

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 26 de noviembre de 2025.

No. 95

Folleto Anexo

ACUERDO N° 170/2025

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PROVIDENCIA RESIDENCIAL**

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

A C U E R D O 170/2025

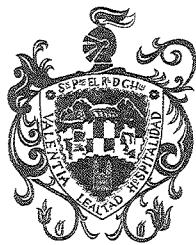
ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de mayo del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado “**Providencia Residencial**”, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la cuadra A-4 en la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios de esta ciudad, con superficie de **12,293.759** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto Impacto a Habitacional H35**.

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 veintidós días del mes de octubre 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.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 09/2025**

Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya, Subsecretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

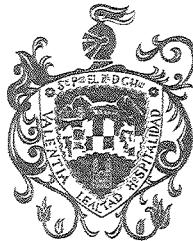
Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de mayo del año 2025, dentro del punto número quince del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, le concede el uso de la palabra a la Regidora Jony Barajas González, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de la persona moral AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado “Providencia Residencial”, en el predio ubicado en la cuadra A-4 en la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 12,293.759 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Microindustria de Alto Impacto a Habitacional H35... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado “Providencia Residencial”, 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 ubicado en la cuadra A-4 en la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios



de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 12,293.759 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto Impacto a Habitacional H35**.

TERCERO. Túrvese 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 19 días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

El Subsecretario del H. Ayuntamiento

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya".



Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya.

DIRECCIÓN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PROVIDENCIA RESIDENCIAL"



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 el **C. Jesús Manuel Torres Mendoza**, en su carácter de representante legal de **AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Providencia Residencial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la cuadra A-4 de la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 12,293.759 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto impacto a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Jesús Manuel Torres Mendoza**, en su carácter de representante legal de **AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Providencia Residencial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la cuadra A-4 en la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 12,293.759 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto impacto a Habitacional H35**, 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 "**Providencia Residencial**", 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 ocreso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. Jesús Manuel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jesús Manuel Torres Mendoza;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PROVIDENCIA RESIDENCIAL"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 19,730** de fecha 5 de abril del 2014, otorgada ante el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 del Distrito Judicial Morelos, comparecieron los señores Melissa Olivia Mantilla Fernández, Anel Lara Covián y Juan Carlos Robledo Payan para constituir una sociedad anónima de capital variable denominada "AGH Inmobiliaria" la cual será administrada por un Administrador único designando como tal a la señora Melissa Olivia Mantilla Fernández otorgándole un poder general para actos de administración, pleitos y cobranzas y de dominio;
4. **Copia certificada del Mandato y Poder General** de fecha 20 de junio del 2014 ante el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, Notario Público número 29 del Distrito Judicial Morelos, el cual hace constar el mandato y poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio que otorga la señora Melissa Olivia Mantilla Fernández a favor del señor Jesús Manuel Torres Mendoza;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,731** de fecha 21 de diciembre del 2023, otorgada ante el Lic. Fernando Espinoza Leyva, Notario Público número 15 del Distrito Judicial Morelos en donde hace constar entre otros actos, un contrato de compra venta que celebran por una parte los señores Luis Roberto Medina Aguirre, Norma Patricia Medina Aguirre, Gilberto Antonio Medina Aguirre y este último como representante legal del señor Víctor Manuel Medina Aguirre, todos en su carácter de únicos y universales herederos de las sucesiones testamentarias acumuladas a bienes de la señora Eva Aguirre Porras Viuda de Medina y del señor Roberto Medina Arzate, como la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V., como la parte compradora, respecto un terreno urbano ubicado en la cuadra A-4 en la colonia Nombre de Dios, con superficie de 12,293.759 metros cuadrados, inscrito bajo el número 11 del Libro 5576 de la Sección X con folio real 3136997 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-270303** expedido por Tesorería Municipal de fecha 13 de febrero del 2025;
7. **Oficio DASDDU/242/2024** de fecha 21 de noviembre 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;
8. **Oficio 772/2024** de fecha 18 de diciembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente;

PRESIDENTE
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PROVIDENCIA RESIDENCIAL"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

9. Oficio DASDDU/243/2024 de fecha 21 de noviembre 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;
10. Oficio DDHE/0125/2025 de fecha 07 de febrero del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. Oficio DASDDU/069/2025 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;
12. Oficio SJ/DRPA/0098/2025 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;
13. Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 6 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, de fecha 13 de marzo del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isáias Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. Oficio DASDDU/155/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 01 de marzo de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo de Microindustria de Alto Impacto a Habitacional H35;

ESTUDIOS Y
INVESTIGACIONES
MUNICIPAL
DE CHIHUAHUA, CHIH.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/155/2025 de fecha 01 de marzo 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 CONDICIONADO a presentar factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo de Microindustria de Alto Impacto a Habitacional H35 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 6 celebrada el día 13 de marzo del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

JX

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PROVIDENCIA RESIDENCIAL"

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 "**Providencia Residencial**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la cuadra A-4 en la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 12,293.759 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto impacto a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el **C. Jesús Manuel Torres Mendoza**, en su carácter de representante legal de **AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V.**

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Providencia Residencial**", 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 ubicado en la cuadra A-4 en la calle Gabino Barreda de la colonia Nombre de Dios de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 12,293.759 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto Impacto a Habitacional H35**.

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

PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PROVIDENCIA RESIDENCIAL"

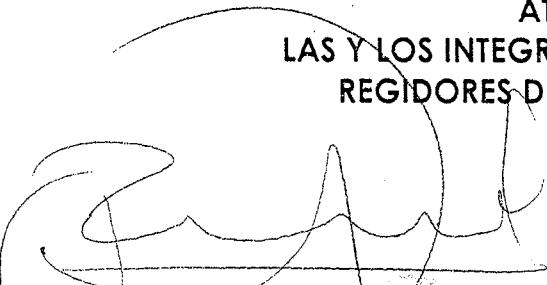


PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

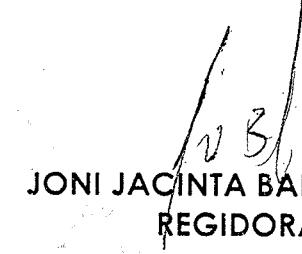
Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de El Sauz, a los 14 días del mes de mayo del año 2025.

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


ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA


ADÁN ISAIAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

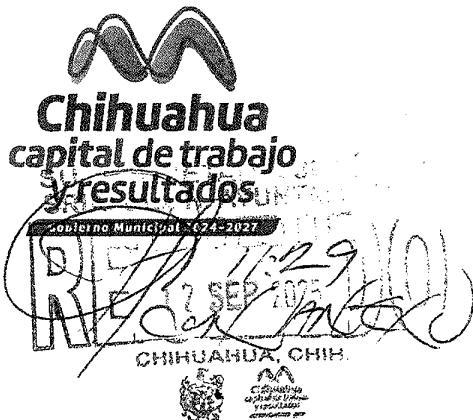

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL


MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JESÚS MANUEL TORRES MENDOZA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., MEDIANTE EL CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PROVIDENCIA RESIDENCIAL", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CUADRA A-4 EN LA CALLE GABINO BARREDA DE LA COLONIA NOMBRE DE DIOS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA; CON SUPERFICIE DE 12,293.759 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO A HABITACIONAL H35.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.
OFICIO NO. DASDDU/531/2025
V.T. 2979

Chihuahua, Chih., 08 de septiembre de 2025

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

En atención al oficio No. SRIA/AT/304/2025 de expediente del Estudio de Planeación Urbana **Providencia Residencial**, me permito informarle que este fue remitido para su revisión técnica al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua (IMPLAN), en cumplimiento a lo establecido en los artículos 37 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (LAHOTDU).

A MUNICIPAL
UA, CHIH.

Como resultado de dicha revisión, el IMPLAN emitió el Dictamen Técnico No. 772/2024 con fecha 18 de diciembre de 2024, en el cual, dentro del apartado de Fundamento Normativo, se establece que el proyecto en cuestión deberá ser integrado para su análisis como **modificación menor** al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

Atendiendo a lo anterior, esta Dirección llevó a cabo el análisis correspondiente considerando tanto el contenido del dictamen como las disposiciones aplicables en la legislación vigente. Es importante destacar que el proyecto contempla un cambio de uso de suelo de **Microindustria de Alto Impacto a habitacional H35**, lo cual representa una disminución en la intensidad del impacto urbano, al pasar de una actividad potencialmente generadora de externalidades a un uso habitacional compatible con su entorno.

Adicionalmente, se analizó el alcance del proyecto, en el cual se propone un total de **55 lotes habitacionales (Pag. 63)**, lo que lo sitúa por debajo del umbral que la propia LAHOTDU considera como de impacto significativo en su **artículo 94, fracción I, el cual establece que únicamente los desarrollos habitacionales con más de cien viviendas son considerados dentro de esa categoría**.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS

DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

OFICIO NO. DASDDU/531/2025

V.T. 2979

Chihuahua, Chih., 08 de septiembre de 2025

Con base en estos elementos, dictamen técnico del IMPLAN, características del uso propuesto, escala del proyecto y marco legal esta Dirección determinó que el estudio puede ser considerado como **modificación menor**, y en ese sentido se llevó a cabo la consulta pública correspondiente.

Asimismo, el promovente presentó el **Certificado de Abandono de Sitio** mediante oficio No. **DDUE.SE.PAOE 1430/2025**, con fecha 28 de agosto de 2025, mismo que se anexa, el cual determina que el **nivel de riesgo ambiental residual es insignificante** y no requiere medidas de remediación adicionales.

Por lo anterior, y en atención a la solicitud del promovente, se somete a su amable consideración la validación del estudio como modificación menor, con el fin de continuar con el procedimiento establecido.

Agradeciendo de antemano las atenciones brindadas al presente, quedo de Usted para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE


ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA


**PRESIDENCIA
CHIHUAHUA**

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉJICO

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 05 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE Septiembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

RESIDENCIAL PROVIDENCIA

PROPIETARIO

AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V

REPRESENTANTE LEGAL

JESÚS MANUEL TORRES MENDOZA

DOMICILIO

**LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CUADRA A-4,
C. GABINO BARREDA, COLONIA NOMBRE DE DIOS**

SUPERFICIE

12,293.759 m²

ELABORACIÓN

ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO

D.R.U 016

CEL: 614 184 8098

Mayo 2024

Estudio de Planeación
RESIDENCIAL PROVIDENCIA

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA
2.1.	PROCESO DE APROBACIÓN
2.2.	ÁMBITO FEDERAL
2.3.	AMBITO ESTATAL
2.4	ÁMBITO MUNICIPAL
III.	ANTECEDENTES.....
3.1.	ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
3.1.1.	Definición de Área de Estudio
3.1.2.	Definición del Área de Aplicación
3.2.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO
3.2.1.	Zonificación Primaria
3.2.2.	Zonificación Secundaria
3.2.3.	Estructura Vial
3.2.4.	Estructura Urbana
3.2.5.	Política Pública de Ciudad Cercana
IV.	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
4.5.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL
4.6.	VALORES DEL SUELO
4.7.	ANALISIS SOCIOECONÓMICO
4.7.1.	Nivel Estatal
4.7.2.	Nivel Municipal
4.7.3.	Área de Estudio
4.8.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL
4.8.1.	Clima
4.8.2.	Geología
4.8.3.	Edafología
4.8.4.	Pendientes Topográficas
4.8.5.	Vegetación
4.8.6.	Hidrología Superficial
4.8.7.	Aguas Subterráneas

4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FISICO
4.9.1. Vivienda
4.9.2. Comercio y Servicios.....
4.9.3. Equipamiento Urbano
4.9.4. Estructura vial.....
4.9.5. Transporte Público.....
4.9.6. Industria.....
4.9.7. Infraestructura Existente
4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD
4.10.1. Riesgos Geológicos
4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos.....
4.10.3. Riesgos Antropogénicos
4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....
5.1.1. Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana
5.1.2 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.....
5.1.3 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040..
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
6.3.2. Anteproyecto
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
7. INSTRUMENTACIÓN
8. BIBLIOGRAFÍA
69
9. CRÉDITOS

I. INTRODUCCIÓN

Este documento de planeación urbana contiene el diagnóstico, las normas y estrategia, para un cambio de uso de suelo, transformando el uso actual de **Microindustria MI a Habitacional H-35 viv/has**, terreno en el cual, se busca asentarse un desarrollo residencial, situado dentro de un sector con usos variables, donde se hace presente el suelo habitacional, comercial, de equipamientos, entre otros, siendo giros totalmente compatibles con el contexto de la zona donde se ubica el predio.

El presente documento es promovido por la persona moral AGH Inmobiliaria, S.A. de C.V. para un predio ubicado en la Calle Gabino Barreda con una superficie de 12,293.759 m² situado sobre la C. Gabino Barreda dentro del Colonia Nombre de Dios, designado como lote de terreno ubicado en la cuadra A-4, mismo que se identifica con la clave catastral 231-002-008, aprovechando su ubicación en un contexto inmediato busca construir un desarrollo habitacional unifamiliar, con lotes en los que predominan superficies de 123 m², motivo por el cual se busca la transformación del uso de suelo en búsqueda de un mejor aprovechamiento del predio referente al COS, el suelo y sus alrededores.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa en una colonia céntrica, situada al poniente del Subcentro Centro Norte de la ciudad, siendo un sector que cuenta con buena plusvalía y alta accesibilidad, el cual, considerada como zona versátil, contando con predios comerciales, microindustrias, mixtos, algunos equipamientos, parques y sobre todo diversidad de zonas habitacionales.

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

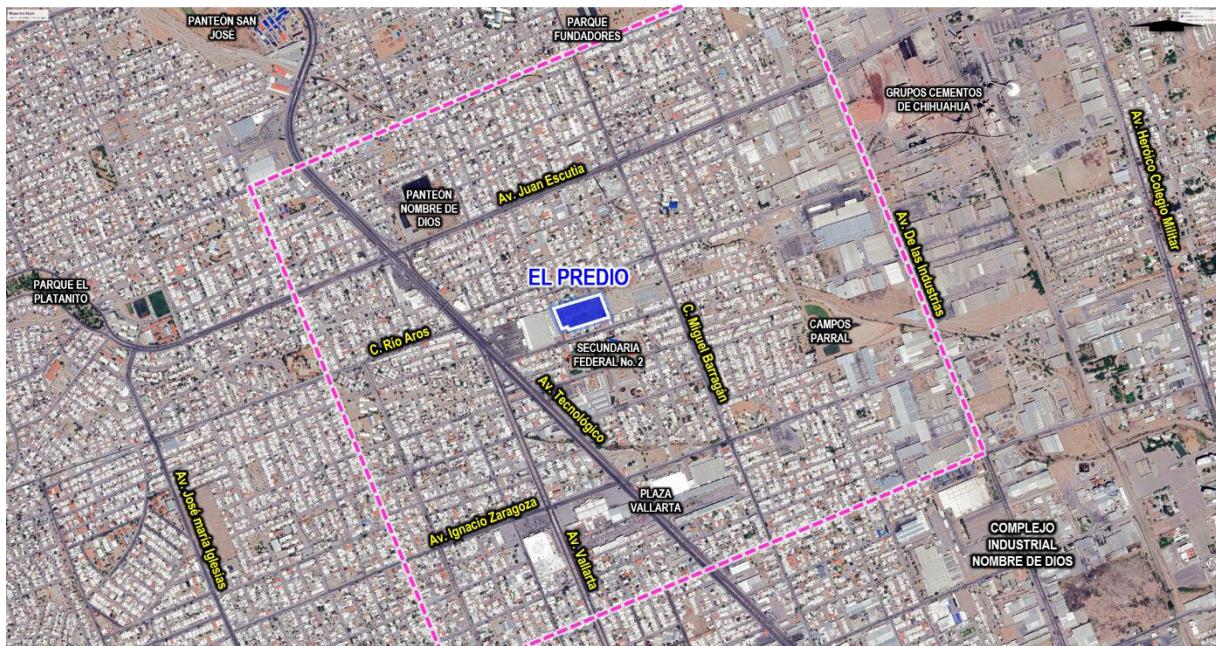


Imagen 1. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura mayo 2024.

De acuerdo a las definiciones de la nueva LAHOTDU, en su Artículo 74, aplicada a la modificación mayor, que es el que aplica, éste instrumento, sujetándose al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

Capítulo Undécimo. De los procedimientos para formular y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano. Aprobación y Consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

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

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

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

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.

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

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

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

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

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

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

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

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
 - c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
 - e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VII. 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, reotificación 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 e 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 sujetaran al siguiente procedimiento:

- I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del 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
- 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 la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- IX. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaría, 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 del presente Reglamento.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar 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 cuando:

- I. No se modifique el Límite 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 el Plan de Desarrollo Urbano 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 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 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 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.

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

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

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

III. ANTECEDENTES

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

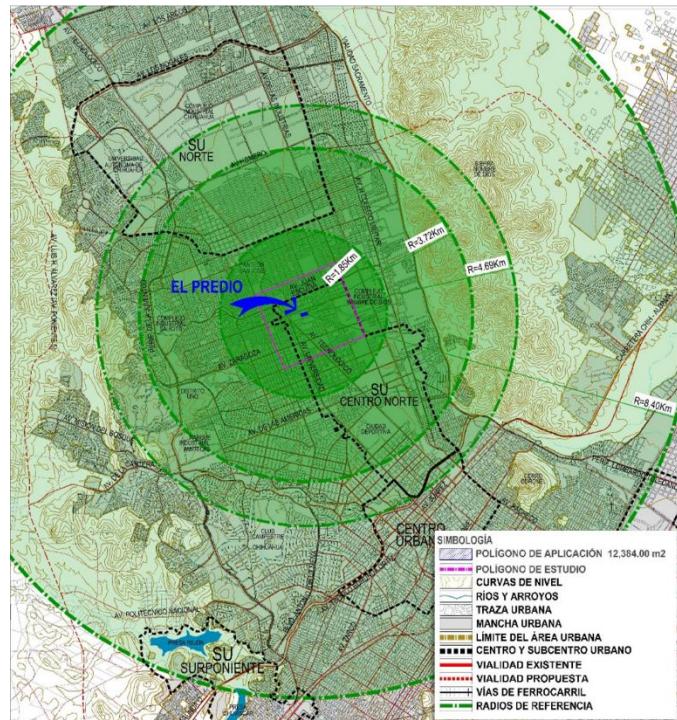
3.1.1. Definición de Área de Estudio

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

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 3,340,088.673 m² (334.0088 Ha), delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por la C. Juan Escutia,
- ✓ Al Este linda con la Av. De las Industrias,
- ✓ Al Sur, se conforma con la calle Sicomore,
- ✓ Al Oeste colida con C. Manuel González Cossío, ver plano D-01.

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



3.1.2. Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales, micro industriales y equipamientos. El polígono de aplicación está compuesto por un polígono con una superficie de 12,293.759 m² situado sobre la C. Gabino Barreda, ubicado dentro del Col. Nombre de Dios dentro de ésta ciudad, con clave catastral 231-002-008. El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al Norte colinda con propiedad privada con 157.580 m de ancho,
- ✓ Al Este linda con propiedad privada con 79.883 m de largo,
- ✓ Al Sur colinda con propiedad privada, con un fondo conformado por tres quiebres de 136.496 m, 10.050 m, y 20.308 m, y
- ✓ Al Oeste limita con la C. Gabino Barreda con un tramo de 70.16 m de frente, ver plano D-02.

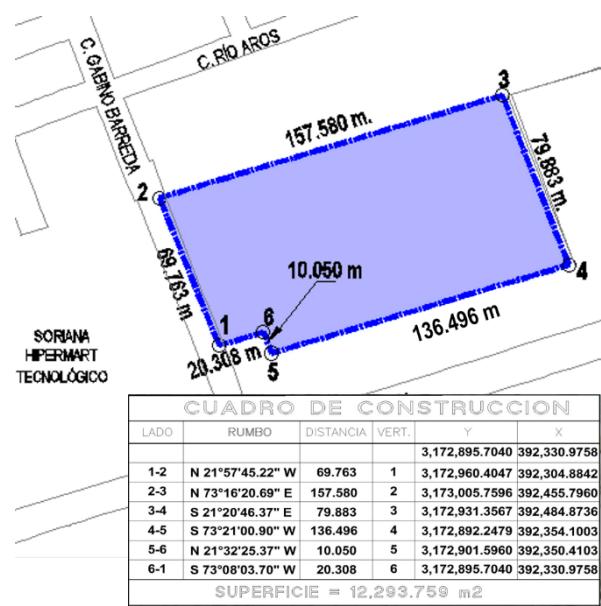


Imagen 3. El predio.

