Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 17 de octubre de 2026. **No. 83**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 137/2026

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA POLUX


SIN TEXTO

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

A C U E R D O 137/2026

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 veintidós de julio del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Polux"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de esta ciudad, con superficie de **200.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional Unifamiliar H45 a Habitacional Plurifamiliar H60+.**

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 veintisiete días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

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. 14/2026

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de julio del año 2026, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Dagoberto Hernández Vázquez, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Polux", en el predio ubicado en la calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional Unifamiliar H45 a Habitacional Plurifamiliar H60+... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Dagoberto Hernández Vázquez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Polux"**, 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 calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H45 a Habitacional Plurifamiliar H60+.**

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento





Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
""**POLUX**"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Dagoberto Hernández Vázquez,** en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Polux"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H45 a Habitacional Plurifamiliar H60+,** 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. Dagoberto Hernández Vázquez,** en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Polux"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H45 a Habitacional Plurifamiliar H60+,** 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 **"Polux"**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Dagoberto Hernández Vázquez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Dagoberto Hernández Vázquez;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 17,053** de fecha 18 de marzo del 2025, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O´Reilly Attolini, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar el contrato de compra venta, en la cual comparece los señores José Luis Luján Montoya y Yolanda Montoya Ramírez, como la parte vendedora y por otro lado, el señor Dagoberto Hernández Vázquez, como la parte compradora, respecto al predio ubicado en la calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 1435693, inscripción 69, libro 7458 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.
4. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Oficio DASDDU/00099/2026** de fecha 05 de marzo de 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 283/2026** de fecha 27 de marzo de 2026, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/00100/2026** de fecha 05 de marzo de 2026, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0261/2026** de fecha 11 de marzo del 2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/000181/2026** 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 10 días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0294/2026** 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;
11. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-270331** de fecha 11 de febrero del 2026, emitido por Tesorería Municipal;
12. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 22 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano,** de fecha 11 de junio del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos;

13. Oficio DASDDU/00377/2026 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 3 de julio de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a garantizar la protección de los usuarios en relación con los usos impactantes colindantes el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Plurifamiliar H60+;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/00377/2026 de fecha 3 de julio de 2026, 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 garantizar la protección de los usuarios en relación con los usos impactantes colindantes el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Plurifamiliar H60+** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 22 celebrada el día 11 de junio de 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Polux"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle Villa de Pólux 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Plurifamiliar H60+**, 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. Dagoberto Hernández Vázquez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Polux"** 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 calle Villa de Polux No. 5812 del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol II y III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional Unifamiliar H45 a Habitacional Plurifamiliar H60+.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 22 días del mes de julio del año 2026.

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

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

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. DAGOBERTO HÉRNANDEZ VÁZQUEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN. URBANA DENOMINADO **"POLUX"** EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VILLA DE POLUX No. 5812 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL II Y III ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A PLURIFAMILIAR H60+**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: DDUE.SPU.AS.00377/2026
EXPEDIENTE No.: AS2026-11
ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS MENORES

Chihuahua, Chih **03 DE JULIO DE 2026**

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **DAGOBERTO HERNANDEZ VAZQUEZ** en su carácter de propietario del predio ubicado en la **CALLE VILLA DE POLUX 5812 FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL II Y III ETAPA**, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de **200.00 m^2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"POLUX"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR H60+.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00099/2026 de fecha 05 de marzo de 2026,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"POLUX"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio 283/2026 de fecha 27 de marzo de 2026,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"POLUX".**

Por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00100/2026 de fecha 05 de marzo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio DDHE/0261/2026 de fecha 11 de marzo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio DDUE.SPU.AS.00181/2026 de fecha 15 de abril de 2026,** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio SJ/DRPA/0294/2026 de fecha 20 de abril de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"POLUX"** fue presentado en la **Décimo Segunda Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de junio de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes** el cambio de uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR H45 a HABITACIONAL PLURIFAMILIAR H60+.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio DDUE.SPU.AS.00099/2026 de fecha 05 de marzo de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio 283/2026 de fecha 27 de marzo de 2026** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00100/2026 de fecha 05 de marzo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio DDHE/0261/2026 de fecha 11 de marzo de 2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00181/2026 de fecha 15 de abril de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. **Oficio SJ/DRPA/0294/2026 de fecha 20 de abril de 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.

