUDIO DE PLANEACIÓN UNIVERSIDAD DE PUEBLA

SIMBOLOGÍA BASE

NOMBRE DEL PLANO

**DIAGNÓSTICO
SECCIONES VIALES**

SIMBOLOGÍA



NORTE

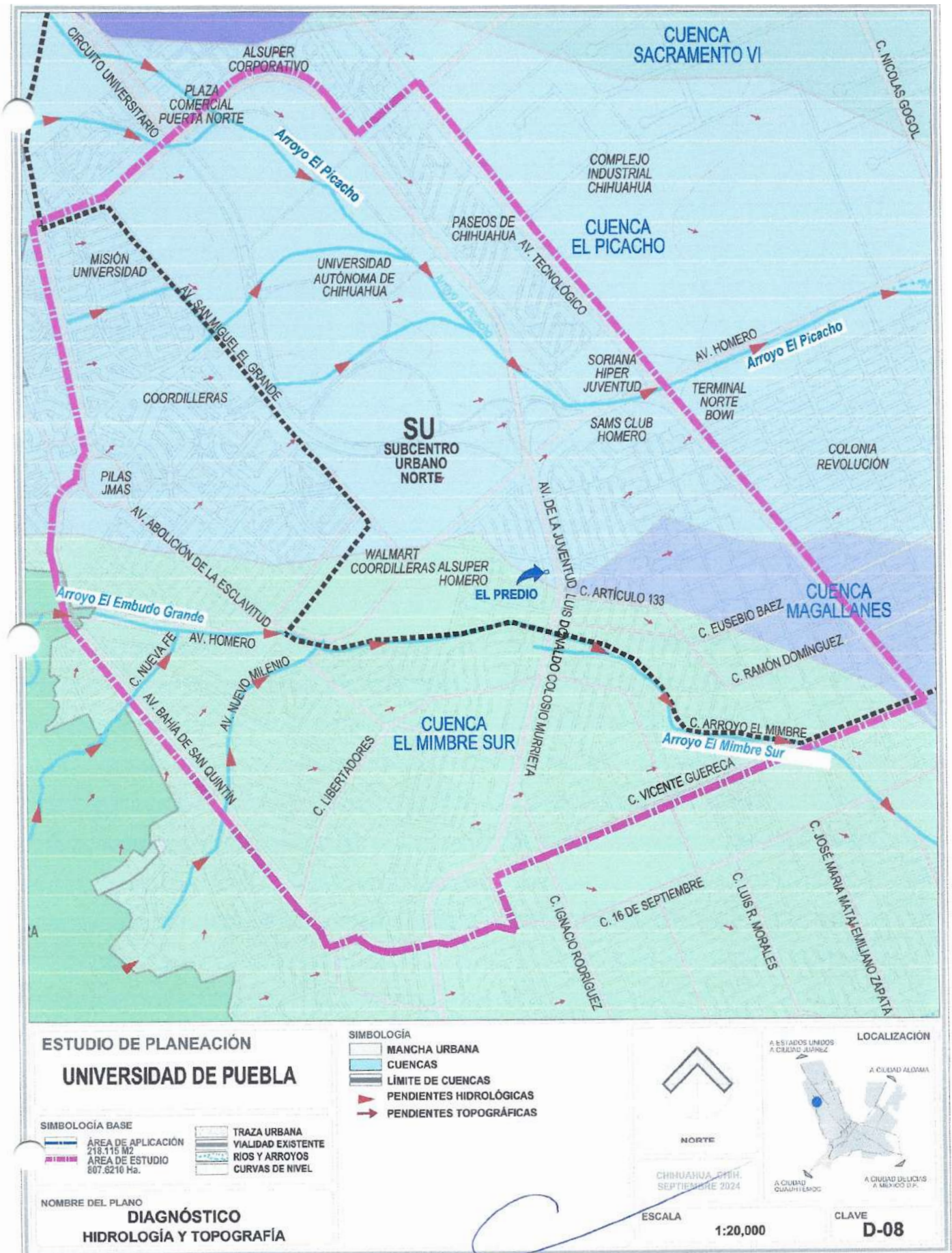
ESCALA

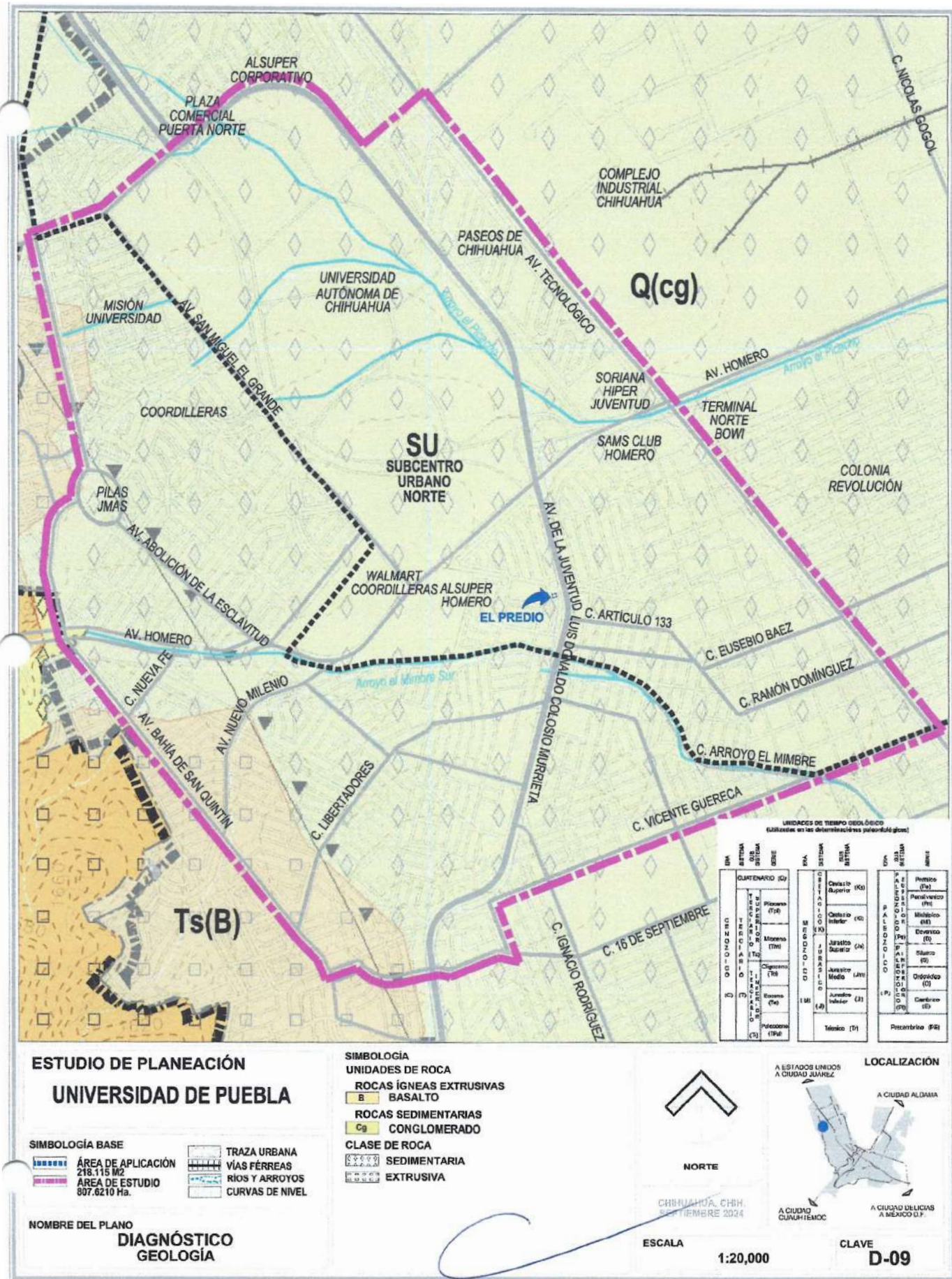