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

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y séptima actualización en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024.

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

3.2.1. Zonificación Primaria

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

3.2.2. Zonificación Secundaria

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con el uso de suelo de **Micro Industria (MAI)**, con acceso inmediato a la C. Gabino Barreda, con cercanía de 195.00 m a la Av. Tecnológico.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo de Comercio y Servicios, Mixtos, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, así como usos Habitacionales de diversas densidades como H-35, H-45, H-60, H-60+ viv/ha y, así como por la cercanía a la zona industrial, se ubican usos Industriales y Microindustriales, ver plano D-03.



Imagen 4. El predio y su uso de suelo MAI definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

Microindustria (MAI). El uso de suelo de micro industria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y/o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

3.2.3. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso inmediato al predio es mediante la vialidad local C. Gabino Barreda con 18.00 m de ancho, cercana a la vialidad primaria Av. Tecnológico con un ancho variable de 20.00 a 40.00 m.

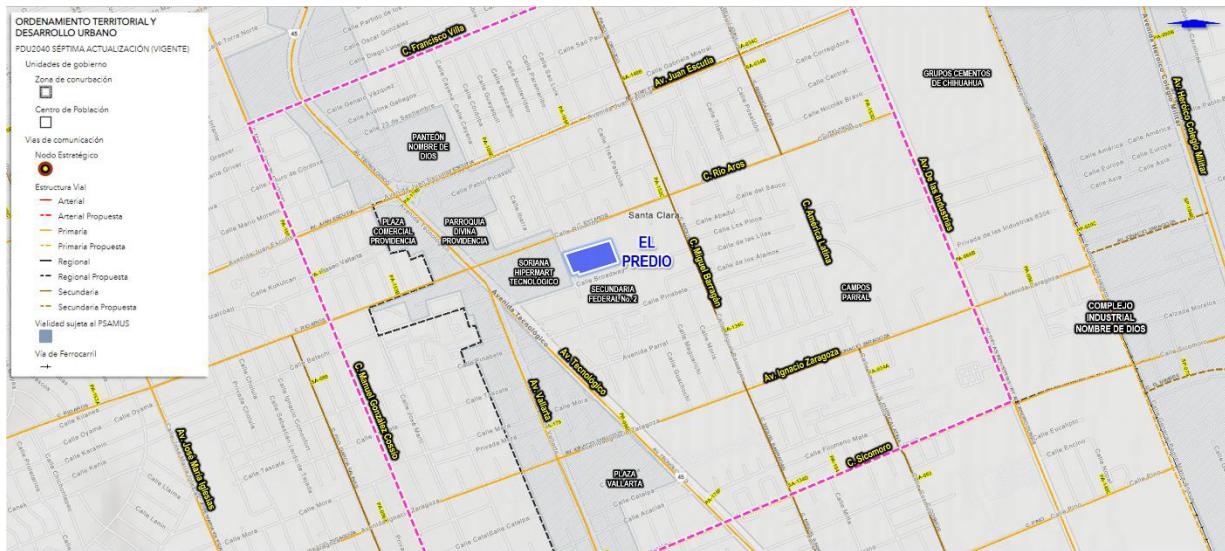


Imagen 5. El predio y su estructura vial. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

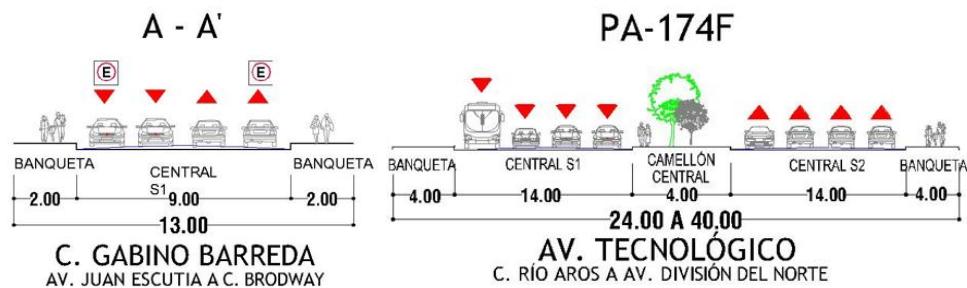


Imagen 6. Sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.

3.2.4. Estructura Urbana

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un Subcentro Norte donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial, de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de éste centro, se localizan 4 subcentros en la ciudad, el primero el Subcentro Norte situado en la Av. Homero y Tecnológico, el otro al sur de la ciudad denominado Subcentro Sur situado en la Av. Carlos Pacheco y Av. Juan Pablo II, el tercero ubicado al Surponiente de la ciudad sobre el Perif. De la Juventud y Av. Teófilo Borunda Ortiz y el cuarto llamado Centro Norte ubicado en la Av. Tecnológico y De las Industrias, que es el Subcentro en donde se ubica el predio que nos ocupa.

Dentro del PDU se describe como “el Subcentro Centro Norte se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tendrá un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5km.”

Asimismo, el predio colinda de manera directa con uno de los corredores designados por el PDU2040, asignado como corredores urbanos de movilidad, "Corredor Tecnológico-Universidad".

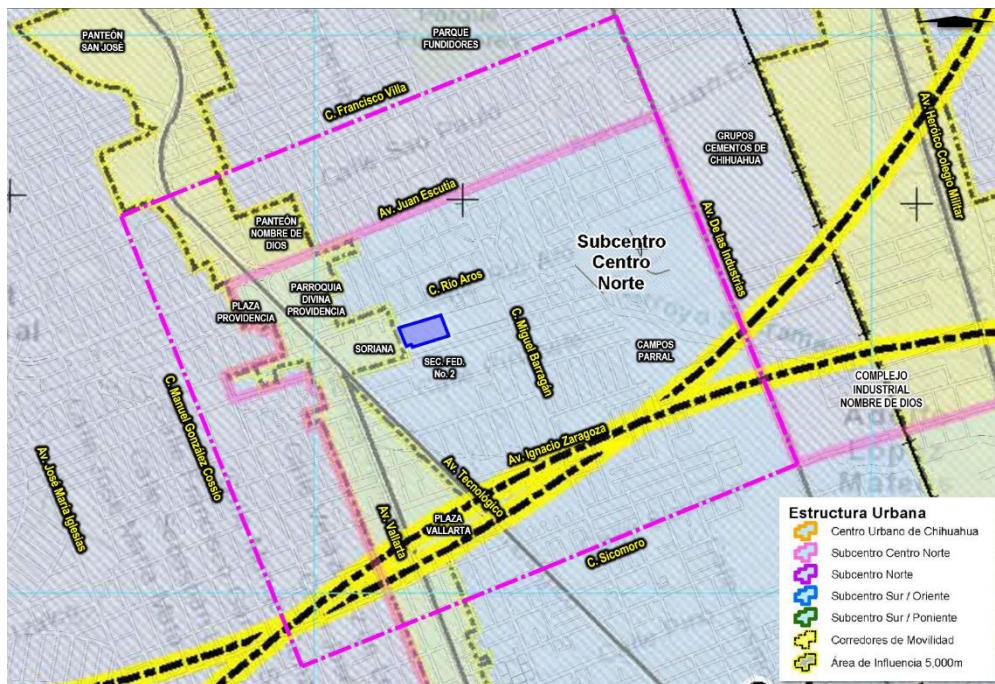


Imagen 7. Estructura urbana y el predio.
Fuente PDU 2040 vigente.

3.2.5. Política Pública de Ciudad Cercana

Dentro del PDU en el apartado 5.1.4, de estructura urbana menciona que, "la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana se mantendrá como una política paralela en permanente evolución con el propósito de identificar las áreas de oportunidad de la zona mejor servida de la ciudad, por lo que no se contrapone con la estrategia de los elementos de la estructura urbana..." respecto al predio, colinda de manera directa con el polígono de Ciudad Cercana que, dentro del reglamento, se puede determinar la factibilidad dentro del radio de 800 m de cobertura.

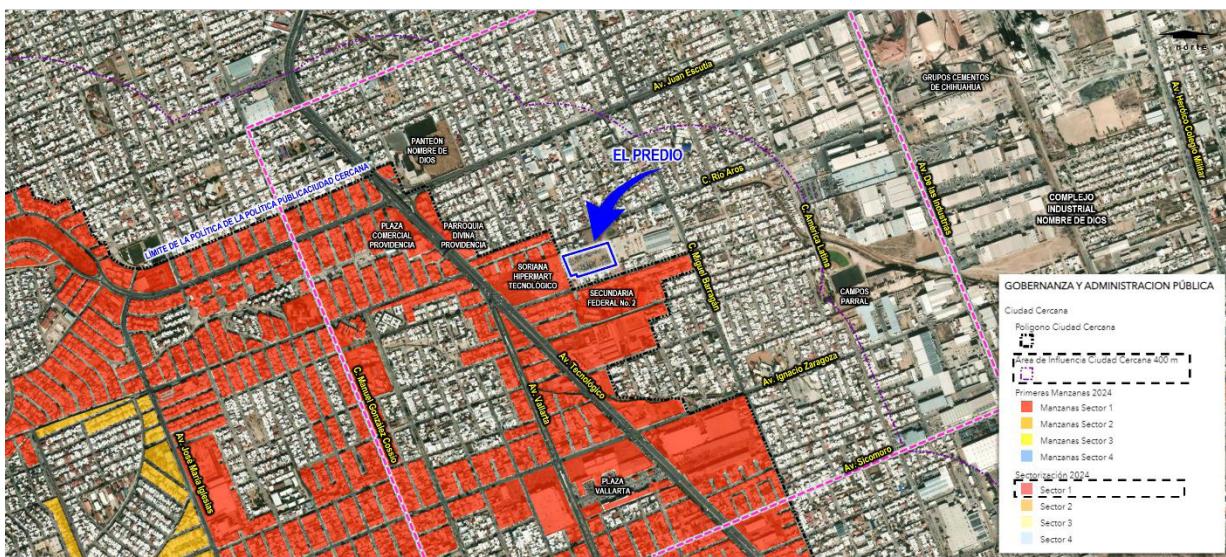


Imagen 8. Estructura urbana y el predio. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

IV. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

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

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

4.1.2. Ámbito Urbano

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

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

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

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (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 201 hasta 600 Unidades Económicas, concentradas sobre la Av. Vallarta y Tecnológico, además del Complejo Industrial Nombre de Dios, en el llamado Subcentro Centro Norte.

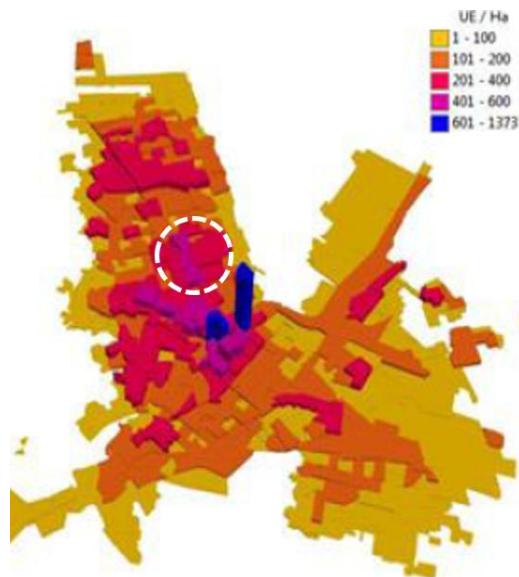


Imagen 9. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENU

4.1.3. Ámbito de Influencia

El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda, comercio, además de microindustrias y equipamientos urbanos, donde se generan actividades productivas en un entorno consolidado. La zona es totalmente accesible, mediante la Av. Vallarta, Av. Tecnológico y C. Miguel Barragán (en sentido norte-sur) y las Av. Juan Escutia, C. Río Aros, entre otras (sentido Poniente-oriente).

El predio se encuentra dentro del polígono de Subcentro Centro Norte, al igual que algunas vialidades de gran importancia, mismas que representa los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios, equipamiento y comercio especializado. Asimismo, colinda con el corredor urbano de movilidad Tecnológico-Universidad, dando acceso a colonias, comercios y equipamientos de cobertura regional.

Referente al tema ambiental, se ubica al oriente del predio el río Sacramento y la Sierra Nombre de Dios a una distancia de 2.7Km. La hidrología superficial más cercana se ubica al norte el arroyo El Mimbre Sur a 550 m, mientras que a 380 m de distancia se ubica al sur del polígono el arroyo El Saucito, dichos elementos naturales, no interfieren de manera negativa por la lejanía.

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El predio motivo de esta Modificación Menor comprende un solo polígono con domicilio en la C. Gabino Barreda, denominado como “terreno urbano ubicado en la cuadra A-4” dentro del Colonia Nombre de Dios dentro de ésta ciudad de Chihuahua. La finca urbana cuenta con una superficie de 12,293.759 m² según el documento, propiedad de AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. Dicho predio cuenta con clave catastral 231-002-008 y clave estándar 08-001-019-00-000231-002-00008-00-000.

La acreditación de la propiedad está plasmada dentro de la Escritura Pública No. 1731, Volumen 38, con fecha del 21 de diciembre del 2023 ante la Notaría 15 del Distrito Morelos a cargo del Lic. Fernando Espinoza Leyva.

4.3. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su séptima actualización del 24 de marzo del 2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica cercano al Subcentro Centro Norte y del Subcentro Norte de la ciudad de Chihuahua.

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

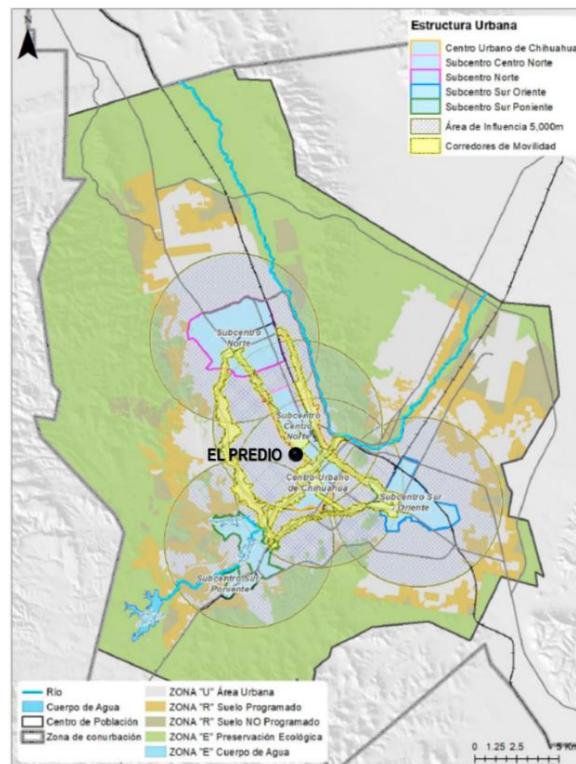


Imagen 10. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo al PDU vigente. IMPLAN.

La estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo zonas comerciales e industriales, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el Subcentro Norte, así como, los subcentros en proceso de consolidación y el nuevo Subcentro consolidado casi en su totalidad.

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un Subcentro Norte donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de éste centro, se localizan 4 subcentros en la ciudad, el primero el Subcentro Norte situado en la Av. Homero y Tecnológico, el otro al sur de la ciudad denominado Subcentro Sur situado en la Av. Carlos Pacheco y Av. Juan Pablo II, el tercero ubicado al Surponiente de la ciudad sobre el Perif. De la Juventud y Av. Teófilo Borunda Ortiz y el cuarto llamado Centro Norte ubicado en la Av. Tecnológico y De las Industrias.

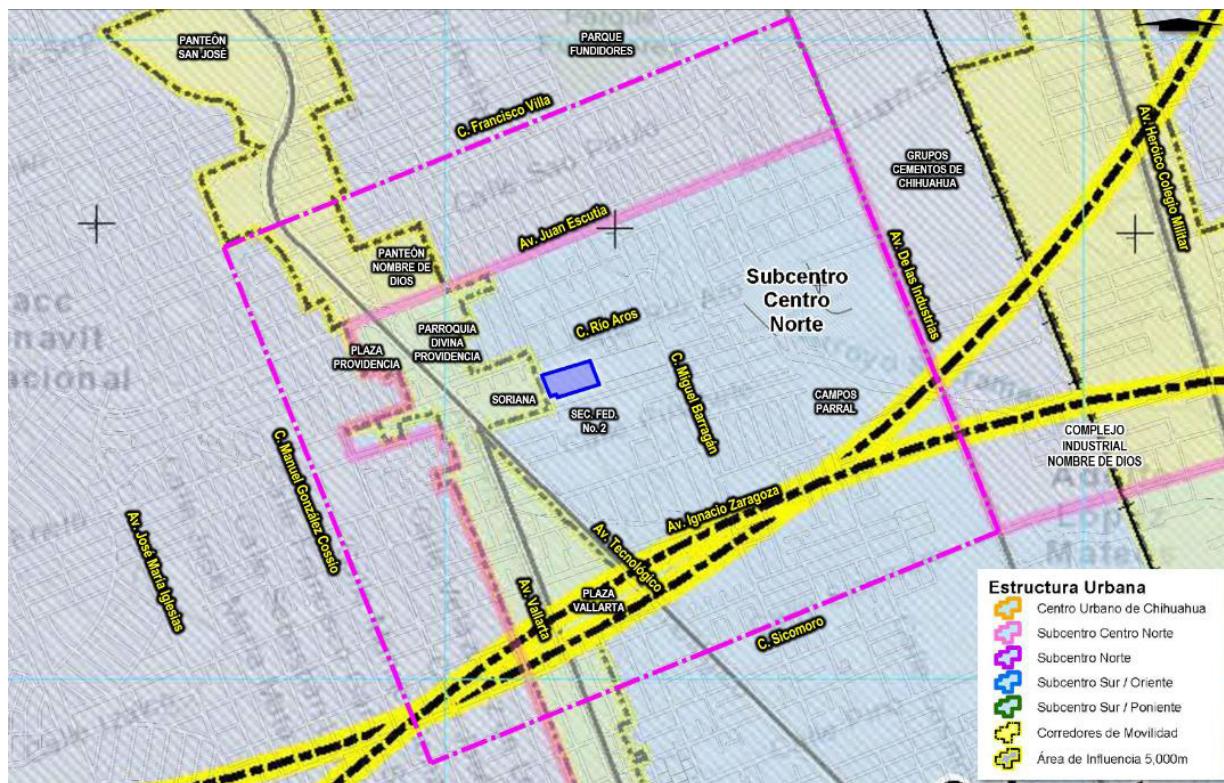


Imagen 11. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio (a 195 m de distancia del Subcentro Norte). Fuente: SIGMUN 2024.

El predio cuenta con la cercanía al Subcentro Subcentro Norte a una distancia de 218 m ubicados al oriente, y al suroriente se ubica el polígono del Subcentro Norte situado a 1,420 m de lejanía. Lo que liga a estos subcentros con el corredor urbano Tecnológico-Universidad, mismo que permite la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.

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

4.3.1. Zonificación Primaria

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

4.3.2. Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria que aplica para el predio que se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, cuenta con uso de suelo Habitacional **Microindustria MI**, contando con acceso inmediato a la C. Gabino Barreda, dentro del Colonia Nombre de Dios.

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

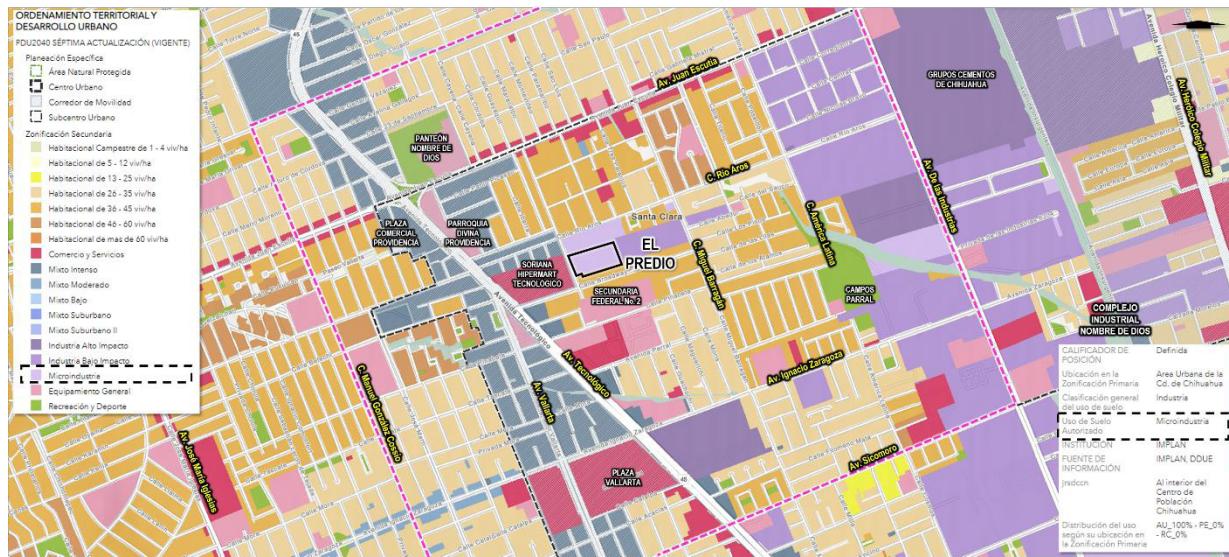


Imagen 12. El predio y su uso de suelo Habitacional H25 viv/ha, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: SIGMUN 2024.