10. Copia simple de la **Décimo Segunda Sesión Extraordinaria** del día **11 de junio de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predia
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

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 5 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Plan de Desarrollo Urbano 2040

Séptima Actualización

Estudio

POLUX

Modificación Menor



AVISO DE CONFIDENCIALIDAD, RESERVA DE INFORMACIÓN, RESPONSABILIDAD POR USO INDEBIDO Y PROPIEDAD INTELECTUAL

El presente documento denominado **"Estudio de Planeación Urbana - Modificación menor - Estudio Polux"**, elaborado para su trámite conforme al **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** (en lo sucesivo, el "Estudio"), **tiene carácter preliminar, técnico y reservado**, por contener información **sensible**, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, datos, diagnóstico, cartografía, análisis territoriales, criterios de diseño, antecedentes, estrategias, propuestas y demás insumos que forman parte del procedimiento de **revisión, validación y autorización** ante las autoridades competentes.

En consecuencia, **su contenido se considera estrictamente confidencial y se entrega exclusivamente** para los fines de **registro de ingreso, revisión técnica, emisión de respuesta técnica, integración del expediente, y gestión del proceso de autorización** ante la **Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua** y, en su caso, para su trámite ante el **H. Ayuntamiento** (CABILDO), según corresponda.

Por lo anterior, **queda expresamente prohibida la publicación, divulgación, reproducción, difusión, transmisión, distribución o comunicación** del Estudio, **total o parcialmente**, así como cualquier información, extracto, imagen, mapa, cuadro, dato o conclusión derivada del mismo, **por cualquier medio** (impreso, digital, electrónico, audiovisual, redes, sociales, plataformas web, mensajería o cualquier otro), **hasta en tanto** no se haya concluido el procedimiento administrativo aplicable y se cuente con la **autorización correspondiente**, y el instrumento sea **hecho público mediante su publicación oficial en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Chihuahua. Únicamente a partir de dicha publicación oficial** el Estudio podrá considerarse de **consulta pública** para la ciudadanía, en los términos que determine la normatividad aplicable.

Toda persona que tenga acceso al Estudio **asume la obligación legal** de: **guardar estricta confidencialidad** respecto a su contenido, **limitar su uso** única y exclusivamente a los fines institucionales del trámite señalado, **evitar** su copia, extracción, digitalización, reenvío o almacenamiento en repositorios no autorizados y **resguardar** el documento con las medidas razonables de seguridad administrativa, técnica y física, conforme a la normatividad aplicable.

Adicionalmente, se hace del conocimiento que el **uso indebido, la divulgación no autorizada**, o cualquier acto que implique **exposición, filtración, publicación anticipada, manipulación o aprovechamiento** de la información sensible del contenido **podrá generar consecuencias jurídicas** y, en su caso, **dar lugar a la interposición de acciones legales** por parte del **promotor**, incluyendo **demandas y/o la promoción de medios de defensa como juicios de amparo** en contra de las autoridades competentes o de quienes resulten responsables, cuando dicho uso indebido afecte derechos, el debido procedimiento administrativo, o genere prejuicios derivados de actuaciones y omisiones vinculadas a la revisión y resguardo de la información.

Asimismo, se establece que **todo el desarrollo gráfico y cartográfico** del Estudio, así como sus **análisis y conclusiones**, constituye **obra y producción intelectual**, por lo que es **propiedad intelectual del consultor especialista y sus colaboradores**, con **derechos reservados** conforme a la legislación aplicable; en consecuencia, **se prohíbe** su reproducción, modificación, distribución o uso para fines distintos al trámite, **sin autorización expresa o por escrito de sus titulares**.

Finalmente, se hace constar que el Estudio fue desarrollado con base en **conocimientos técnicos y teóricos**, metodologías de análisis urbano y criterios de planeación sustentados. Por tanto, su revisión y valoración deberán realizarse bajo los **mismos principios técnicos, teóricos y metodológicos**, privilegiando criterios verificables y justificables, y **dejando de lado apreciaciones subjetivas** o consideraciones que **no cuenten con sustento técnico y/o teórico** debidamente motivado.