SIN ESCALA

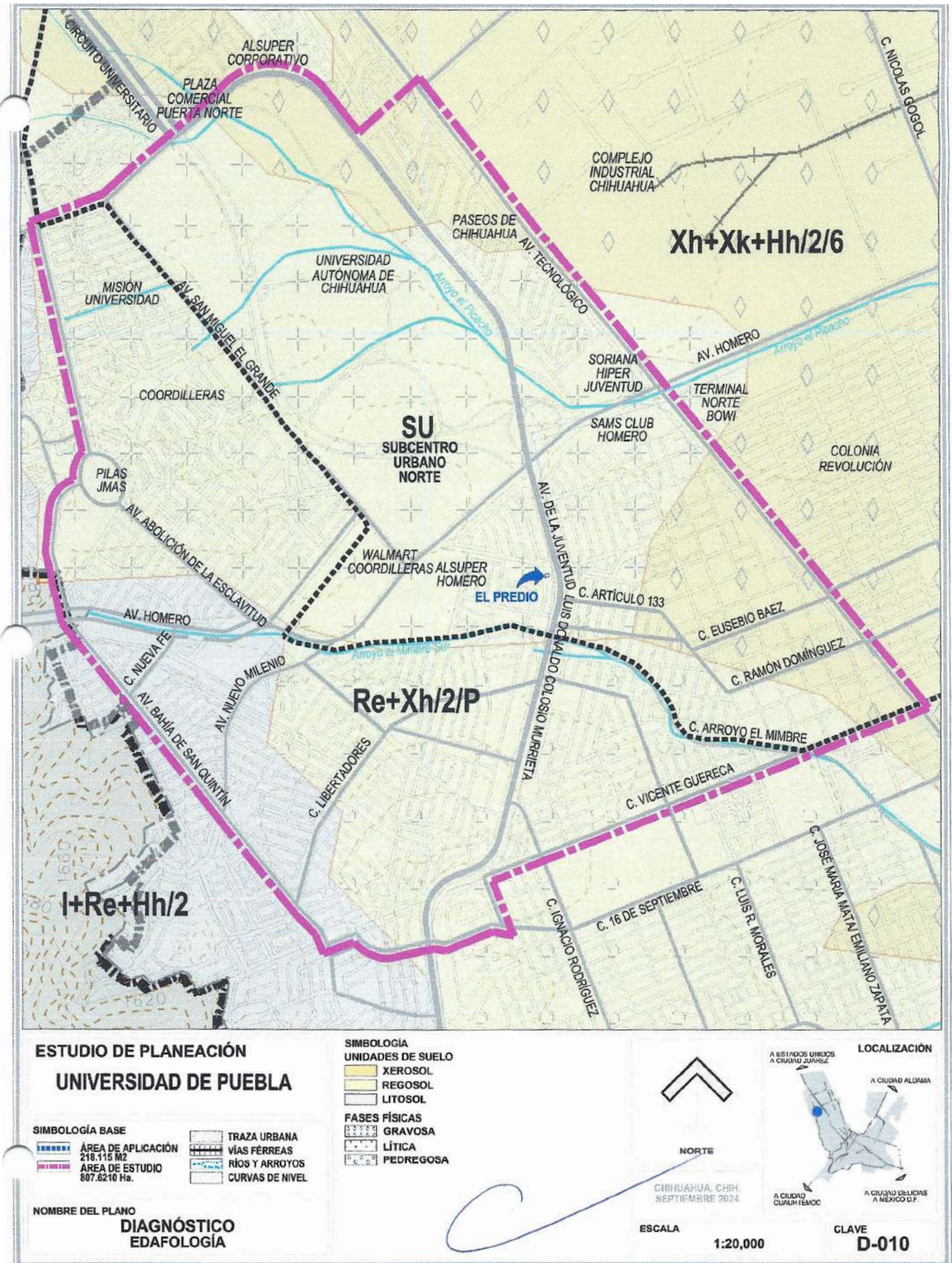


CLAVE

D-07.2









SIN TEXTO

SIN TEXTO