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	

Imagen 13 . Normatividad de uso de suelo actual Microindustria. Fuente PDU 2040.

4.3.3. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Gabino Barreda proveniente de la Av. Tecnológico (ubicada al oeste del predio) o por la Av. Juan Escutia (situada al norte del predio), contando

con una sección vial de 13.00 m, contando con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos extremos, iniciando desde la C. Brodway hasta la Av. Juan Escutia.

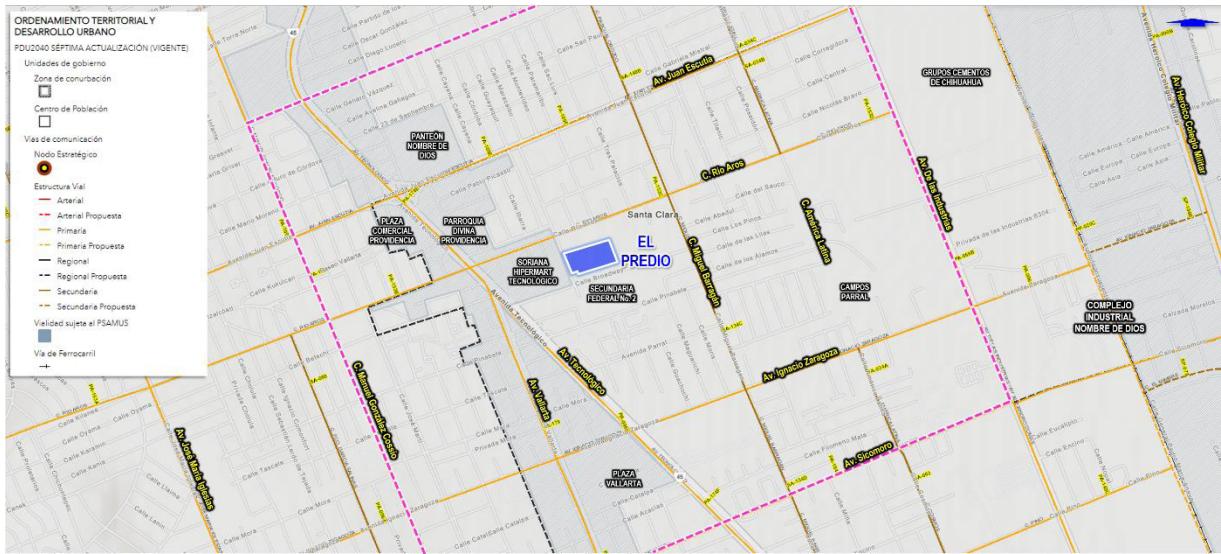


Imagen 14. Estructura vial y el predio. Fuente: SIGMUN 2024.

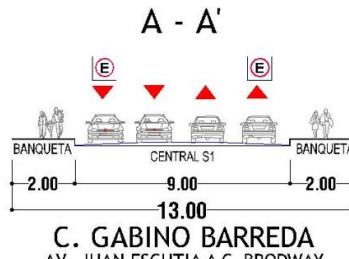


Imagen 15. Sección actual e imagen de la C. Gabino Barreda (13.00 m de ancho).

4.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y de actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Atractores. El predio se localiza dentro del Subcentro Centro Norte y al norte se ubica a una distancia de 1.85 Km el Subcentro Norte, donde los núcleos de actividad y atractores con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo de la Av. Tecnológico, Av. Vallarta, la Av. Juan Escutia y la Av. De las Industrias principalmente que a su vez funcionan como borde, conteniendo diversos comercios, equipamientos, entre otros elementos.

Núcleos de Actividad. La zona cuenta con una variedad comercial que principalmente se ubica en la Av. Tecnológico-Av. Vallarta, entre otras vialidades ubicando la tienda de autoservicio Soriana Hipermart, gasolinera

y gasera Lagos, Plaza Vallarta, así como, plaza comerciales y pequeños establecimientos. Al oeste del predio se ubica el Complejo Industrial Nombre de Dios conteniendo diversas bodegas y plantas industriales.

La zona en la que se asienta cuenta con una variedad de equipamientos como la Parroquia de la Dividán Providencia, la Secundaria Federal No. 2, los campos deportivos Parral (Centauros), así como, colonias habitacionales totalmente consolidadas.

Respecto a los elementos de atracción natural es la topografía ubicada al este del predio, donde se ubica a una distancia de 2.7 Km sierra Nombre de Dios, donde al pie de la sierra se ubica el río Sacramento (situada al nororiente del predio), mismos que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, por otra parte, al sur del polígono de aplicación se ubica el arroyo El Saucito a una distancia de 380 m de distancia, hacia el este circula el arroyo El Mimbre Sur a 550 m de distancia.



Imagen 16. Elemento de atracción natural Arroyo El Mimbre Sur y arroyo El Saucito respectivamente.

4.6. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores. En la zona que nos ocupa, está totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral variable, contando con servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo.

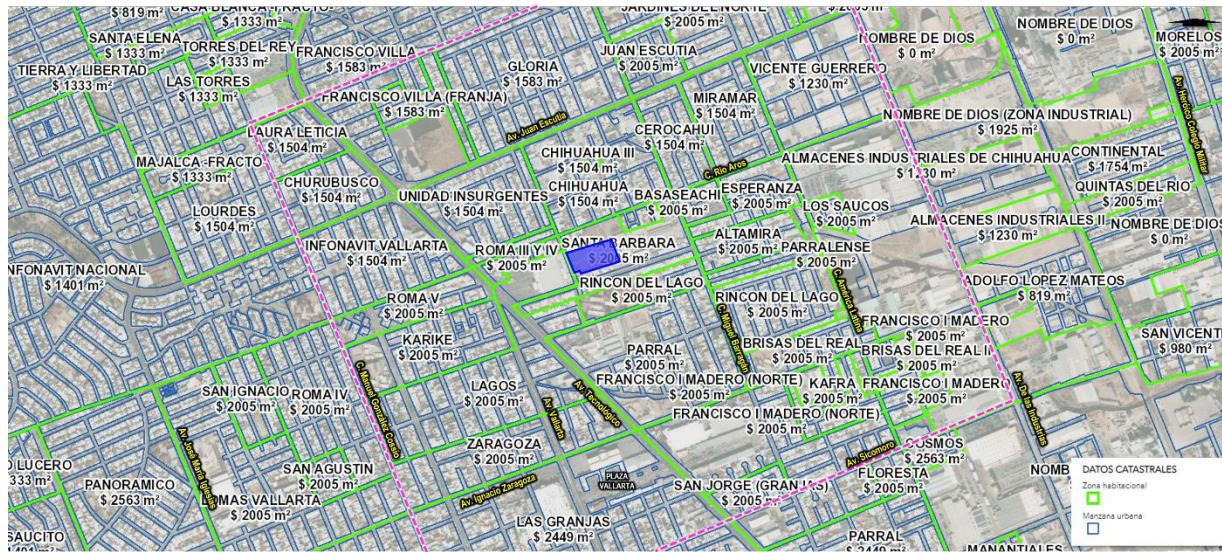


Imagen 17. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2024.

El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario de \$2,005.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores desde \$1,230.00 hasta \$2,449.00. Fuera del polígono de estudio los valores rondan entre los \$819.00 hasta \$2,563 pesos el m².

4.7. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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

4.7.1. Nivel Estatal

De acuerdo a la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total país. Respecto a los datos sociodemográficos 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).

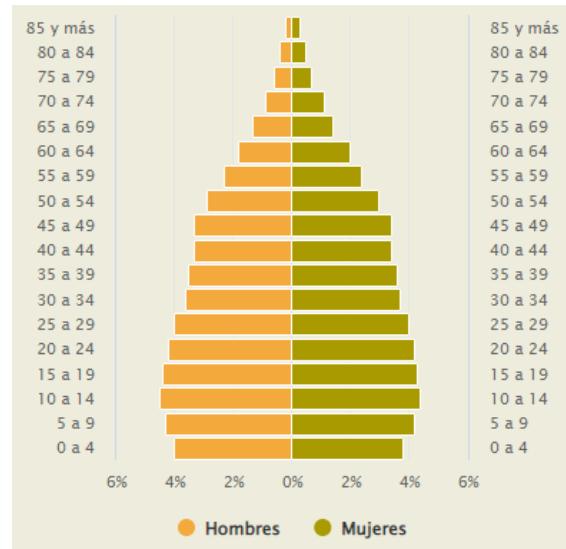
Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible. Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas. comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

4.7.2. Nivel Municipal

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

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

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).



*Imagen 18. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.*

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

4.7.3. Área de Estudio

Dentro del área de estudio se identificaron 12 Áreas Geo estadísticas Básicas, donde la densidad de población que predomina es la de 53-75 Población por Hectárea en 5 Ageb's, seguidas de la población de 32-52 Pob/Ha ubicadas en 3 Ageb's, la población de 76 a 105 Pob/ha corresponde a 1 Ageb, el resto de la población se asienta en 2 Ageb's donde se asienta el Complejo Industrial Nombre de Dios con una densidad de 0-13 Pob/Ha.

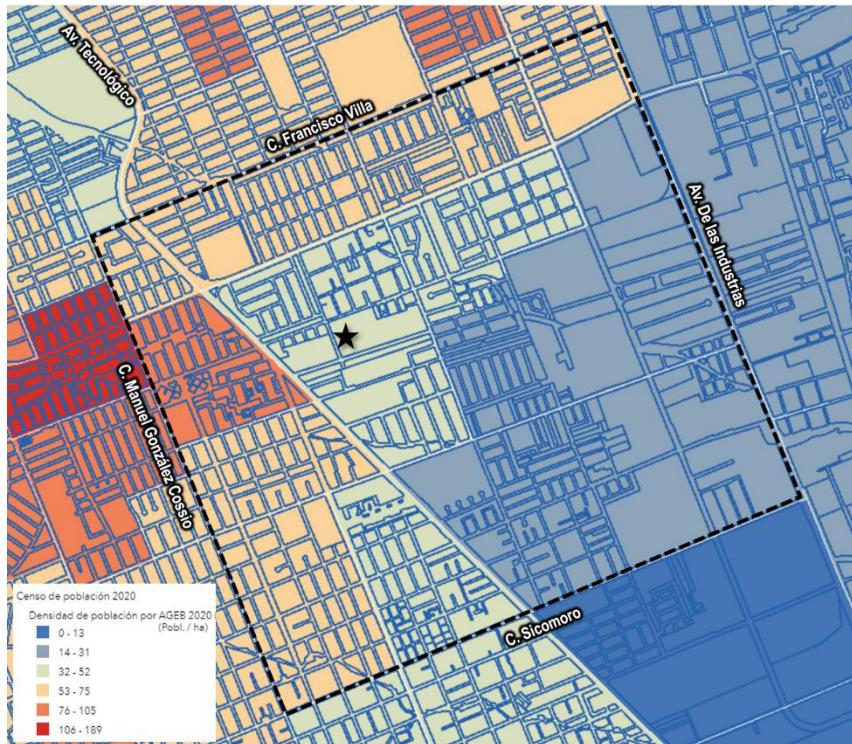


Imagen 19. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS). Fuente: Censo 2020_SIGMUN.

Población

La población total en el área de estudio cuantifica 12 Agebs en el conteo del año 2020, donde se estimaron dentro del polígono 17,922 personas donde predomina la población femenina ocupando un 53% de la población con 9,398 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47% contabilizando 8,498 hombres. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población. En la manzana donde se asienta el predio, se determina una densidad de 32-52 pobladores por hectárea.

Imagen 20. Población total dentro de la zona de estudio.

Población		
■ Población total	17,922	
■ Población femenina	9,398	
■ Población masculina	8,498	
■ Población de 0 a 14 años	2,531	
■ Población de 15 a 29 años	4,207	
■ Población de 30 a 59 años	6,815	
■ Población de 60 años y más	4,250	
■ Población con discapacidad	870	

Fecha de actualización: 2020

Vivienda

Dentro del área de estudio de contabilizan 7,378 viviendas, donde se contabilizan 7,357 viviendas particulares, cuantificando 6,400 hogares particulares (87% del total) están habitadas.

Respecto al 86.6% del total de viviendas (alrededor de 12,264 propiedades) cuenta con todos los servicios.

Viviendas		
■ Total de viviendas	7,378	
■ Total de viviendas particulares	7,357	
■ Viviendas particulares habitadas	6,400	
■ Viviendas particulares no habitadas	798	

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas		
■ Con 3 o más ocupantes por cuarto	0	
■ Con piso de material diferente de tierra	6,380	
■ Con energía eléctrica	6,388	
■ Con servicio sanitario	6,387	
■ Con drenaje	6,385	

Fecha de actualización: 2020

Imagen 21. Población respecto a las Viviendas. Fuente: *Inventario Nacional de Vivienda, Inegi, 2020.*

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.8.1. Clima

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

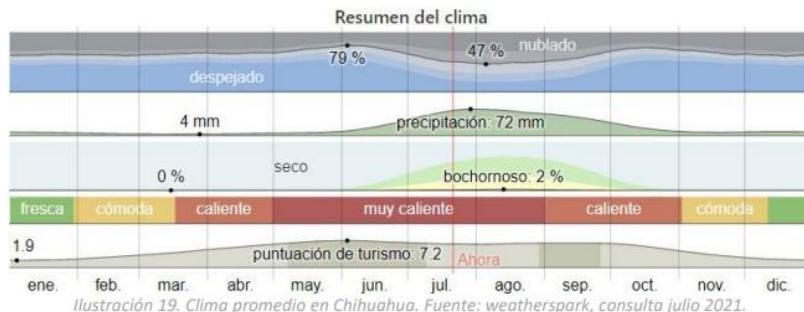


Imagen 22. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

Ilustración 19. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

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

4.8.2. Geología

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

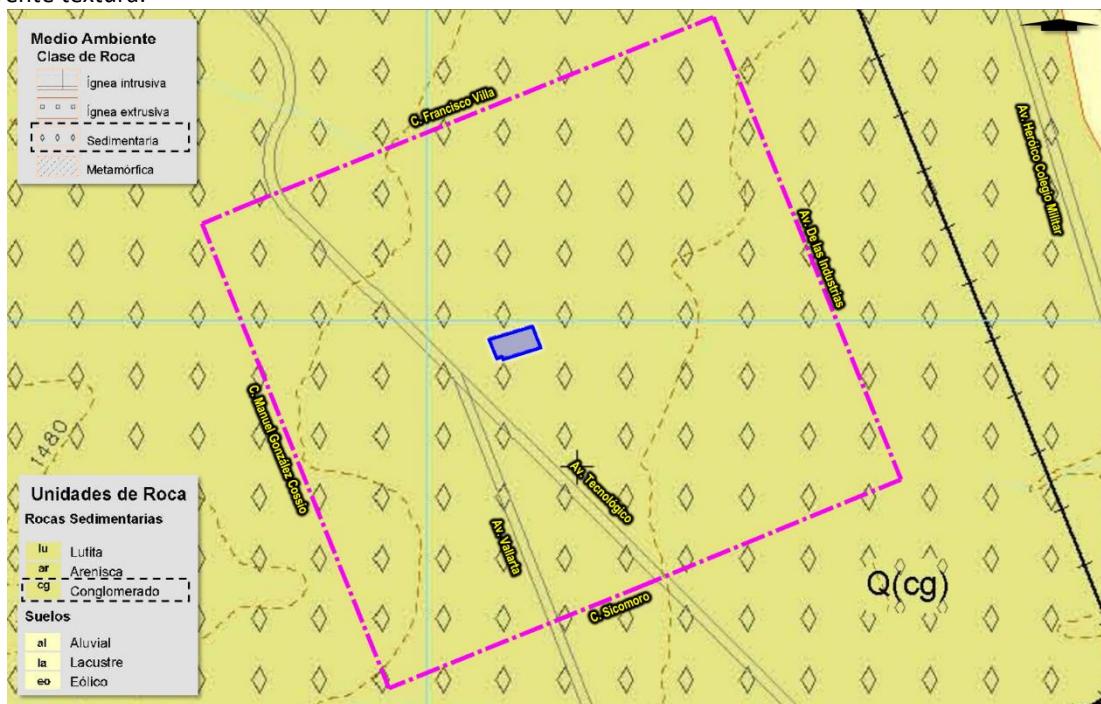


Imagen 23. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

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

4.8.3. Edafología

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálpico, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico). Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálcico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Hálpico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.

Es importante mencionar, que la zona se encuentra totalmente urbanizada, por lo que el suelo no representa ningún tipo de problema.

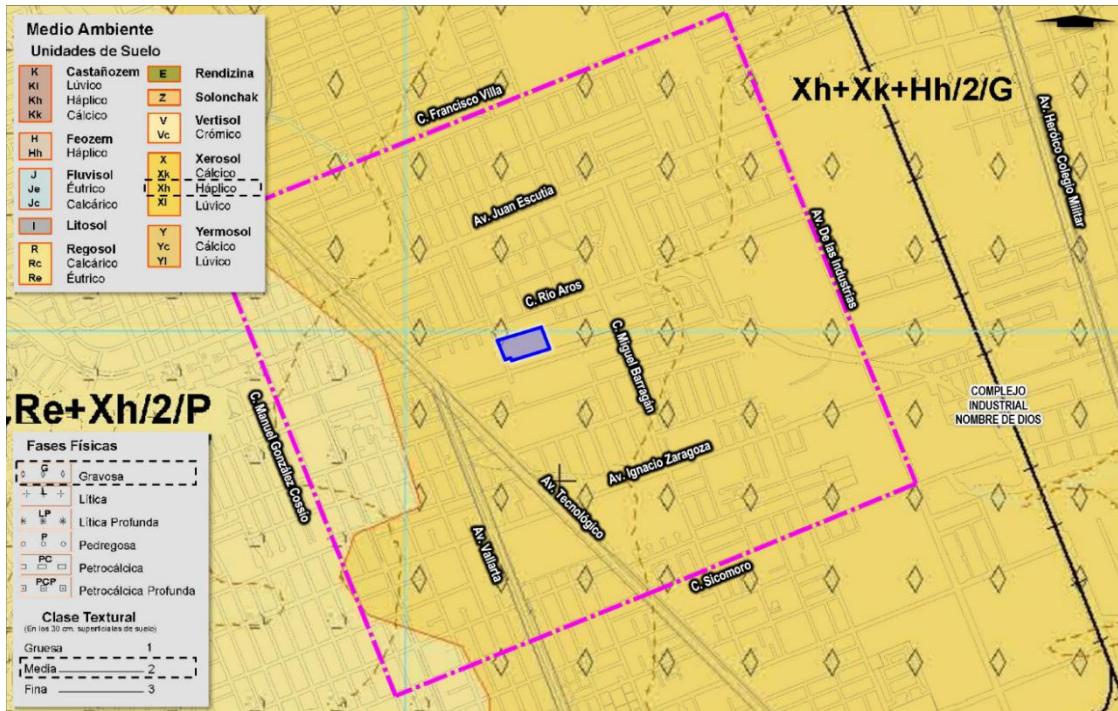


Imagen 24. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

4.8.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este hacia el arroyo El Mimbre Sur, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Gabino Barreda, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1450 al interior del terreno a 1447 msnm donde se ubica la vialidad.