PROMOTOR:

Dagoberto Hernández Vazquez

CONSULTOR EXPERTO:

Arquitecto Armando Uribe García

Director Responsable en Urbanismo

Cédula 046

En su carácter de Director Responsable de Urbanismo, revisa y valida técnicamente el presente estudio

EN COLABORACIÓN CON:

Horizonte Urbano

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Introducción

CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES

Antecedentes de la Planeación Municipal

Antecedentes Territoriales y Justificación Urbana

CAPÍTULO 3 ALCANCES DEL ESTUDIO

Alcance General

Alcance Legal

Alcance Territorial

Definición del Área de Estudio

CAPÍTULO 4 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Desglose de la Fundamentación Jurídica

Proceso de Aprobación

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

CAPÍTULO 5 MARCO NORMATIVO

Congruencia con los Instrumentos Superiores de Planeación

Ley de Planeación de Desarrollo 2019 - 2024

Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021 - 2024

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Objetivos Generales

Objetivos Particulares

CAPÍTULO 6 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Plano Catastral
Superficie Construible
Cajones de Estacionamiento

CAPÍTULO 7 DIAGNÓSTICO

Contexto de la Planeación del Desarrollo Urbano, Social y Económico
- Ámbito Regional
- Ámbito Urbano
- Ámbito de Influencia
- Régimen de Tenencia de la Tierra

Análisis Social y Económico
- Análisis Demográfico
- Análisis Económico
- Valores del Suelo

Análisis del Medio Natural
- Climatología
- Topografía
- Vegetación
- Hidrología
- Agua Subterránea
- Geología y Edafología
- Paisaje Natural

Análisis del Medio Físico
- Vivienda
- Comercio y Servicios
- Equipamiento

Infraestructura
- Infraestructura de Agua Potable
- Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
- Infraestructura Eléctrica

Riesgos y Vulnerabilidades
- Riesgos Geológicos
- Riesgos Hidrometeorológicos
- Riesgos Antropogénicos

Estructura Vial
- Características Técnicas de las Secciones Viales
- Anexo de Secciones Viales del Plan Sectorial Metropolitano (PSMAMS)

Transporte Público
Estructura Urbana
Zonificación Primaria
Zonificación Secundaria
Zonas Homogéneas
Organización Espacial
Núcleos de Actividad
Corredores Urbanos

CAPÍTULO 8 SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO 9 ESTRATEGIA URBANA

Estrategia General
Estrategia Particular
- Modelo de Desarrollo
- Enfoque Inmobiliario
- Núcleos de Actividad
- Políticas de Desarrollo

CAPÍTULO 10 ATRIBUCIONES DE LOS PROGRAMAS

Instrumental
Corresponsabilidad

CAPÍTULO 11 BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO 12 CRÉDITOS

CAPÍTULO 13 ANEXO CARTOGRÁFICO

CAPÍTULO 14 DOCUMENTACIÓN OFICIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



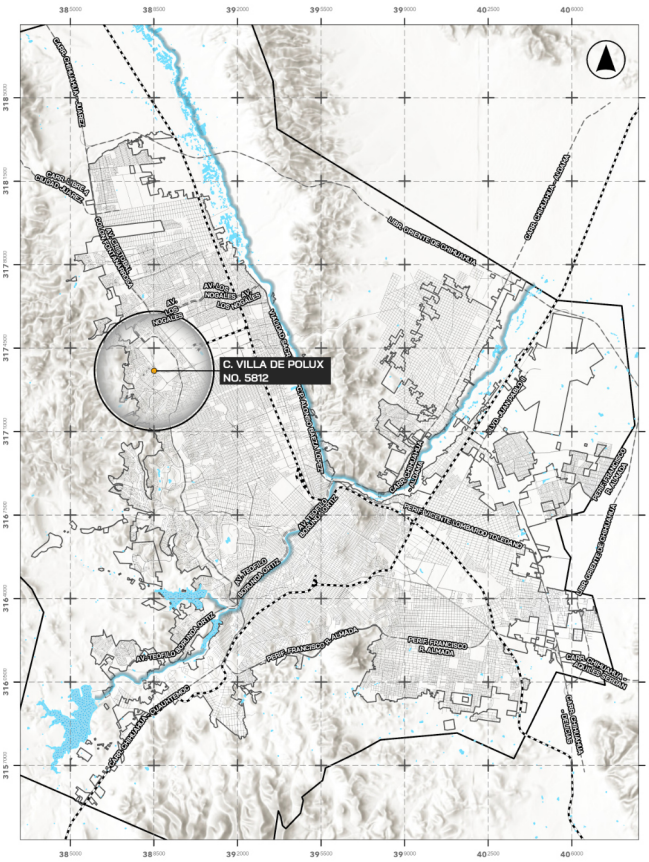
INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana es una iniciativa particular de una **Modificación Menor** a los Planes y Programas del Municipio de Chihuahua de acuerdo al **Artículo 77** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y según esta Ley antes mencionada, toda actualización o modificación se sujetarán al debido procedimiento establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