El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, con dirección hacia la vialidad. Asimismo, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

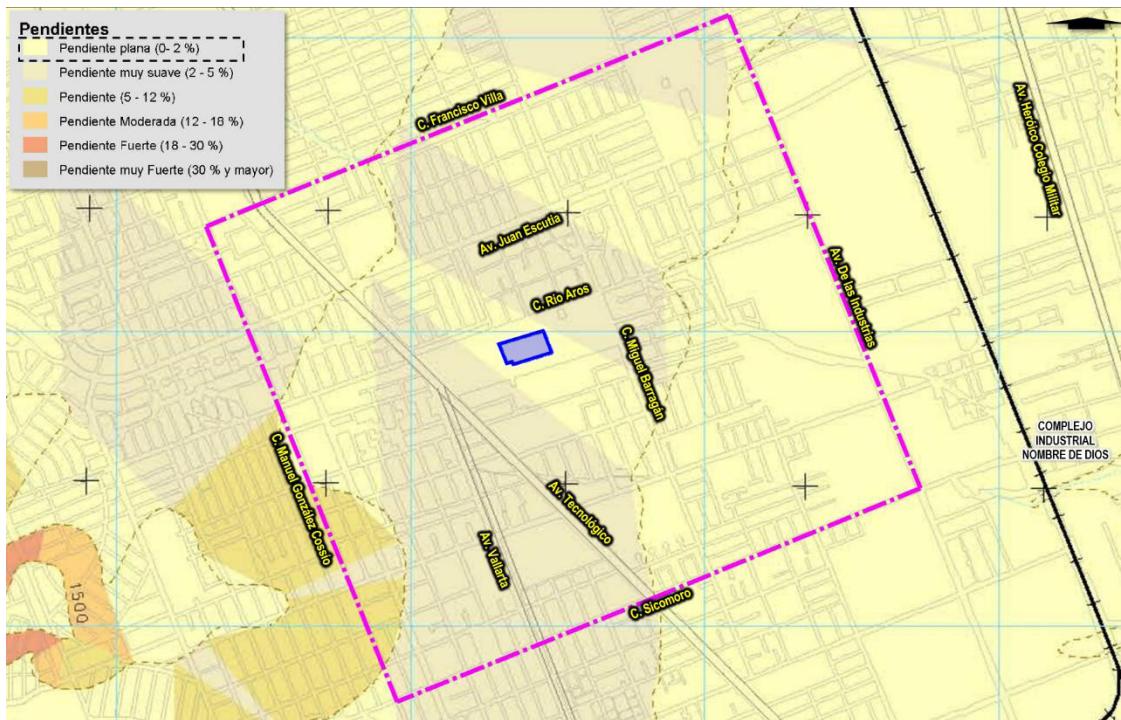


Imagen 25. Topografía en el predio. Fuente: IMPLAN.

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas, las pendientes que se encuentran en el terreno, deberán de tratarse para no afecta el desarrollo del proyecto y no poner en riesgo a la población.



Imagen 26. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, mayo 2024.

4.8.5. Vegetación

La vegetación típica de los terrenos no urbanizados dentro de la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales propios del clima, matorrales y gatuños. Según la carta topográfica del INEGI, el área de estudio se asienta en la zona considerada como asentamientos humanos, colindando con otra zona considerada como Matorral Desértico Micrófilo donde la vegetación nativa corresponde a arbustos espinazos y plantas de baja altura, sin embargo, a pesar de un predio baldío la vegetación es escasa ya que anteriormente era utilizado como yonke de autos.

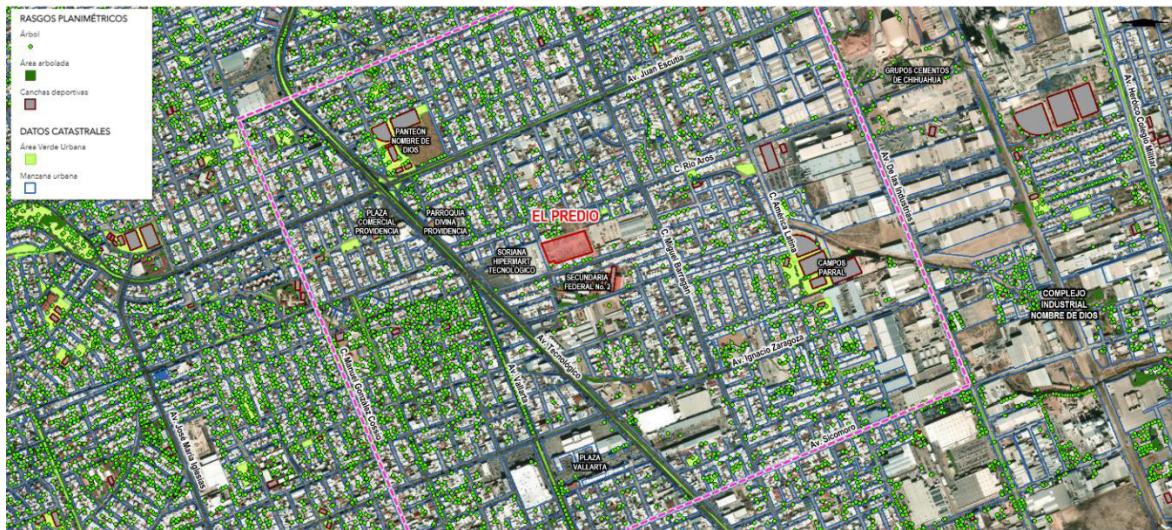


Imagen 27. Vegetación en la zona. Fuente: PDU2040_SIGMUN.

4.8.6. Hidrología Superficial

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km², de los cuales el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00472 % del cauce. Al noreste del predio circula el arroyo El Mimbre Sur (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 530 m y al sur se ubica el arroyo El Saucito a una distancia de 380 m, los cuales, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.

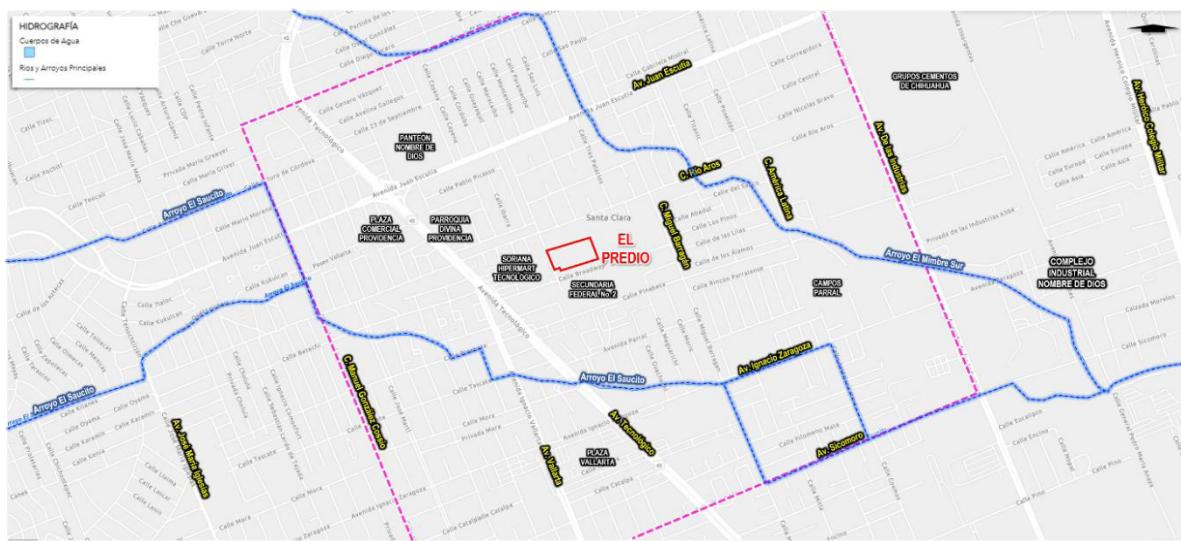


Imagen 28. Escurrimientos dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU2040_SIGMUN.

No se presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.

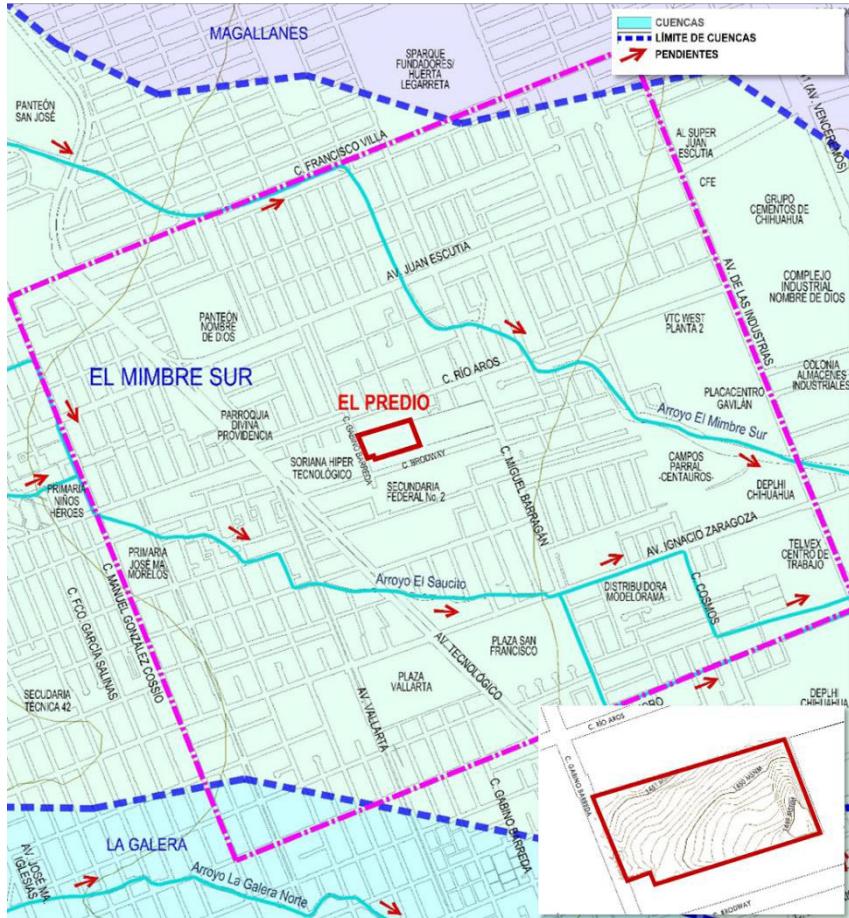


Imagen 29. Subcuencas hidrológicas en el predio.

Según lo indica el Plan Sectorial de Drenaje Pluvial en la ciudad de Chihuahua, el predio se encuentra cercano a dos arroyos, descritos de la siguiente manera:

Arroyo El Mimbre Sur. Como se aprecia en el plano, en el arroyo "El Mimbre" se levantó 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.



Imagen 30. Arroyo El Mimbre Sur, vista desde la Av. Tecnológico. Fuente: Obtención google earth, mayo 2024.

Arroyo El Saucito. En el arroyo "El Saucito" se levantó un total de 10.251 kms de desarrollo, de los cuales 1.868 kms son sin revestir, 0.343 kms son de canal rectangular, 3.821 kms son de canal rectangular subterráneo, 3.437 kms son de calle pavimentada, 0.782 kms son de canal trapezoidal.



Imagen 31. Arroyo El Saucito, vista desde la Av. Vallarta. Fuente: Obtención google earth, mayo 2024.

4.8.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, se ubica un tanque ubicado en la C. Ahuehuete y C. Pimentel propiedad de la JMAS.

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el arroyo El Mimbre Sur/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de arroyo El Mimbre Sur.

Imagen 32. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.



4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

La zona de estudio por situarse entre vialidades importantes como la Av. Tecnológico, Av. Vallarta, Av. Homero, entre otras vías, que son consideradas como corredores comerciales, además de que cuentan con una sección vial, a lo largo se ubican diversos comercios, accesos a colonias, equipamientos, entre otros.

4.9.1. Vivienda

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio, creadas con diversos materiales y formas. Las colonias que se ubican dentro del área de estudio corresponden a las colonias Santa Bárbara, Rincón del Lago, Parral, Gloria, Francisco Villa, Churubusco, Karike, Unidad Insurgentes, Granjas, Lagos, Zaragoza y parte del Complejo Industrial Nombre de Dios, entre otras colonias.

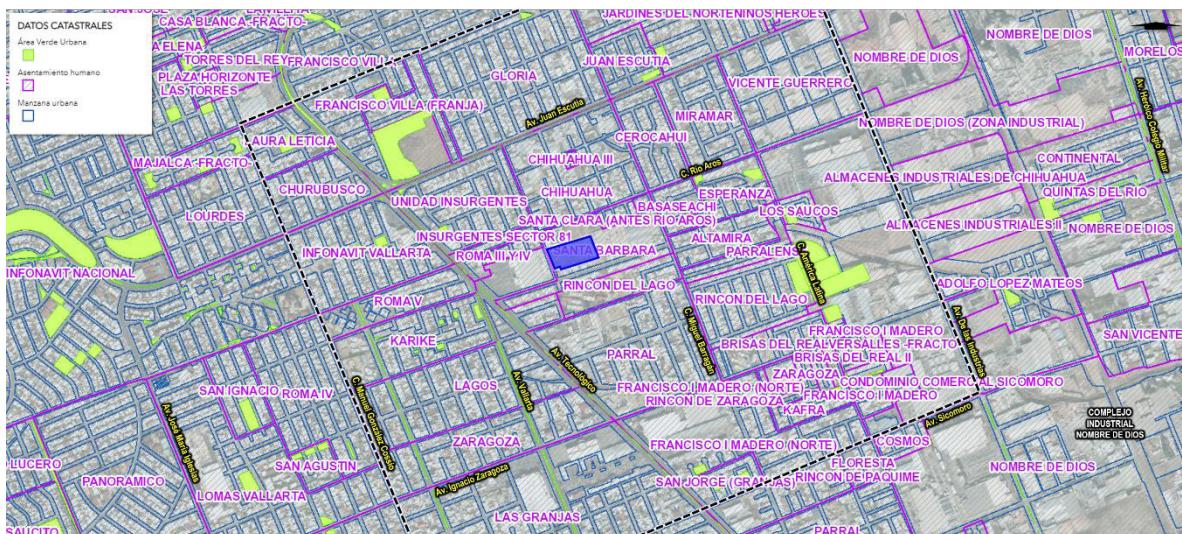


Imagen 33. Plano Asentamientos humanos por colonias y sus usos de suelo. Fuente: SIGMUN.

Los usos habitacionales de la zona de influencia tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-35, H-45 principalmente y en menor cantidad H-25 y H-60 con viviendas de interés medio, dichas viviendas son de uno y dos niveles de altura, con superficies variables; algunas de las viviendas son departamentos.



Imagen 34. Viviendas Plurifamiliares y Unifamiliares, situadas en la calle Gabino Barreda.

Según datos del INEGI, dentro del inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 17,922 personas, se contabilizan 7,378 viviendas dentro de 312 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 86.74 % de las viviendas se encuentran habitadas y 10.81 % no habitadas, donde la mayoría de la población cuenta con una edad de 30 a 59 años, predominando la población femenina.

Si obtenemos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 4.52 personas por vivienda (datos Censo 2020 Inegi), muy arriba al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

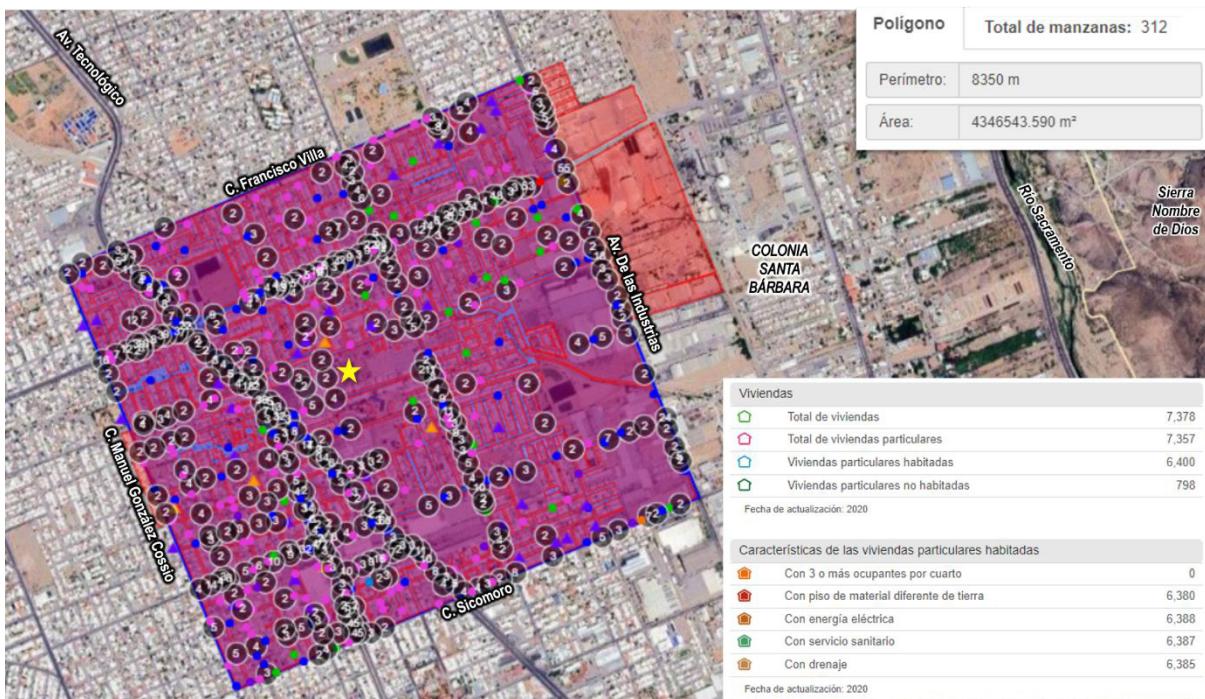


Imagen 35. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

4.9.2. Comercio y Servicios

El predio que nos ocupa se encuentra dentro de una zona de alta actividad comercial de la zona se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, destacando la Av. Tecnológico, Av. Vallarta, Av. Juan Escutia, Av. de las Industrias, etc. Donde dentro del PDU vigente, se determinan como corredores urbanos que son parte de la estrategia comercial de la ciudad como el Corredor Tecnológico-Universidad. Asimismo, se destaca que el predio se encuentra dentro del Subcentro Centro Norte, contando con una vasta diversidad de comercios y servicios más importantes de la ciudad.

Dentro de la colonias se ubican algunos comercios entre vialidades locales, como expendios, papelerías, consultorios, oficinas , entre otros, donde algunas de viviendas son adaptadas para vender alimentos u otros artefactos, funcionando como puestos informales.



Imagen 36. Comercio dentro de la colonia Santa Bárbara y Unidad Insurgentes. Fuente: Google earth, mayo 2024.

En la zona, se dan de manera natural los elementos concentradores de actividad, complementándose entre sí, los ya existentes, tal es el caso, de los comercios situados en vialidades anteriormente mencionadas, y otras más, que están catalogadas dentro del polígono denominado como corredores urbanos dentro del corredor Tecnológico-Vallarta. Asimismo, se ubican las vialidades primarias que es donde se asientan los comercios pequeños y de mediana jerarquía donde los usos de suelo no son los acordes al giro, principalmente en la C. Miguel Barragán y algunos otros en la C. Cosmos / C. América Latina.



Imagen 37. Comercio de mayor cobertura ubicado en la Av. Tecnológico, dentro el Corredor de Movilidad.



Imagen 38. Comercios sobre la C. Miguel Barragán y plaza comercial Del Bosque (C. 12 de Octubre y C. Chihuahua).

Se detecta la presencia de pequeñas agrupaciones de plazas comerciales de diversos tipologías, ubicadas principalmente sobre la Av. Vallarta, Av. Tecnológico, Av. Juan Escutia y C. Miguel Barragán.



Imagen 39. Plazas comerciales Plaza la Rinconada (C. Miguel Barragán) y Plaza Del Bosque (Av. Tecnológico).

Es importante recordar que el predio se encuentra dentro del polígono del Subcentro Centro Norte, donde los usos comerciales y de servicios son muy variados dentro de la zona, aún se detectan algunos predios baldíos con girso comerciales, que terminarán de complementar el sector.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,217 actividades comerciales, con gran diversidad de comercio al por menor con 387 elementos como comercializadoras, abarrotes, ferreterías, entre otros; respecto a los servicios excepto actividades gubernamentales posee 225 unidades, se suman 147 unidades de servicio de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, el resto de los establecimientos económicos se encuentra menor de 88 unidades, que corresponde a las industrias manufactureras.

Imagen 40. Establecimientos económicos dentro del polígono de estudio.

Establecimientos económicos	
1217	Actividad económica
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	1
Construcción	20
Industrias manufactureras	88
Comercio al por mayor	89
Comercio al por menor	387
Transportes, correos y almacenamiento	14
Información en medios masivos	9
Servicios financieros y de seguros	62
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	22
Servicios profesionales, científicos y técnicos	16
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	20
Servicios educativos	28
Servicios de salud y de asistencia social	68
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	10
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	147
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	225
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	11

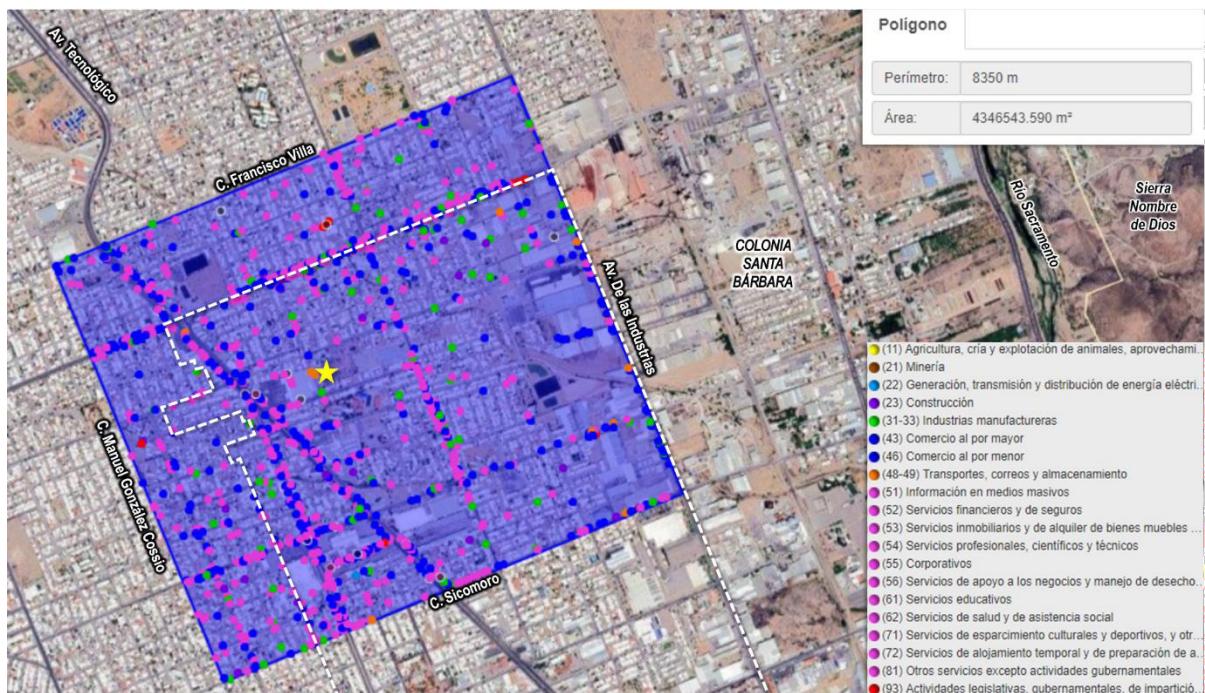


Imagen 41. Polígono de estudio altamente comercial. Fuente: google earth, mayo 2024.

4.9.3. Equipamiento Urbano

El predio que nos aplica, se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, por contener diversidad de equipamientos de gran cobertura regional por encontrarse dentro del subcentro Centro Norte como la Cruz Roja (Av. Juan Escutia), Recaudación de Rentas (Av. Zaragoza), Centro de Respuesta Ciudadana (Av. Juan Escutia), Almacen del Ichisal (Av. Zaragoza) entre otras, siendo una zona altamente accesible, integral y con la infraestructura necesaria.



Imagen 42. Huerta Legarreta. Fuente: google earth, mayo 2024.

Dentro y fuera del polígono de estudio se cuantifican equipamientos de nivel básico, de zona y regional, divididos por subsistemas de educación, cultura, salud, asistencia social, administración pública, servicios urbanos, recreación y deporte, mostrados a continuación:

Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono
Iglesias	5	7	Preescolar	8	5
Guarderías	4	3	Primarias	6	5
Asilo	1	1	Secundarias	2	3
Casa Hogar	1	0	Preparatoria	0	1
Grupos vulnerables	2	3	Profesional	1	0
Velatorio	3	0	Biblioteca	0	1
Centro Comunitario	2	4	Centro Urgencias Cruz Roja	1	0
Rehabilitación	1	1	Clínica	1	0
Parques	12	8	Centro de Salud	0	1
Módulo Deportivo	3	3	Gobierno Municipal	3	0
Gasera	2	1	Gobierno Federal	0	3
Gasolinera	6	2	Cementerio	0	2

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

Subsistema de Equipamiento y Cultura. Los equipamientos públicos que se encuentran dentro son desde jardines de niños, así como, escuelas de nivel profesional, destacando el jardín de niños Mariano Monteverde, las primarias David Alfaro Siqueiros (C. Leonardo Da Vinci), División del Norte (Av. Zaragoza), Leyes de Reforma (C. Portugal), la Secundaria Federal No. 2, entre otras. Por otra parte, se ubica la biblioteca dentro de la Huerta Legarreta.



Imagen 43. Secundaria Federal No. 2. Fuente: google earth, mayo 2024.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran la presencia de aproximadamente 12 parques al interior de las colonias, se fortalece el subsistema con la presencia de 2 grandes parques que dan servicio a la zona una es la Unidad Deportiva Prof. Genaro Vázquez que contiene canchas, el club del abuelo y las canchas Libertadores (C. Socialismo) y el Campo Parral o Centauros (C. América Latina), asimismo, se detecta fuera del polígono de estudio es el Parque Fundadores o la llamada Huerta Legarreta (C. Francisco Villa y C. Miguel Barragán).



Imagen 44. Unidad Deportiva Prof. Genaro Vázquez y parque Rincón del Lago. Fuente Google Earth 2024.

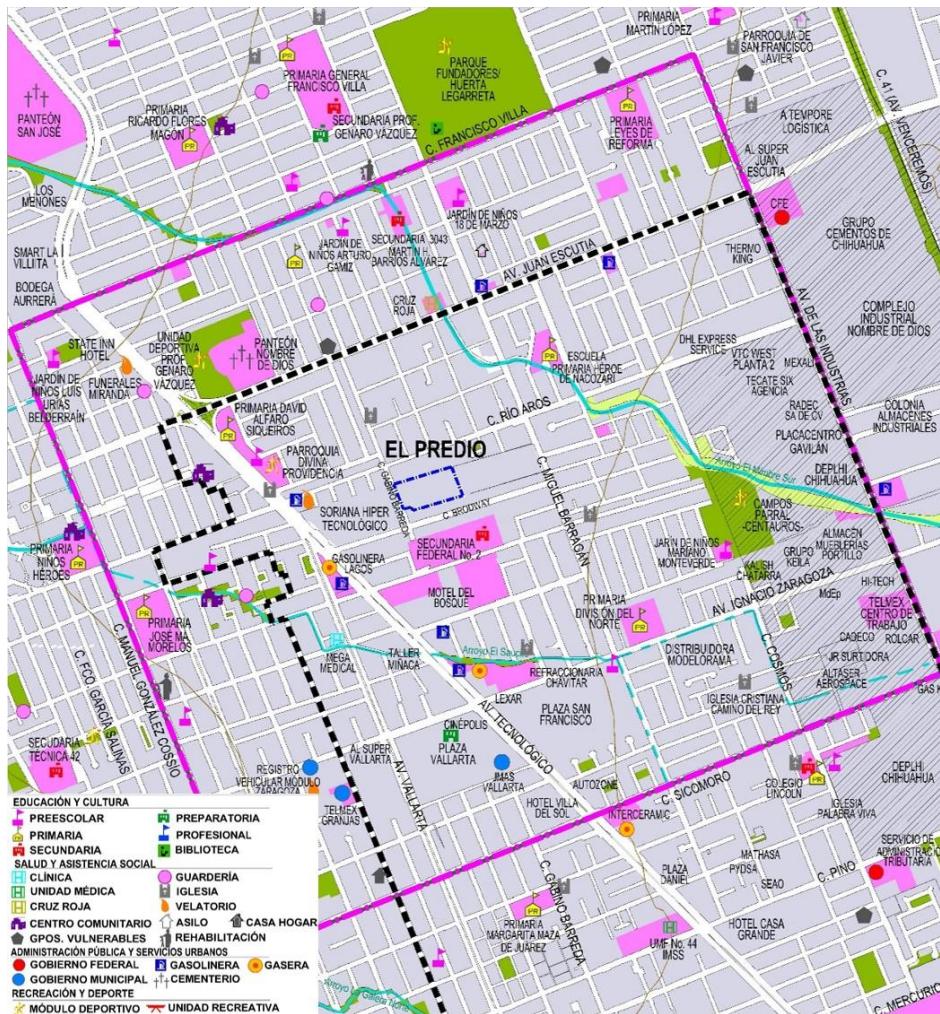


Imagen 45. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. Se encuentran algunos equipamientos como iglesias como la Parroquia de la Divina Providencia (Av. Tecnológico), guarderías, asilos, grupos vulnerables, centro comunitario, entre otros. Respecto al subsistema de salud, se ubica el Centro Urgencias Cruz Roja (Av. Juan Escutia) y una clínica privada Mega Medical (Av. Vallarta). Fuera del área de estudio se ubica la Unidad Médico Familiar No. 44 IMSS (Av. Tecnológico y C. Pino) que le da servicio a gran parte de la comunidad.



Imagen 46. Centro Urgencias Cruz Roja. Fuente Google Earth 2024.

Subsistema de administración pública, comunicaciones y servicios urbanos. Dentro de las administraciones públicas se ubica edificaciones municipales como la Telmex, Registro Vehicular módulo Zaragoza (Av. Zaragoza), JMAS Vallarta (ubicada en Plaza Vallarta). Fuera del polígono de estudio se ubican edificaciones federales como el Servicio de Administración Tributaria SAT (C. Pino y C. Cosmos) y CFE (Av. Juan Escutia y Av. Industrias). Dentro de los servicios urbanos se ubican 6 gasolineras, donde 4 de ellas se ubican sobre la Av. Tecnológico, se ubican 2 gaseras, así como, 2 velatorios ambos ubicados sobre la Av. Tecnológico y un panteón conocido como Panteón Nombre de Dios, fuera del polígono de aplicación se ubica el Panteón San José.



Imagen 47. Módulo Recaudación de Rentas, Gasolinera y Gasera. Fuente Google Earth 2024.

4.9.4. Estructura vial

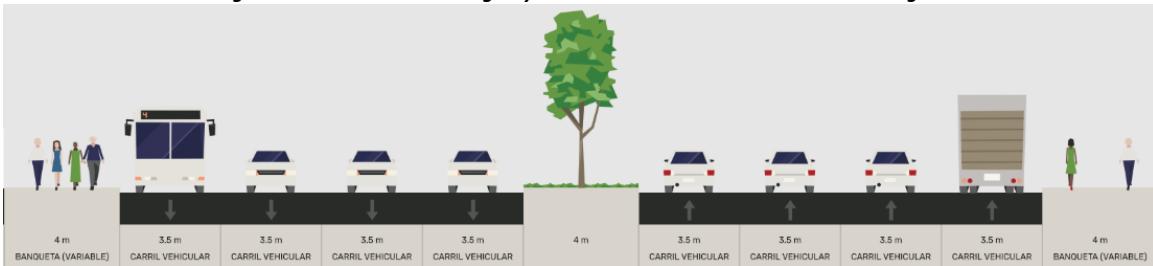
El polígono de estudio es altamente accesible debido a la estructura vial bien definida y por el hecho de encontrarse dentro del Subcentro Centro Norte, el predio cuenta con acceso directo a la vialidad local **C. Gabino Barreda**, proveniente de las siguientes vialidades:

- ✓ Al poniente se ubica las vialidades primarias **Av. Tecnológico** (PA-174F) con una sección variable de 24.00 a 40.00 m y la **Av. Vallarta** (PA-179) con una sección de 26.00,
- ✓ Al norte mediante las calles primarias **C. Río Aros** (PA-153C) con una sección de 11.00 m y la **Av. Juan Escutia** (PA-109E) con una sección variable de 24.00 a 27.00 m,
- ✓ Al oriente la vialidad secundaria **C. Miguel Barragán** (SA-134C) con una sección de 17.00 m y la calle primaria **Av. De las Industrias** (PA-066B) con una sección variable 20.50 a 24.00m,
- ✓ Al sur mediante la vialidad local **C. Brodway** (A-A) con una sección de 16.00 m y la vialidad primaria **Av. Ignacio Zaragoza** (PA-096C) con una sección de 16.00 m, entre otras, conectando el predio con el resto de la ciudad.

Av. Tecnológico. (PA-174F). Vialidad primaria que se localiza al oeste del predio a una distancia de 220 m, misma que atraviesa toda la ciudad en sentido norte a sur, también llamada Carretera Panamericana, dicha vialidad cuenta con una sección variable de 24.00 a 40.00 m, con 4 carriles por sentido, considerando la circulación del BRT, cuenta con un camellón central y banquetas en ambos extremos.



Imagen 48. Vialidad Av. Tecnológico y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.



Av. Vallarta (PA-179). Es una vialidad primaria que se une con la vialidad Tecnológico, contando con una sección de 26.00 m de ancho contando con 3 carriles por sentido, donde uno de los carriles está confinado exclusivamente para el sistema de transporte público BRT, la sección cuenta con un camellón central que está adaptado con paraderos, además de banquetas en ambos extremos.



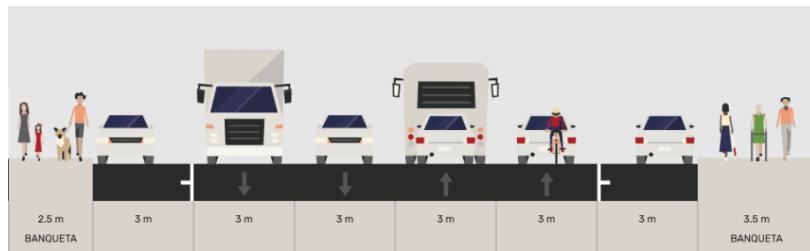
Imagen 49. Vialidad Av. Vallarta y su sección vial actual. Fuente PDU 2040 vigente.



Av. Juan Escutia (PA-109E). Es una vialidad primaria que cuenta con 3 cuerpos vehiculares por sentido (uno de ellos funciona como estacionamiento) y banquetas en ambos extremos, contando con una sección vial variable de 24.00 a 27.00 m de ancho.



Imagen 50. Vialidad Av. Juan Escutia y su sección vial. Fuente PDU 2040 vigente.



Las vialidades que le dan acceso directo al predio, son las siguientes:

C. Río Aros (PA-153C). Vialidad primaria que se localiza al norte del predio a una distancia de 48.00 m, misma que proviene de la Av. Tecnológico, contando con una sección de 11.00 m, con 3 carriles en un solo sentido y banquetas en los extremos. La vialidad funciona como par vial.



C. Miguel Barragán (SA-134C). Se trata de una vialidad secundaria, que cuenta con una sección de 17.00 m con dos carriles por sentido, donde uno de ellos funciona como estacionamiento, además de banquetas en ambos extremos, la vialidad se ubica al sur del predio a una distancia de 380.00 m.



C. Brodway. Vialidad local que da acceso directo al predio ubicado al sur del predio a 30 m de distancia, con una sección de 16.00 m contando con 2 carriles por sentido.



C. Gabino Barreda. Vialidad local que le da acceso directo al predio, contando con 13.00 m de ancho, con dos carriles por sentido y banquetas en ambos extremos.

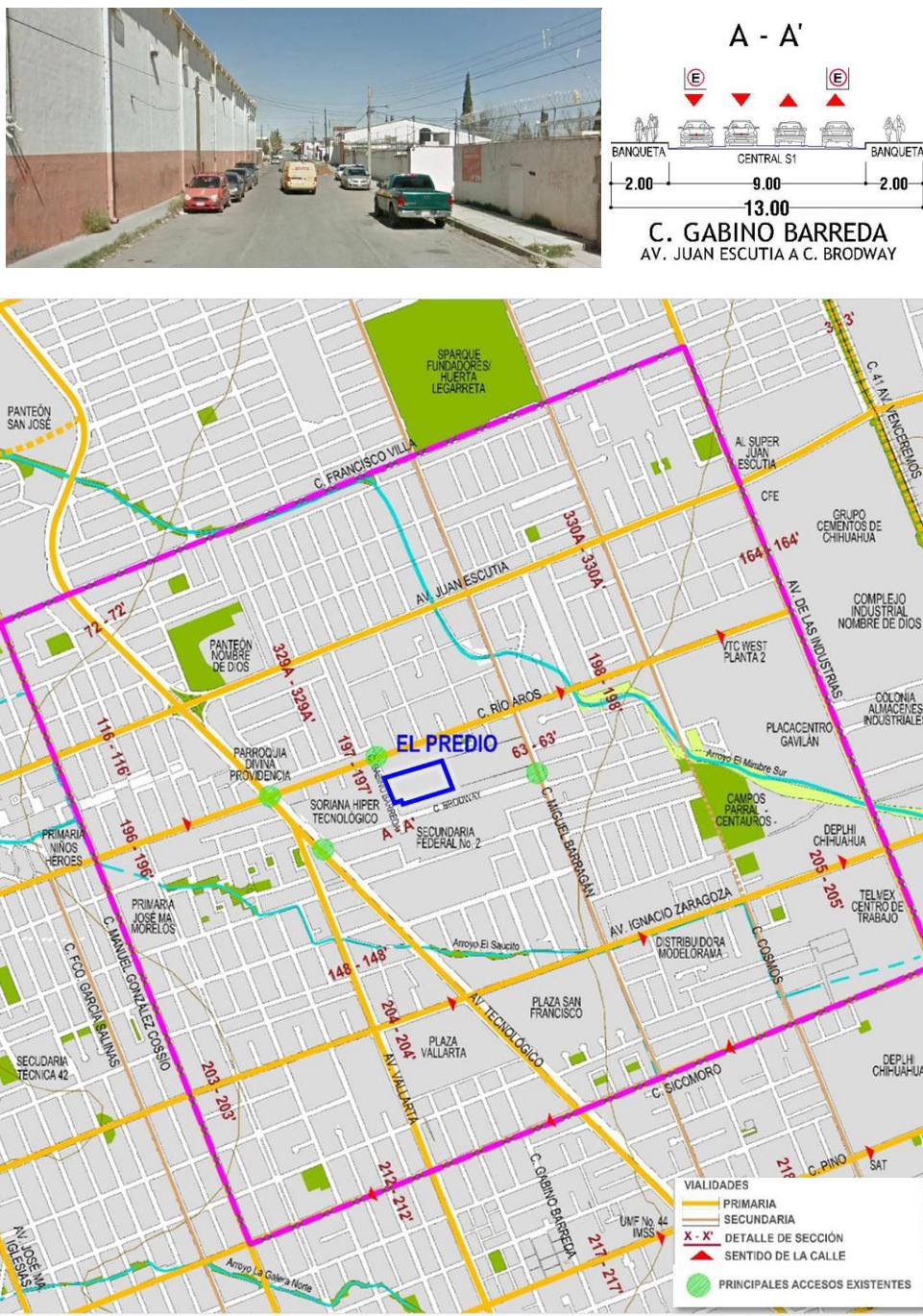


Imagen 54. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

4.9.5. Transporte Público

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal cuenta con dos puntos de enlace, uno de ellos es la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud, con destino a la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de traslado, mediante la ruta troncal, rutas alimentadoras y auxiliares, conectando a toda la ciudad.

El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano donde se encuentra totalmente cubierta, ya que, una de las rutas más concurridas de la ciudad es la vialidad primaria Av. Tecnológico donde circulan alrededor de 17 rutas por el sector, mencionando Circunvalación 1, Infonavit, Nombre de Dios Ojo, Pistolas Meneses, Riberas de Sacramento, Ruta 100, Ruta 3, Tarahumara, Tec II en sus versiones directo e inverso. Las frecuencias de paso oscilan entre 6 a 60 minutos y de 3 a 10 unidades.