El objetivo particular recae en **modificar el uso de suelo actual** del predio **de Habitacional H45 a Habitacional H60+** para el desarrollo del giro de **Vivienda Plurifamiliar** y así mantener la congruencia entre lo propuesto en los Planes de Desarrollo Urbano y las acciones y promociones del particular expuestas en el análisis y desarrollo del presente documento.

El área de aplicación se trata de un polígono de **200.00 metros cuadrados**, ubicado en la **Calle Villa de Polux No. 5812 en el Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III al Norte de esta Ciudad**, dentro del Suelo Programado según la Estrategia Principal de la Zonificación Primaria, en una zona completamente urbanizada y que cuenta con la suficiente accesibilidad e infraestructura urbana para la correcta armonía y dinámica del giro propuesto.

LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN EN LA CIUDAD



Inventario cartográfico del IMPLAN, PDU2040 Séptima Actualización

Dentro del asentamiento humano en el que se encuentra el predio se han desarrollado giros habitacionales con vocación plurifamiliar, dada la mixtura de usos como Comercio y Servicios y Equipamiento, el cual su principal atractor y motivo para la promoción de este tipo de viviendas es la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, lo que detona una amplia gama de negocios y plazas comerciales, así como áreas recreacionales que interactuan estrechamente con la vivienda de esta zona.

A lo largo de este estudio se desglosarán las propuestas y estrategiass que, en paralelo a las respectivas Leyes, Normas, Reglamentos y Manuales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo, buscarán fundamentar de manera congruente la actividad a desarrollar dentro del predio.

ANTECEDENTES



ANTECEDENTES DE LA PLANEACIÓN MUNICIPAL

Derivado de los impulsores al desarrollo urbano establecidos por la autoridad, a través del H. Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado y el Sistema de Planeación urbana que de esta se desprende, y particularmente por medio de las instancias municipales como el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se han puesto en operación los instrumentos de control del crecimiento urbano necesario. Entre ellos el **Plan Directos de Desarrollo Urbano 2040 en su Séptima Actualización que funge como el documento rector de la ordenación a escala ciudad**. Dicho instrumento materializa sus condicionantes mediante el concepto de uso de suelo, entendido como la descripción, posibilidades y regulaciones aplicables a cada predio o zona, caracterízándolos conforme a su vocación, tipo de actividad y el interés público o privado al que responda.

Cuando, por iniciativa de particulares o de dependencias públicas, se busca reorientar el giro, uso o destino de determinadas áreas o predios, **la Ley contempla el procedimiento de cambio de uso de suelo hacia otra compatible, a través de la figura de Modificación Menor o Mayor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población**. Este procedimiento tiene por objetivo asegurar conserven un impacto urbano y ambiental reducido, con base en la definición de parámetros cuantitativos (altura permitida, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización de suelo, uso de suelo, compatibilidad de giros específicos, entre otros,) mismos que se autorizan conforme al Reglamento y al PDU 2040; así como de criterios cualitativos (propuestas arquitectónicas, relación del edificio con la calle, aporte al espacio público, sostenibilidad, etc.) los cuales se someten a una evaluación discrecional igualmente sustentada en el PDU 2040, atendiendo siempre a la compatibilidad de usos y a la adecuada dinámica social y urbana.

Bajo este tenor, los lineamientos y directrices previamente mencionados resultan ser los requisitos necesarios para la debida revisión y autorización del cambio de uso de suelo promovido en este estudio y para que posteriormente, se deriven las resoluciones finales que permitan las operaciones, construcciones y finalmente, las actividades a las cuales el predio aspira a brindar.