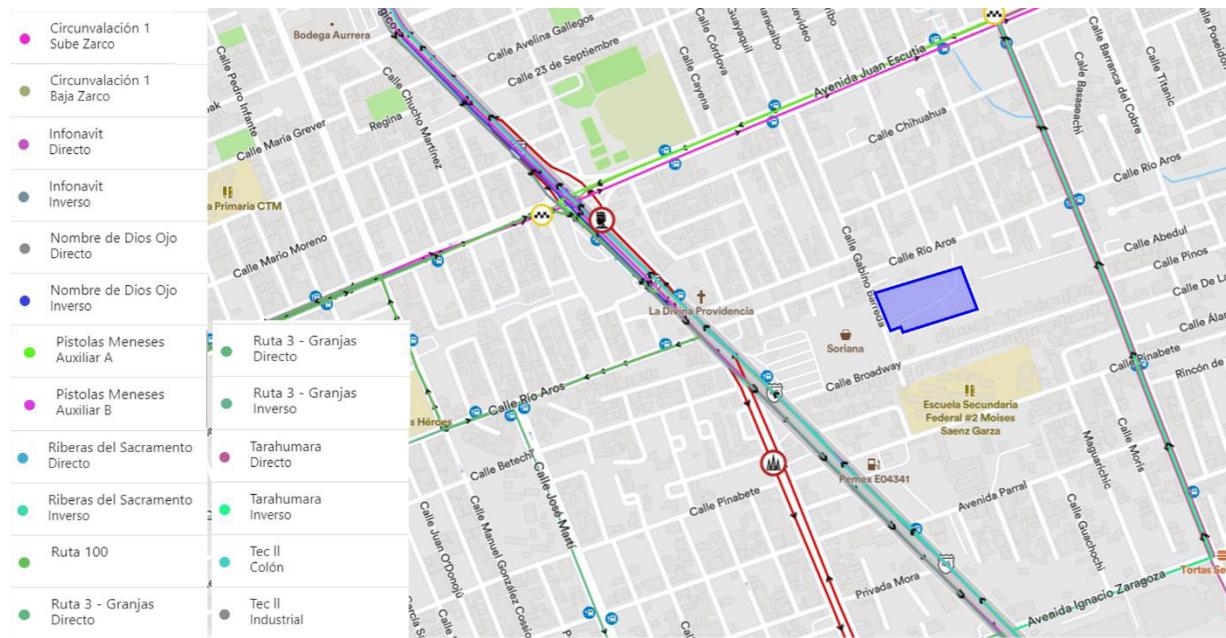


Imagen 55. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta mayo 2024.

Cercana al predio al poniente, se detectan dos paraderos uno es el paradero Karike de la ruta troncal (Av. Vallarta) a 389 m de distancia, y el otro paradero fuera de la tienda Soriana Hipermart a una distancia de 300 m aproximadamente.



Imagen 56. Paraderos cercanos al polígono de aplicación Karike (Av. Vallarta) perteneciente a la ruta troncal del sistema de transporte público Bowi y otro paradero de gran capacidad sobre la Av. Tecnológico. Fuente: google earth, mayo 2024.

4.9.6. Industria

Cercano al predio se ubica el Complejo Industrial Nombre de Dios ubicado al oriente del predio a una distancia de 610 m, ese complejo es un gran concentrador de maquiladoras con diversas actividades e industria manufacturera, que emplean a millares de personas. Por otra parte, se ubica al sur del polígono Lear Planta Nova a una distancia de 580 m.

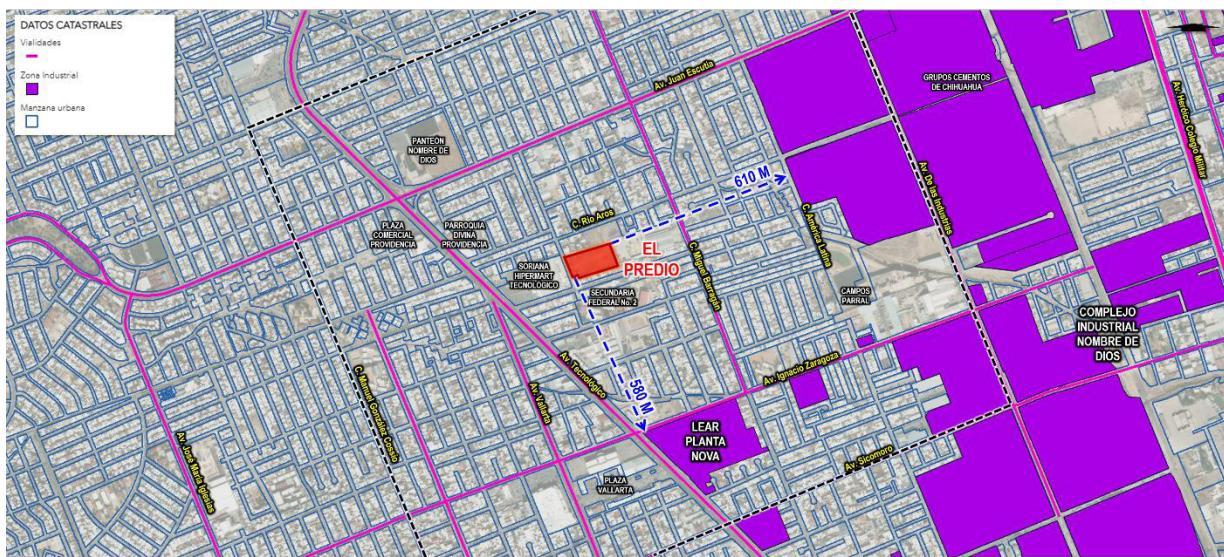


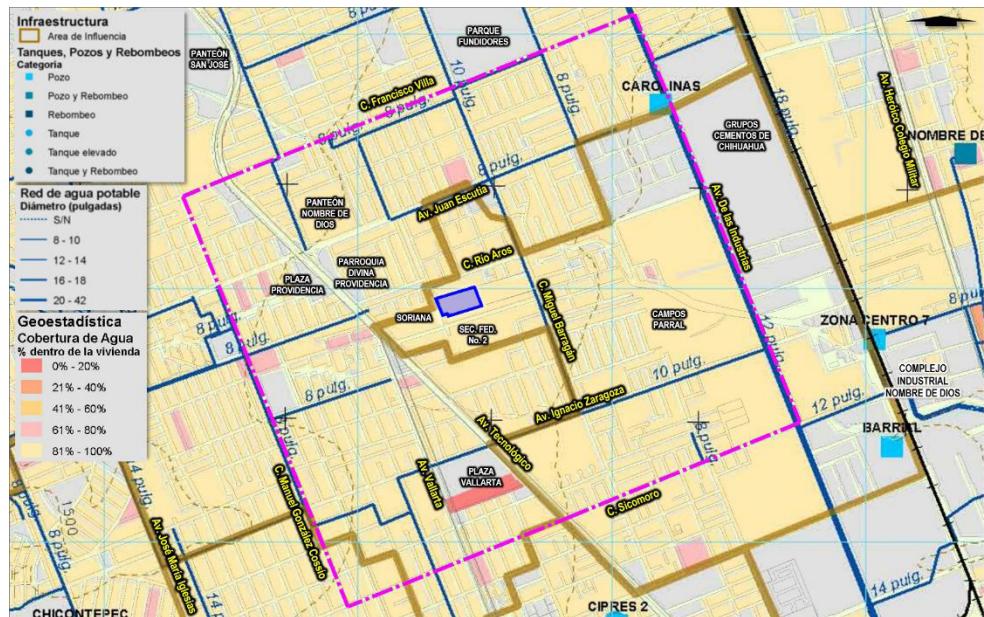
Imagen 57. Industrias cerca del predio. Fuente: SIGMUN.

4.9.7. Infraestructura Existente

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se presume que el sector cuenta con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, que prácticamente está cubierto al 100%. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

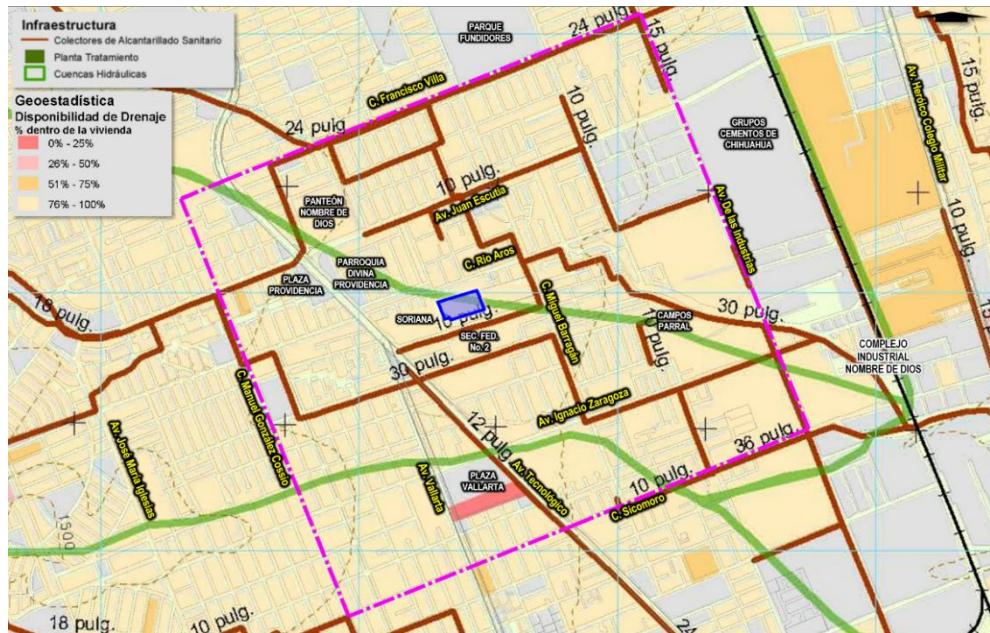
El predio cuenta con servicio de operación por parte de la JMAS con contrato No. o55766.



*Imagen 58.
Infraestructura de Agua
Potable. Fuente: PDU
2040.*

Respecto al desalojo de las aguas negras será por el colector donde la red general cuenta con un diámetro de 10", el desalojo se produce por medio de gravedad, mismo que, conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.

Imagen 59.
Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.
Fuente: PDU 2040.



Agua Tratada.

Se detectan dos redes de agua recuperada que circulan por la zona, una de ellas se ubica al norte del predio, mediante una línea de conducción de 17 a 24", la otra red circula al este mediante una línea de 7 a 10" de diámetro, ambas con destino al Parque Fundadores / Huerta Legarreta, servicio que se presta únicamente para el riego de la vegetación del mismo.

Imagen 60.
Infraestructura de Agua Tratada. Fuente: PDU 2040.



Drenaje Pluvial

La ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con respecto a éste servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial, consiste en captarse el agua de lluvia mediante las vialidades, para luego drenar las aguas al alcantarillado de la ciudad, o bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad como los parques, escurrimientos en estado natural, entre otros.

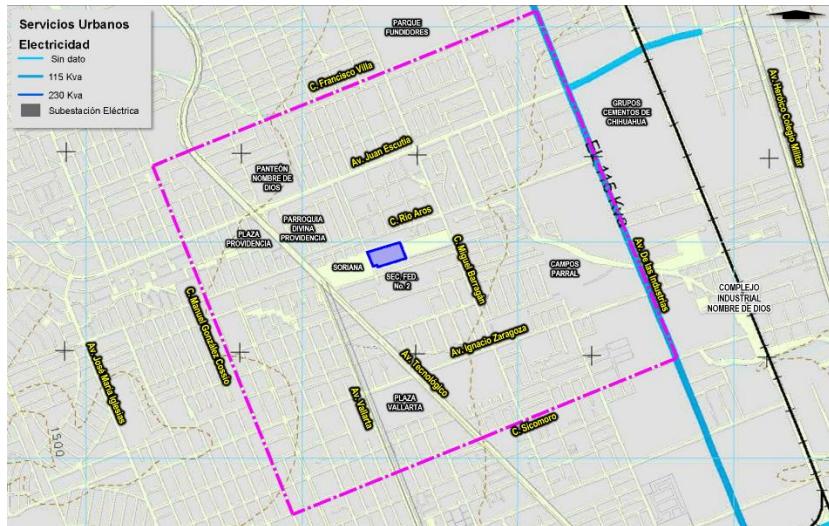
Infraestructura eléctrica y alumbrado público

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

en la Av. Tecnológico y C. Mercurio, dentro de la colonia Satélite. Al oriente del predio circula una línea eléctrica de 115 Kva que da servicio a la zona.

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

Imagen 61. Infraestructura Eléctrica.
Fuente: PDU 2040.



El predio cuenta con servicio de energía por parte de CFE, con No. de Servicio 585 860 800 092, sin embargo, actualmente se encuentra suspendido el servicio, por no encontrarse operando.



Gas

La ciudad de Chihuahua está compuesta de dos tipos de dotación de gas, el Gas LP y el Gas Natura, el cual, predomina en la ciudad el gas natural (procedentes de los sistemas de Chihuahua- Juárez y Reynosa- Chihuahua). Respecto a éste servicio, circula una línea de gasoducto de PEMEX al oriente del predio, mediante la C. 41 (Av. Venceremos).

Imagen 62. Línea de gasoducto en C. 41. Fuente: Google earth.

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.

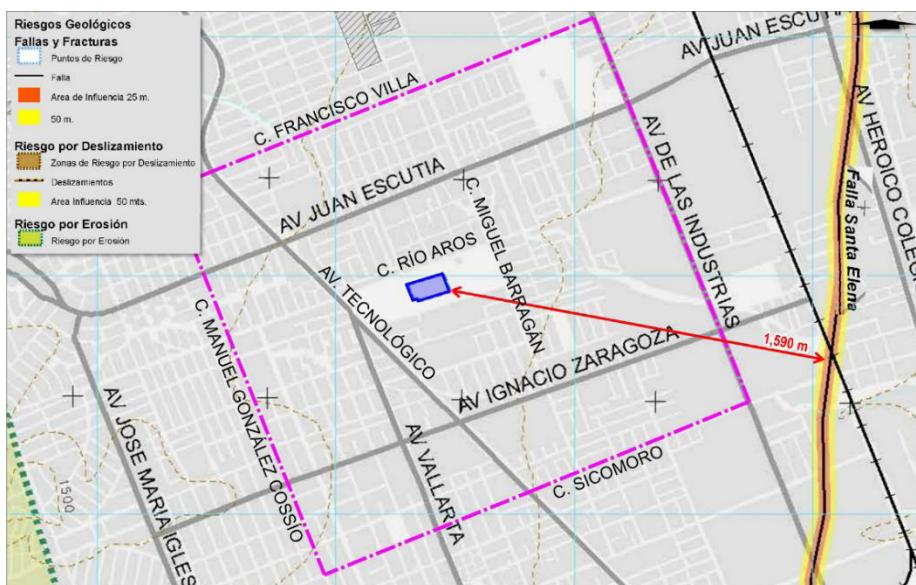
4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se presume que el sector cuenta con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, que prácticamente está cubierto al 100%. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

4.10.1. Riesgos Geológicos

Se analizan los riesgos geológicos que en la zona que nos ocupa, donde se determina que el riesgo más cercano se ubica al oriente a una distancia de 1,590 m donde circula una falla geológica denominada Santa Elena que atraviesa toda la ciudad, con un búfer de influencia de 50 m, que por la lejanía, no representa ningún tipo de problema para el predio.

Imagen 63. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.



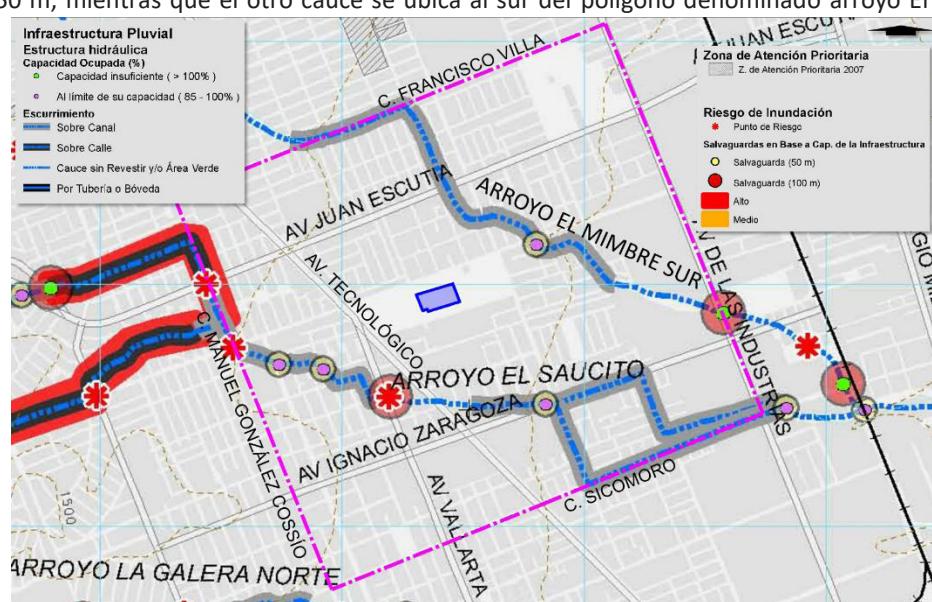
4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente provenientes de la Sierra Mogote con dirección hacia el oriente de la ciudad, donde circula el río Sacramento, además de la Sierra Nombre de Dios (2.7 km de distancia del predio).

El predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo los cauces más cercanos el arroyo El Mimbres Sur a una distancia de a 550 m, mientras que el otro cauce se ubica al sur del polígono denominado arroyo El Saucito a 380 m de distancia, dichos elementos naturales, no interfieren de manera negativa por la lejanía.

Ambos arroyos conducen sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.

*Imagen 64. Riesgos
Hidrometeorológicos. Fuente:
PDU 2040.*



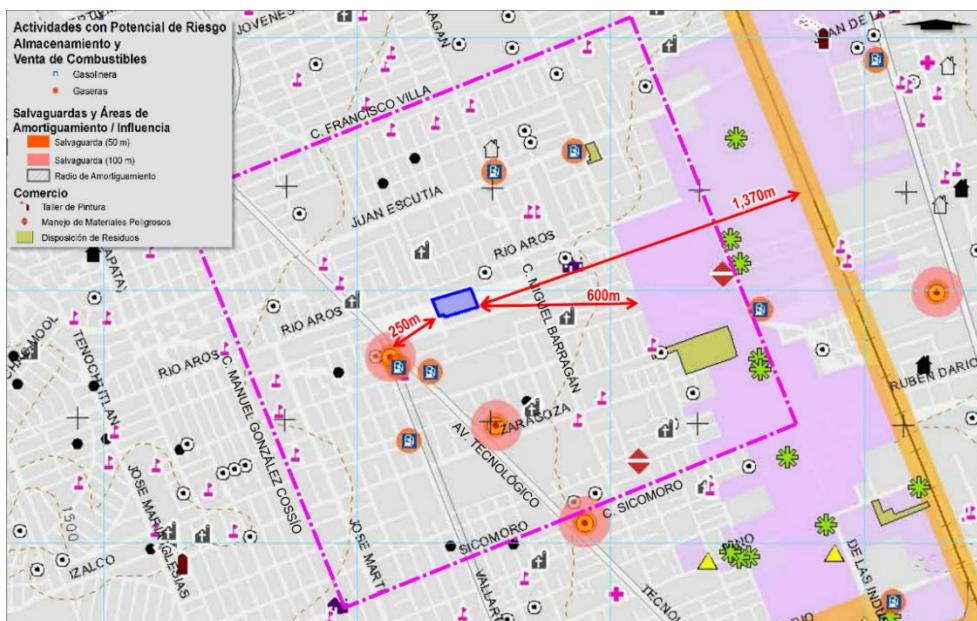
4.10.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional, mixta y comercial principalmente, donde dentro del predio de estudio se detectan 5 gasolineras y 2 gaseras, donde el posible riesgo más cercano se sitúa al poniente a 250 m de distancia ubicada sobre la Av. Tecnológico y Av. Vallarta (gasolinera y gasera), lo 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.

Asimismo, se detecta al oriente del predio a 600 m de distancia el Complejo Industrial Nombre de Dios con diversidad de giros, además de una línea de conducción de gas de PEMEX, esa zona se encuentra resguardada y lejana del predio que nos ocupa, ubicada a 1,370 m de lejanía, sobre la C. 41.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular de la Av. Tecnológico, Av. Vallarta, etc., localizados a una distancia considerable del predio.

Imagen 65. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.



4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

Área de Estudio. El área de estudio comprende una zona mayor que el área de aplicación, con la finalidad de evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias, contando con una superficie de 3,340,088.673 m².