El caso de estudio se trata de un **predio baldío urbano sin ocupar al interior del asentamiento humano Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III, en la zona norponiente de la ciudad**. Dicha zona ha estado expuesta a un constante crecimiento de actividades propias del uso de Comercio y Servicios que se consolidan de manera paralela con vialidades importantes como el Circuito Universitario, **con función de vías de comunicación preponderantes para los desarrollos habitacionales de carácter privado** en convivencia funcional con la mixtura de suelos de Recreación y Deporte y Equipamiento, mixtura propia de un área que cuenta con una de las principales universidad de la ciudad, ó sea, la **Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II**

Nuestra promoción consiste en un **cambio de uso de suelo** reglamentado sobre un predio baldío urbano que dará lugar a un desarrollo habitacional, específicamente bajo el esquema de **vivienda plurifamiliar** promovido por el desarrollador **DAGOBERTO HERNÁNDEZ VÁZQUEZ**, el cual cuenta actualmente con un uso de suelo de Habitacional H45, donde se promueve la transición a **Habitacional H60+** para ser acreedor a las características de dosificación que permitirán efectuar la actividad del giro a desarrollar dentro del predio.

ANTECEDENTES TERRITORIALES Y JUSTIFICACIÓN URBANA

En el contexto estatal, el **Censo de Población y Vivienda 2020** reporta que Chihuahua tiene **3,741,869 habitantes**. De ellos, el **Municipio de Chihuahua concentra 937,674 habitantes**, lo que significa que aproximadamente un **25% de la población estatal reside en el municipio de la Capital**. Ahora, dentro de la jerarquía urbana del estado (67 municipios), la Ciudad de Juárez es el más poblado y Chihuahua ocupa el segundo lugar, con una ciudad de 925,762 personas y una zona Metropolitana cercana al millón de residentes, consolidándola como el principal polo administrativo, de servicios y educativo del centro del Estado.

A parte de esta fuerte concentración urbana, Chihuahua mantiene una **estructura territorial muy dispersa**: el Estado cuenta con el **orden de 12 mil localidades rurales** (menores a 2,500 habitantes) distribuidas en todo su territorio. Según la clasificación oficial, se consideran rurales precisamente estas localidades de menos de 2,500 habitantes, mientras que las que son mayores a esta cifra, se categorizan como urbanas. Con base en Censo 2020, **aproximadamente una octava parte de la población estatal** (alrededor de 12 - 13%) vive en localidades rurales, lo que implica que **cerca de 470 mil personas** residen en asentamientos de baja densidad y fuerte carácter rural, frente a una mayoría que se concentra en ciudades medias y grandes como Chihuahua y Juárez.

En ese contexto, la **Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH)** funciona como un **imán educativo** a escala estatal. En 2022, la UACH registró **28,891 estudiantes matriculados**, de los cuales más de 24,500 se concentran en los campus ubicados en el Municipio de Chihuahua, **confirmando el papel de la capital como principal nodo universitario**. Datos de procedencia de nuevos ingresos muestran que, aunque la mayoría proviene del propio Estado de Chihuahua, también hay estudiantes de otras entidades como Durango y Chiapas, lo que evidencia que la universidad atrae población estudiantil no sólo de otros municipios del estado, sino también fuera de la entidad.

Relacionando ambos planos, la fuerte presencia de **localidades rurales dispersas** y el rol de la capital como centro atractor universitario, se puede argumentar que una fracción relevante de los jóvenes que hoy viven en localidades rurales (y en cabeceras municipales pequeñas y medias) terminan migrando, al menos de forma temporal, a la ciudad de Chihuahua para acceder a estudios superiores y demás instituciones educativas. Dado que la matrícula universitaria en la capital supera ampliamente las decenas de miles de estudiantes, es razonable prever una demanda estructural y constante de vivienda para población foránea, particularmente cercana a los campus. En ese sentido, el **desarrollo de vivienda plurifamiliar en formato de departamentos en el entorno inmediato de la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II** no solo responde a una presión real de mercado (alojar estudiantes que provienen de otros municipios y comunidades rurales), sino que además **favorece patrones de movilidad más sostenibles** (menos traslados diarios, mayor accesibilidad peatonal y en transporte público) y ofrecer **opciones habitacionales más seguras, formales y planificadas** para esta población foránea, lo que constituye un argumento sólido dentro de un estudio de cambio de uso de suelo orientado a este tipo de proyecto.

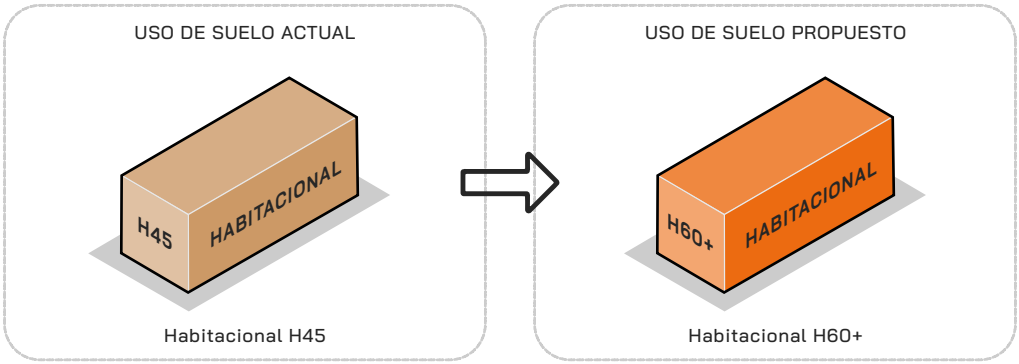
ALCANCES DEL ESTUDIO



ALCANCE GENERAL

El objetivo principal del presente Estudio de Planeación urbana es el de promover y obtener el cambio de uso de suelo establecidos en el actual Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Séptima Actualización, incentivando el cambio de **Habitacional H45 a Habitacional H60+** que permita albergar un proyecto de carácter plurifamiliar que abone a la vocación de la zona en la que se encuentra el predio y que permita una dinámica homógenea entre la vivienda y las áreas comerciales, recreativas y de equipamiento aledañas al área de aplicación.

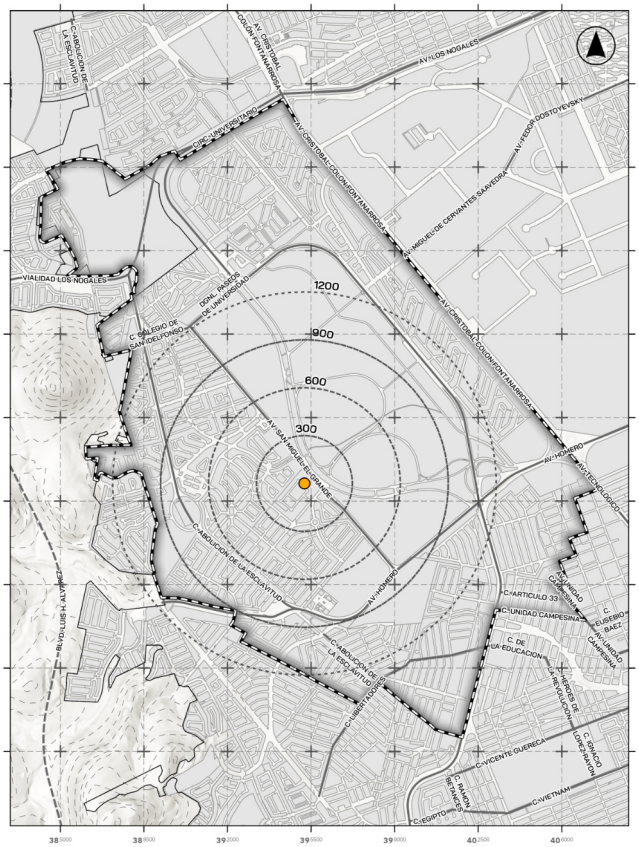
ESQUEMA DE CAMBIO DE USO DE SUELO.



ALCANCE LEGAL

Conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, la actual propuesta recae sobre el Artículo 77, correspondiente del tema de Actualización o modificación de los Planes Municipales, donde se expresa que, los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de su 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.