Polígono de Aplicación. Se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales, micro industriales y equipamientos. El polígono de aplicación está compuesto por un polígono con una superficie de 12,293.759 m² situado sobre la C. Gabino Barreda, ubicado dentro del Col. Nombre de Dios dentro de ésta ciudad.

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

Zonificación Secundaria. El predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con el uso de suelo de Micro Industria (MAI), con acceso inmediato a la C. Gabino Barreda, con cercanía de 195.00 m a la Av. Tecnológico. Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo de Comercio y Servicios, Mixtos, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, así como usos Habitacionales de diversas densidades como H-35, H-45, H-60, H-60+ viv/ha y, así como por la cercanía a la zona industrial, se ubican usos Industriales y Microindustriales.

Estructura Urbana. El predio se encuentra dentro del SubCentro Norte ubicado en la Av. Tecnológico y De las Industrias, donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos, asimismo, el predio colinda de manera directa con uno de los corredores designados por el PDU2040, asignado como corredores urbanos de movilidad, "Corredor Tecnológico-Universidad".

Política ciudad Cercana. El predio, colinda de manera directa con el polígono de Ciudad Cercana que, dentro del reglamento, se puede determinar la factibilidad de la política al encontrarse dentro del radio de 800 m de cobertura.

Tenencia de la Tierra. El predio cuenta con domicilio en la C. Gabino Barreda, denominado como "terreno urbano ubicado en la cuadra A-4" dentro del Colonia Nombre de Dios. La finca urbana cuenta con una superficie de 12,293.759 m² según el documento, propiedad de AGH INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. Dicho predio cuenta con clave catastral 231-002-008 y clave estándar 08-001-019-00-000231-002-00008-00-000.

Valores del Suelo. Cuenta con un valor unitario de \$2,005.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores desde \$1,230.00 hasta \$2,449.00. Fuera del polígono de estudio los valores rondan entre los \$819.00 hasta \$2,563 pesos el m².

Análisis Socioeconómico. Dentro del área de estudio se identificaron 12 Áreas Geo estadísticas Básicas, donde la población total en el área de estudio cuantifica 12 Agebs en el conteo del año 2020, se estimaron 17,922 personas donde predomina la población femenina ocupando un 53% de la población, mientras que la población masculina ocupa un 47%. Se contabilizan 7,378 viviendas, donde 7,357 viviendas particulares, cuantificando 6,400 hogares particulares (87% del total) están habitadas.

Geología. No se presentan fallas geológicas cercanas al predio. La gran mayoría del suelo, se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de Roca Sedimentaria y unidades de roca Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente

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

Edafología. Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico). Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálcico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Háplico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.

Topografía. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el este hacia el arroyo El Mimbre Sur, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Gabino Barreda, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1450 al interior del terreno a 1447 msnm donde se ubica la vialidad.

Vegetación. La vegetación típica de los terrenos no urbanizados dentro de la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales propios del clima, matorrales y gatuños.

Hidrología. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km², de los cuales el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00472 % del cauce. Al noreste del predio circula el arroyo El Mimbre Sur (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 530 m y al sur se ubica el arroyo El Saucito a una distancia de 380 m, los cuales, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimiento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.

Vivienda. Según datos del INEGI, dentro del inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 17,922 personas, se contabilizan 7,378 viviendas dentro de 312 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 86.74 % de las viviendas se encuentran habitadas y 10.81 % no habitadas, donde la mayoría de la población cuenta con una edad de 30 a 59 años, predominando la población femenina.

Comercio. Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,217 actividades comerciales, con gran diversidad de comercio al por menor con 387 elementos como comercializadoras, abarrotes, ferreterías, entre otros; respecto a los servicios excepto actividades gubernamentales posee 225 unidades, se suman 147 unidades de servicio de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, el resto de los establecimientos económicos se encuentra menor de 88 unidades, que corresponde a las industrias manufactureras.

Equipamiento Urbano. El predio que nos aplica, se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, por contener diversidad de equipamientos de gran cobertura regional por encontrarse dentro del subcentro Centro Norte como la Cruz Roja (Av. Juan Escutia), Recaudación de Rentas (Av. Zaragoza), Centro de Respuesta Ciudadana (Av. Juan Escutia), Almacén del Ichisal (Av. Zaragoza) entre otras, siendo una zona altamente accesible, integral y con la infraestructura necesaria.

Estructura vial. El polígono de estudio es altamente accesible debido a la estructura vial bien definida y por el hecho de encontrarse dentro del Subcentro Centro Norte, el predio cuenta con acceso directo a la vialidad local **C. Gabino Barreda**, proveniente de las siguientes vialidades:

- ✓ Al poniente se ubica las vialidades primarias **Av. Tecnológico** (PA-174F) con una sección variable de 24.00 a 40.00 m y la **Av. Vallarta** (PA-179) con una sección de 26.00,

- ✓ Al norte mediante las calles primarias **C. Río Aros** (PA-153C) con una sección de 11.00 m y la **Av. Juan Escutia** (PA-109E) con una sección variable de 24.00 a 27.00 m,
- ✓ Al oriente la vialidad secundaria **C. Miguel Barragán** (SA-134C) con una sección de 17.00 m y la calle primaria **Av. De las Industrias** (PA-066B) con una sección variable 20.50 a 24.00m,
- ✓ Al sur mediante la vialidad local **C. Brodway** (A-A) con una sección de 16.00 m y la vialidad primaria **Av. Ignacio Zaragoza** (PA-096C) con una sección de 16.00 m, entre otras, conectando el predio con el resto de la ciudad.

Transporte Público. El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano donde se encuentra totalmente cubierta, ya que, una de las rutas más concurridas de la ciudad es la vialidad primaria Av. Tecnológico donde circulan alrededor de 17 rutas por el sector, mencionando Circunvalación 1, Infonavit, Nombre de Dios Ojo, Pistolas Meneses, Riberas de Sacramento, Ruta 100, Ruta 3, Tarahumara, Tec II en sus versiones directo e inverso. Las frecuencias de paso oscilan entre 6 a 60 minutos y de 3 a 10 unidades.

Industria. Cercano al predio se ubica el Complejo Industrial Nombre de Dios ubicado al oriente del predio a una distancia de 610 m, ese complejo es un gran concentrador de maquiladoras con diversas actividades e industria manufacturera, que emplean a millares de personas. Por otra parte, se ubica al sur del polígono Lear Planta Nova a una distancia de 580 m.

Infraestructura existente. Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se presume que el sector cuenta con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, que prácticamente está cubierto al 100%. Contando con energía eléctrica por parte de CFE con No. de Servicio 585 860 800 092, respecto a la JMAS cuenta con contrato No. o55766.

Riesgos Geológicos. Se analizan los riesgos geológicos que en la zona que nos ocupa, donde se determina que el riesgo más cercano se ubica al oriente a una distancia de 1,590 m donde circula una falla geológica denominada Santa Elena que atraviesa toda la ciudad, con un búfer de influencia de 50 m, que por la lejanía, no representa ningún tipo de problema para el predio.

Riesgos Hidrometeorológicos. El predio se encuentra lejano de algún tipo de escorrimiento, siendo los cauces más cercanos el arroyo El Mimbre Sur a una distancia de a 550 m, mientras que el otro cauce se ubica al sur del polígono denominado arroyo El Saucito a 380 m de distancia, dichos elementos naturales, no interfieren de manera negativa por la lejanía.

Riesgos Antropogénicos. No existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional, mixta y comercial principalmente, donde dentro del predio de estudio se detectan 5 gasolineras y 2 gaseras, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Se detecta al oriente del predio a 600 m de distancia el Complejo Industrial Nombre de Dios con diversidad de giros, además de una línea de conducción de gas de PEMEX, esa zona se encuentra resguardada y lejana del predio que nos ocupa, ubicada a 1,370 m de lejanía, sobre la C. 41.

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.1.1. Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana

Se expide el “Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana” dentro de la Gaceta Municipal con No. 2086-II del día 06 de marzo del 2023, a fin de establecer los instrumentos normativos urbanos y las características de dicha política, así como la forma de administrarla y las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen para quedar redactado en los siguientes términos:

Artículo 1. El presente instrumento tiene como objeto reglamentar la normatividad urbana y las características de la Política Pública de Ciudad Cercana, la forma de administrarla, así como las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen.

Artículo 2. Las disposiciones de este Reglamento y todos los actos de autoridad relacionados son de orden público y de observancia general en el Polígono de Ciudad Cercana y, en su caso, en las áreas o zonas que se conformen dentro del Municipio.

Artículo 4. Ciudad Cercana es propuesta por el IMPLAN, tanto en su conceptualización, instrumentos normativos, composición y delimitación territorial y zonas, por lo cual del mismo modo podrá proponer las modificaciones que considere necesarias que serán gestionadas por la Comisión de Desarrollo Urbano para su autorización o actualización ante el H. Ayuntamiento.

Capítulo Segundo. De la delimitación Territorial para la Aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana
Artículo 5. El Polígono de Ciudad Cercana, así como sus actualizaciones y modificaciones, deberán ser aprobadas por el H. Ayuntamiento y publicarse en la Gaceta Municipal para entrar en vigor. Posterior a su entrada en vigor, el Municipio deberá promoverlo a través de sus redes sociales y páginas web institucionales del mismo y del IMPLAN, así como en el SIGMUN.

Artículo 8. Cuando exista un polígono localizado en el Polígono de Ciudad Cercana o fuera de éste, que cumpla con los criterios a que se refiere el Artículo siguiente de este Reglamento, podrá ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad. Para que pueda darse esta condición, el IMPLAN dictaminará la factibilidad de la transferencia de los beneficios de esta Política Pública a polígonos fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana. En caso de ser viables aquellos predios que se localicen fuera, éstos serán determinados y regulados como Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para que en ellos se apliquen los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana. La solicitud de dictaminar la factibilidad de un polígono fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana podrá hacerla un particular a través de la Dirección y, asimismo, podrá ser propuesta por el IMPLAN.

Artículo 9. Los criterios para determinar la factibilidad de aplicar la Política de Ciudad Cercana fuera de esta demarcación o en polígonos adicionales dentro del Polígono de Ciudad Cercana, en su caso, serán:

I. La edificación deberá ser un conjunto urbano o un proyecto de usos mixtos.

II. La edificación deberá localizarse en:

a. La Primera Manzana o Primer Predio de una vialidad de Primer Orden, Primaria o Secundaria dentro del Polígono de Ciudad Cercana, o

b. Dentro del Subcentro Norte o alguno de los Subcentros determinados en el PDU, o

c. Fuera del Polígono de Ciudad Cercana a una distancia máxima de 800 m de alguno de los Subcentros o el Subcentro Norte, en su caso.

III. Los proyectos deberán contribuir a la consolidación inmediata del contexto en el que se planté su edificación debido a su oferta de equipamiento, infraestructura y servicios.

IV. Los proyectos deberán contar con factibilidad de la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica.

Capítulo Tercero. De los Estímulos Fiscales en Ciudad Cercana

Artículo 10. El área geográfica del Polígono de Ciudad Cercana y sus zonas, en su caso, también podrán ser sujetos de estímulos fiscales que el H. Ayuntamiento determine en la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua y sus modificaciones, en la que se determinará el procedimiento para que el solicitante pueda obtenerlos.

Artículo 11. Tanto la Dirección como la Tesorería, estarán obligadas a reportar en el SIGMUN, la información correspondiente a los inmuebles y proyectos que hayan sido sujetos de estímulos, según el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública de Ciudad Cercana. Estos reportes deberán hacerse una vez al mes; si el Municipio llegare a contar con mecanismos digitales que registran dichos movimientos de manera inmediata, podrá suprimirse el reporte mensual con cargo a las dependencias referidas.

Capítulo Cuarto. De los Usos de Suelo

Artículo 12. Las edificaciones remodeladas o nuevas que se construyan en el Polígono de Ciudad Cercana estarán acorde con los usos de suelo y compatibilidades establecidas en el PDU.

Capítulo Quinto. De la Edificabilidad en Ciudad Cercana

Artículo 13. La intensidad de la edificabilidad, es decir, la altura, el COS y el CUS en los predios y edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana, se autorizarán por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN, según el proyecto correspondiente de acuerdo con el análisis urbano que justifique dicha intensidad, siendo al menos estos de factibilidad de infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, análisis estructural del entorno, el impacto al entorno urbano inmediato y el análisis del impacto vial, según aplique.

Artículo 14. Cuando la altura máxima propuesta de las edificaciones rebase lo establecido en el Reglamento de Construcciones, se deberá presentar el análisis de asoleamiento correspondiente aprobado por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN.

Artículo 15. Todas las edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Construcciones, con excepción de lo que señala el artículo Sesenta y Cuatro del mismo, relativo a los cajones de estacionamiento.

Artículo 16. El aumento en la edificabilidad promovida en Ciudad Cercana no exime del cumplimiento de otras leyes, reglamentos y normas estructurales, de protección civil, ambientales, auditivas, de construcción y técnicas, y de conservación de patrimonio, entre otras, tendientes a garantizar la seguridad y el funcionamiento de las edificaciones.

Capítulo Sexto. De los cajones de Estacionamiento

Artículo 17. El número de cajones mínimo será el 50 por ciento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones, respetando lo dispuesto en dicho instrumento en materia de cajones para personas con discapacidad.

Artículo 18. Cuando la edificación incluya viviendas de hasta 60 m² no se exigirán los cajones de estacionamiento para dichas viviendas; el resto de las viviendas en la edificación se sujetarán a lo dispuesto por el Artículo anterior.

Artículo 19. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento serán 5.00 m x 2.40 m y las medidas máximas serán de 5.50 m x 2.70 m. Se permitirá que hasta el sesenta por ciento de cajones de estacionamiento cuente con medidas mínimas de 4.20 m x 2.20 m y máximas de 4.50 m x 2.50 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

Artículo 20. El ancho mínimo de las circulaciones en estacionamientos para automóviles se sujetará a los siguientes:

Ángulo del Cajón	Vehículos Motorizados Grandes (ancho en metros)	Vehículos Motorizados Chicos (ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

Tabla 2. Dimensiones de cajón de estacionamiento de acuerdo con el tamaño del vehículo.

Capítulo Séptimo. De las Viviendas Unifamiliares

Artículo 21. En los predios que actualmente cuenten con una vivienda unifamiliar y con usos de suelo habitacionales podrán construirse viviendas adicionales (Unidades Privativas Adicionales) ya sean dúplex, tríplex y hasta cuádruplex, tanto en la superficie sin construir del predio como sobre la vivienda existente o una combinación de ambos criterios, sin que se requiera la realización de una modificación al PDU para aumentar el potencial urbano y respetando lo referente a la seguridad estructural de las estructuras colindantes.

Artículo 22. Cuando se pretenda realizar la edificación en un predio donde al menos un setenta por ciento de su superficie hubiese sido ocupado de manera permanente por una edificación de treinta y dos años o más de antigüedad, o cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

Artículo 23. Las viviendas adicionales deberán tener una dimensión mínima de 45 m² y deberán contar con accesos independientes.

Artículo 24. El requerimiento de los cajones mínimos de estacionamiento se sujetará a lo establecido en el Capítulo Sexto del presente Reglamento únicamente para las Unidades Privativas Adicionales o Viviendas Adicionales.

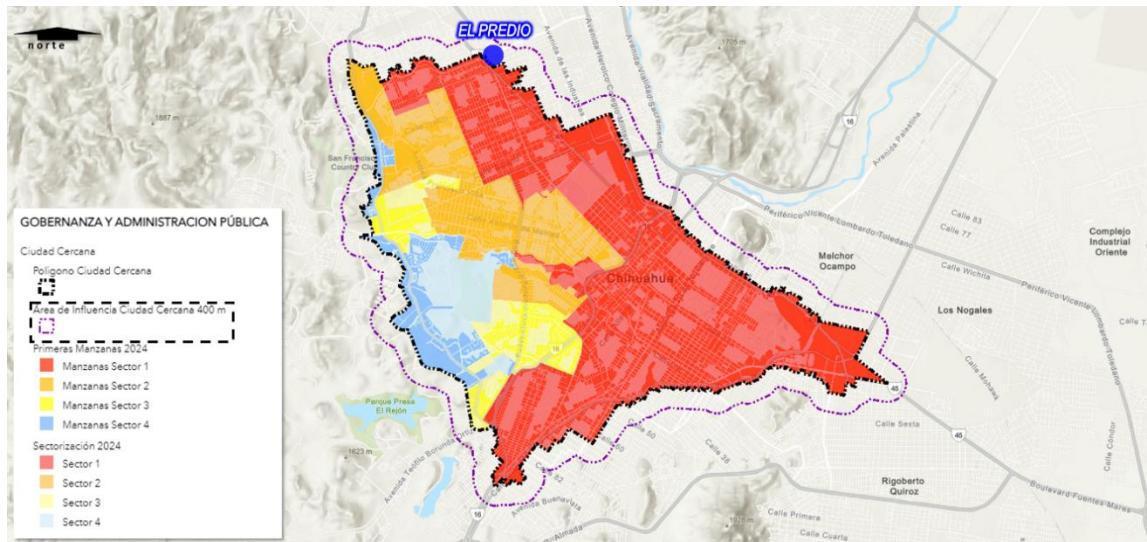


Imagen 66. Polígono Ciudad Cercana y el predio dentro del sector 3. Fuente: SIGMUN.



5.1.2 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 **HABITACIONAL H35**, menciona:

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

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

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	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Unifamiliar	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda

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

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

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

- acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán 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.

5.1.3 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.

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 y su efecto en la zona. Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

d) NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Microindustria, según lo indica el PDU, donde se pretende modificar al predio a uso Habitacional H35, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv./ha	Densidad neta máxima viv./ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR /1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.

- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Imagen 67. Tabla de Normatividad para el uso de suelo H35. 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 del municipio de Chihuahua, de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	H35
HABITACIONAL	Unifamiliar	P
	Plurifamiliar	P

Imagen 68. Tabla de compatibilidad. Fuente. PDU 2040.

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve la presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población PDU2040, para un predio que busca adaptarse como un desarrollo habitacional totalmente compatible con la zona en la que se ubica, sobre todo por la cercanía con la Av. Tecnológico y el Subcentro Centro norte donde se asienta.

La ubicación del predio se sitúa dentro del Col. Nombre de Dios donde los usos de suelo del contexto, corresponden a usos de suelo habitacionales, algunos comerciales y mixtos, cabe mencionar que el predio se encuentra muy cercano de la Av. Tecnológico misma que le brinda una excelente accesibilidad, contando con alta plusvalía.

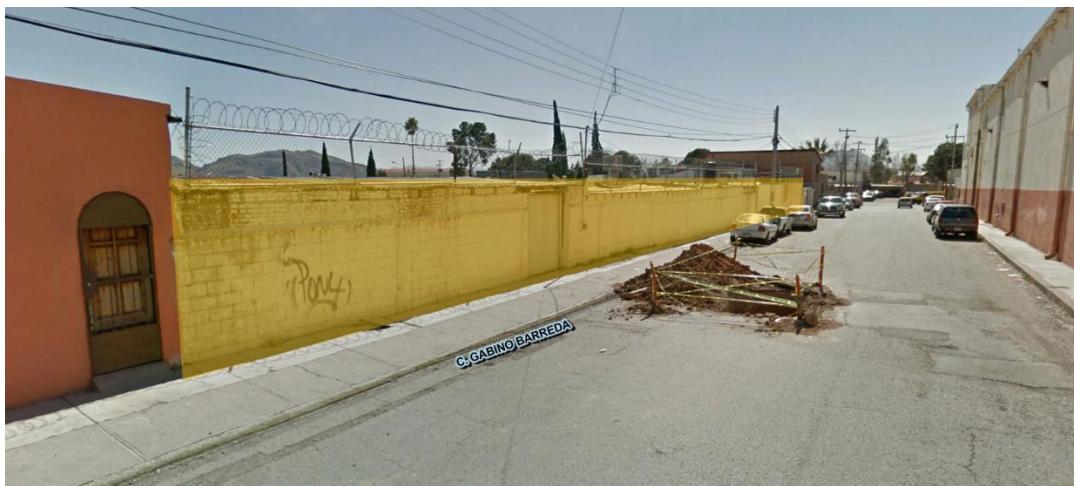


Imagen 69. El predio.

El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, con la finalidad de **modificar el uso suelo de Microindustria MI buscando el uso de suelo Habitacional H35**, para un predio con una **superficie total de terreno de 12,293.759 m²** buscando un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones habitacionales para un contexto con cercanía a equipamientos urbanos, comercios y el Complejo Industrial Nombre de Dios (industria), contando con una excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

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 ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Habitacional H35, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona.

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

1. 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.
2. La diversificación y mezcla de usos del suelo. La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

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

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

Para la propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con las actividades que actualmente se generan sobre el corredor comercial de la C. Paseos de la Universidad permitiendo el desarrollo de nuevos negocios que complementen las actividades, generando empleo a la población del sector y de la ciudad.

6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo Habitacional H35**, con el objetivo de fortalecer la vivienda en el sector, para un terreno con acceso a la C. Gabino Barreda contando con una **superficie de 12,293.759 m²**.

Por otra parte, por el hecho de encontrarse colindante al Polígono de Ciudad Cercana (dentro del búfer de 800 m), ya que, al ser parte de los criterios estipulados, el predio podría “ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad”¹. Por lo que se solicita el dictamen de la Política para su factibilidad de los beneficios para éste predio.

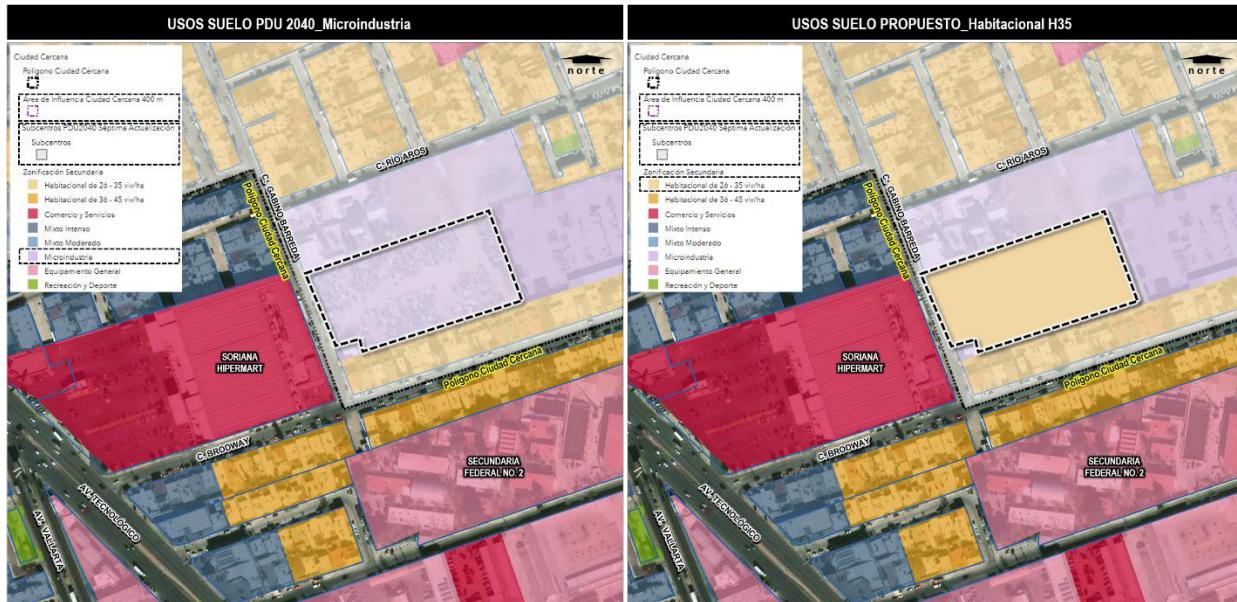


Imagen 70. Propuesta cambio de Uso de Suelo a Habitacional H35. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, incrementando la demanda habitacional para la zona, conformando como un sector urbano variado, con la operación de diversas actividades productivas que conviven con el entorno habitacional/comercial ya consolidado.

Mostrando un proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, siendo congruente con lo establecido para usos habitacionales, congruente a las necesidades de la zona y compatible con el medio construido lo que la hace más óptima.

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 Habitacional H35 con un lote mínimo de 120 m², un COS de 0.75 y un CUS de 1.60, adopta un frente mínimo de 7.00 y un fondo mínimo de 17.14, donde se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL											
USO CLAVE/	DENSIDAD NETA MÁXIMA VIV./HA	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	ALTURA MÁXIMA	MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTEL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM	
							METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO	
H35	45	120.00	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Habitacional. Fuente: PDU 2040 vigente.

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

¹ Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana.

La propuesta de uso habitacional deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable. Sin embargo, al momento no se transformará la edificación existente, conservando la edificación.

6.3.2. Anteproyecto

Actualmente se está trabajando en el anteproyecto habitacional, donde primero se busca contar con la aprobación del uso de suelo, el cual, deberá de apegarse a la reglamentación que nos rige, respetando los requerimientos de estacionamiento, circulación y demás requisitos que sean solicitados.

El anteproyecto pretende urbanizar **55 Unidades Habitacionales** sumando una superficie total de 7,359.864m² representando un porcentaje de 59.87% de la superficie total, donde el lote tipo corresponde a 122.50 m² con dimensiones de 7.00 m de ancho x 17.50 m de largo, el resto de los lotes figuran entre 128.11 m² hasta 191.65 m². La propuesta considera **2 Áreas Verdes** (280.00 m² cada una) que suman una superficie total de 560.00 m² (4.56% de la superficie total), además de **1 Caseta** que considera 86.533 m² ubicada justo en el acceso del fraccionamiento.

Respecto al área de Equipamiento Urbano se prevé que se done fuera del polígono de aplicación considerando una superficie total de 799.09 m² representando el 6.5% de la superficie total del predio. La donación será acordada entre el propietario y las autoridades correspondientes.

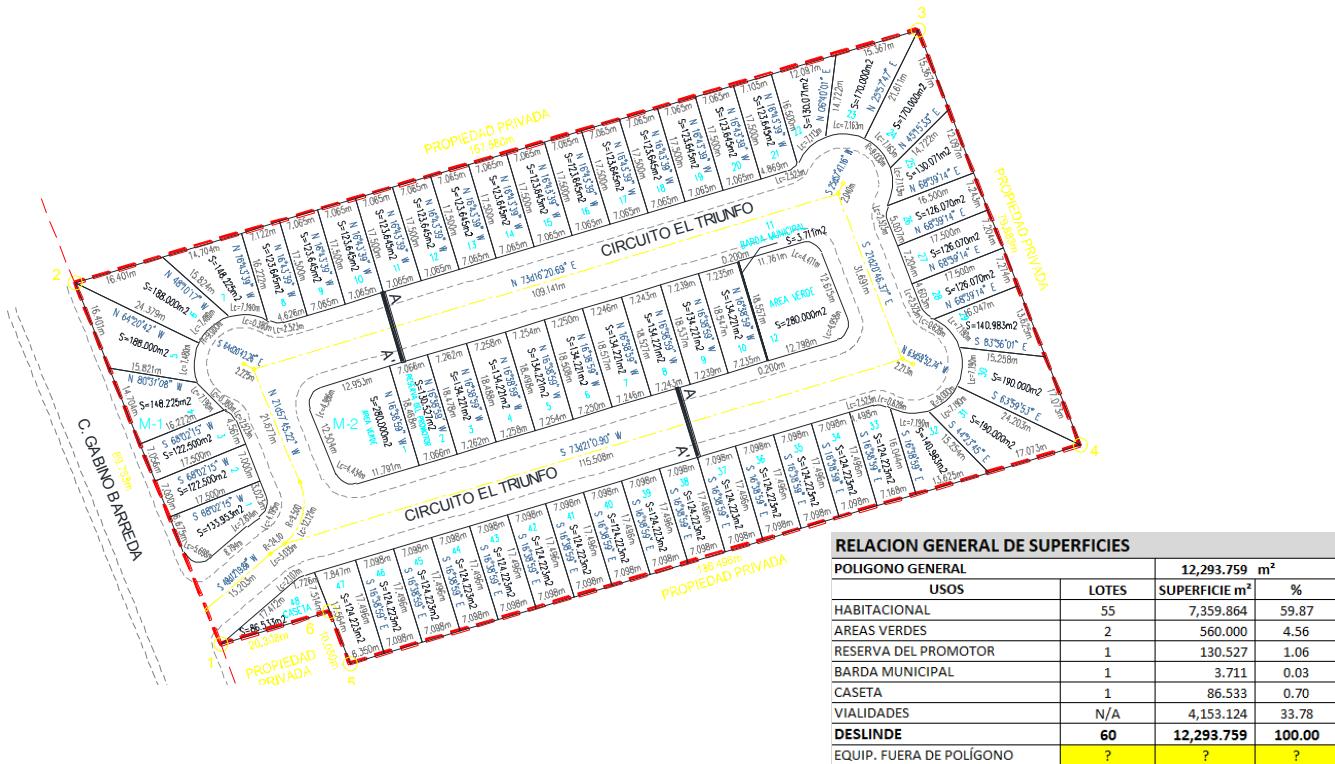


Imagen 71. Anteproyecto del desarrollo habitacional.

Respecto a las **Vialidades** corresponde a un circuito vial de jerarquía local situado al interior del fraccionamiento, considerando una sección vial de 13.00 m de ancho con 3 carriles, 1 de circulación y 2 de estacionamiento, además de banquetas en ambos extremos, sumando una superficie total de 4,096.00 m² considerando el 33.3% del total del polígono general de aplicación.

Se presenta una propuesta conceptual basado en los lineamientos establecidos en las leyes y demás reglamentos que rigen a esta ciudad, por lo que, será sujeto a revisión y cambios según lo requiera la instancia correspondiente.

Por tal motivo, se menciona que el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Cumple con los criterios de densificación más que nada por la cercanía al corredor estratégico. Por lo que la propuesta es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente congruente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

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, agua tratada, electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que se encuentra edificada y operando.

6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS. Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
 - ✓ La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.



Imagen 72. 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 suministrárle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

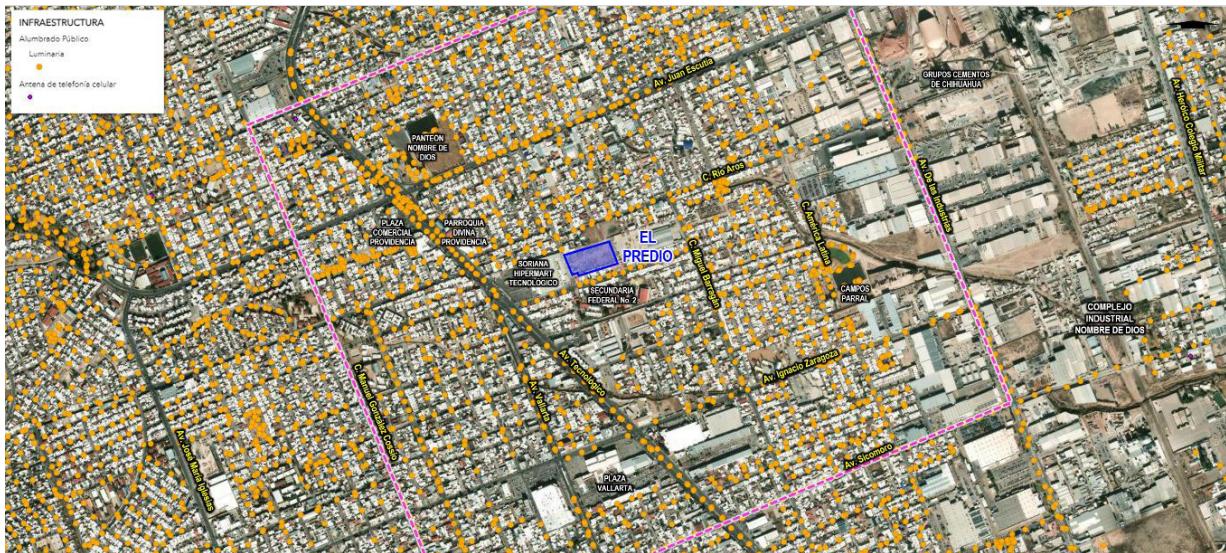


Imagen 73. Infraestructura de alumbrado público en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

El predio cuenta con los servicios necesarios para su desarrollo, contando con un contrato de agua potable y alcantarillado sanitario por parte de la JMAS No. o55766, respecto a la dotación de energía proporcionado por CFE el predio cuenta con una cuenta de servicio 585 860 800 092, sin embargo, actualmente está suspendido, ya que no está operando el servicio.

CFE
Comisión Federal de Electricidad

Mi Espacio

Hola, abecedario09

Cerrar sesión

Inicio Consultar Recibo

ADMINISTRAR MI CUENTA

- Cambiar mi contraseña
- Cambiar mi correo electrónico
- Administrar mis recibos
- Administrar nombres cortos de servicios
- Cambiar mi servicio primario
- Eliminar mi cuenta

TRÁMITES Y SERVICIOS

- Descarga Múltiple
- Avisar fallas de luz
- Aclaración de mi recibo
- Revisión de mi medidor

RECIBO DE PAGO

JMAS

REZAGO

	Rezago	Adeudo	Total
Agua potable comercial	\$30.97	\$44.45	1069.41
Alcantarillado Sanitario, comercial	\$44.45	\$44.45	\$44.45
derecho Federal de EXTRACCIÓN	15.08		
Recargo	6.67		
Recargos por Derecho Federal de Ext	0.49		
IVA	71.20		
Cargos del mes	\$38.44		
Redondeo	0.59		
Total del mes	1070.00		

Consumos:

	SEP/2023(20)	OCT/2023(20)	NOV/2023(20)	DIC/2023(20)
ENE/2024(20)	FEB/2024(20)	MAR/2024(20)	ABR/2024(20)	
MAY/2024(20)	JUN/2024(20)	JUL/2024(20)	AGO/2024(20)	

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101105576643490222	Santander	1338/105576643490289
Bancomer 0698946/105576643490289	Scotiabank	1096/105576643490289
Banorte 82293/105576643490209	BajohHSBC	443/105576643490289

CONVENIOS

--	--	--	--	--	--	--	--

Imagen 74. Servicios de CFE y JMAS dentro del predio.

6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, por el hecho de encontrarse dentro del Subcentro Centro Norte, contando con acceso inmediato a la vialidad local C. **Gabino Barreda**, que se conectan con la **C. Brodway** al sur del predio (13.00 m de sección vial) y al norte con la **C. Río Aros** (11.00 m de ancho), provenientes desde la **Av. Tecnológico** con una sección variable de 24.00 a 60.00 m de sección vial con 4 carriles por sentido.

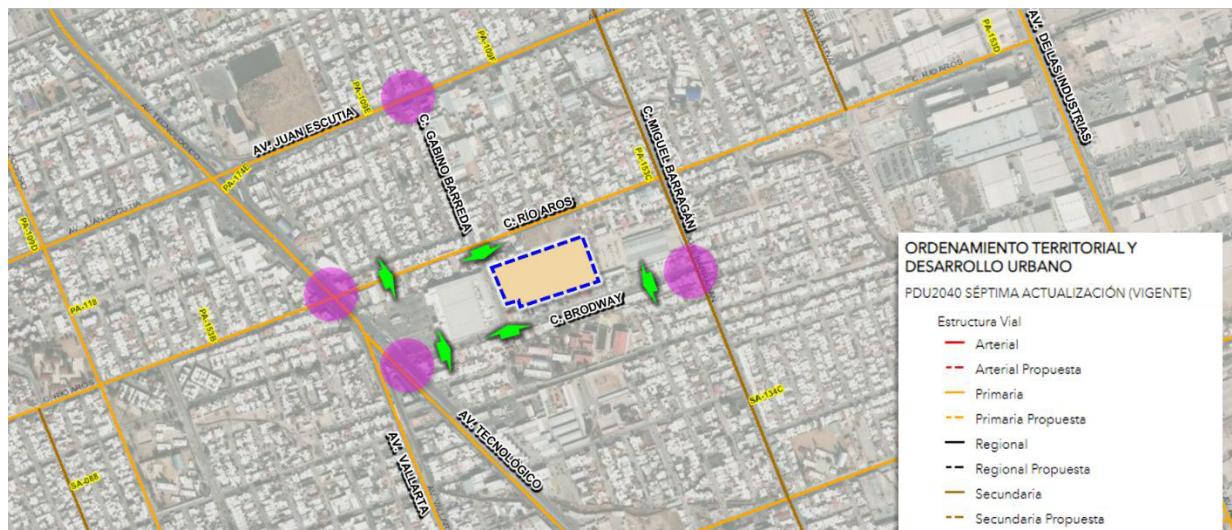


Imagen 75. Accesibilidad al proyecto.

El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria C. Gabino Barreda, con una sección de 13.00 m de ancho vehicular con 2 carriles por sentido, permitiendo estacionamiento en dos de sus carriles, además de banquetas en ambos costados. El proyecto no modifica la estructura vial, ni la sección-.



Imagen 76. Calle Gabino Barreda.

Asimismo, dentro de la propuesta vial se plantea una vialidad local con una sección vial local de 13.00 m de ancho considerando un solo sentido vial, que funcionará como circuito vial para el fraccionamiento con 3 carriles (uno de circulación y dos de estacionamiento) considerando banquetas en ambos extremos.



Imagen 77. Sección vial propuesta dentro del fraccionamiento.

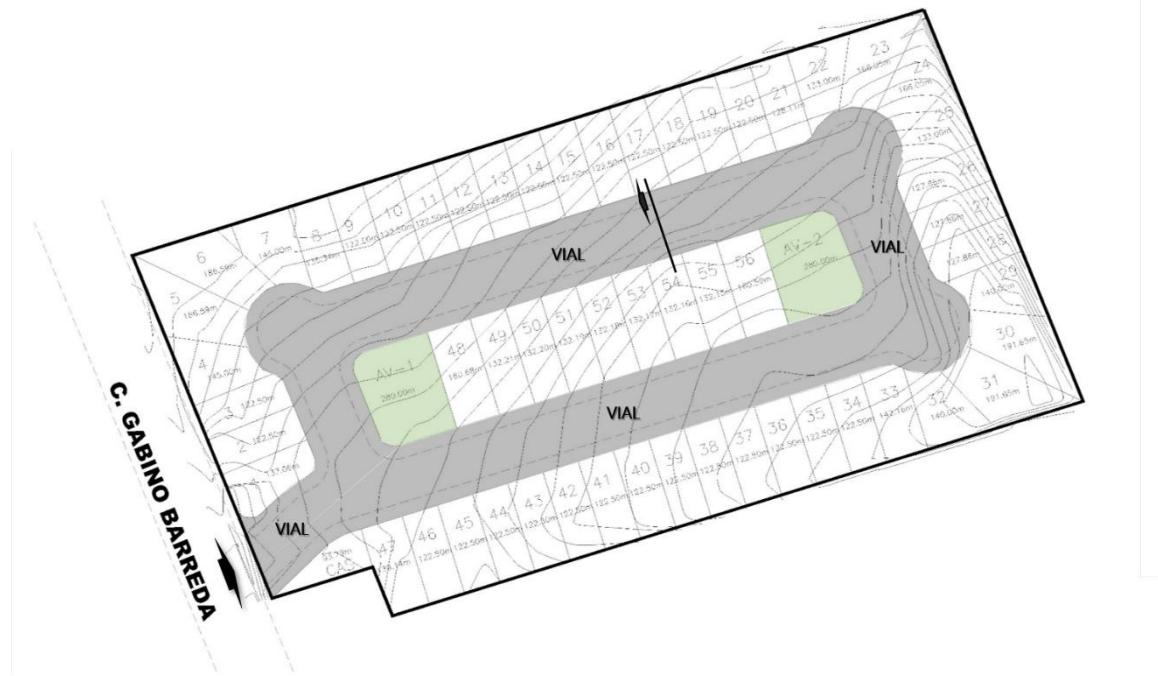


Imagen 78. Vialidad local al interior del predio.

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 Mixto para un departamento y dos consultorios, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MÍNIMO DE CAJONES
I. Unifamiliar	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda

Tabla 4. Cajones de estacionamientos según el uso habitacional. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento, donde los cajones de estacionamiento deberán de situarse al interior del predio.

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.

PERÍODO 1-2 AÑO 2024-2025	PERÍODO 3-4 2024-2028
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	MP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción	MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a la vialidad	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo	MP			X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

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

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.

9. CRÉDITOS

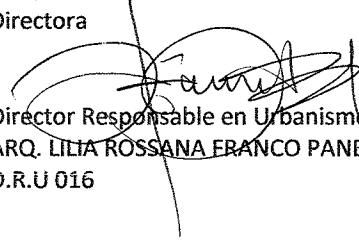
GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

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

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

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
LIC. JORGE CRUZ RUSSEK
Presidente Municipal interino

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. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO
D.R.U 016

SINTEXO

SINTEXO