ÁREA DE ESTUDIO



Inventario cartográfico del IMPLAN, PDU2040 Séptima Actualización

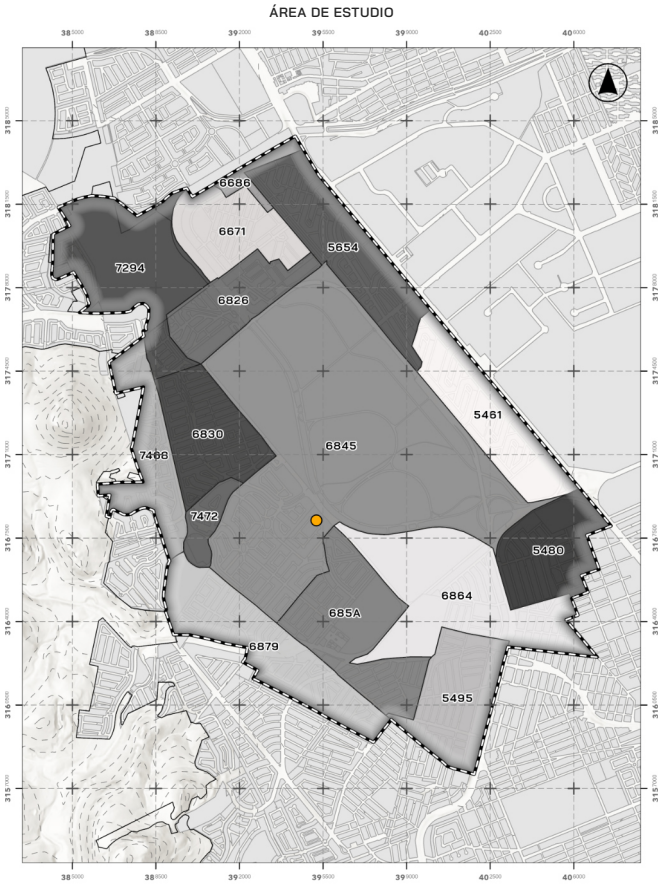
ALCANCE TERRITORIAL

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO:

Para valorar la viabilidad de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se planteó en primera instancia un estudio integral del entorno, considerando tanto su dinámica funcional como sus características socioeconómicas. Este ejercicio analítico tiene como objetivo reconocer las capacidades y restricciones de los predios involucrados y, con base en ello, proponer una estructura de zonificación coherente con la normativa urbana vigente.

Como marco territorial de referencia se utilizaron las **Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB)** definidas por el INEGI, a partir de las cuales fue posible concentrar y organizar la información estadística y cartográfica requerida, determinando así el nivel de detalle y profundidad del análisis necesario para sustentar la propuesta.

Ubicada dentro de la mancha urbana, forma parte de una zona consolidada mediante una amplia mixtura de usos como el habitacional, caracterizado por una fuerte presencia de vivienda unifamiliar en serie, al igual que de vivienda plurifamiliar, que en conjunto con el uso de recreación y deporte generan una sinergia que se complementan para lograr una dinámica de accesibilidad, sin olvidar también la presencia de equipamiento general, dada la vocación de la zona, consecuencia de la presencia de la Univerisdad Autónoma de Chihuahua Campus II.



Áreas Geoestadísticas Básicas del INEGI 2020

En base a lo descrito anteriormente, **el área de estudio se extiende abarcando las polígonales de las AGEB´s, a su vez que se consideran las principales vialidades de desfogue del predio hacia las vialidades arteriales que brindan la oportunidad de comunicarse al resto de la ciudad**. Dicha área nace partiendo de la Av. Arroyo el Caloriente en su parte Norte, continuando por el Circuito Universitario, hasta alcanzar la Av. Homero, donde se conecta con la Avenida de la Juventud, entroncando con la Calle Abolición de la Esclavitud en su tramo secundario, para finalmente subir hasta el punto de partida por medio de esta misma calle, pero ahora en su tramo primario. Conformando un polígono de un área de 7,626,463.92 metros cuadrados, constituidos por 16 Áreas Geoestadísticas Básicas

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA



FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo 2040 en su Séptima Actualización se ha elaborado con fundamento a las Leyes, Normativas, Reglamentos y Manuales de índole Federal, Estatal y Municipal aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y expone los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

PROCESO DE APROBACIÓN.

El presente Estudio de Planeación Urbana se fundamenta legal y normativamente en el ámbito Federal, dentro de los marcos jurídicos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como las demás Leyesaplicables a la actual propuesta.

Dicho lo anterior, el correspondiente artículo en el que recae la propuesta ya mencionada se vincula de manera estrecha y directa con el **Ordinario 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**. Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado con No. 79 del 02 de octubre de 2021, que entró en vigor el 02 de noviembre de 2021 y con Última Reforma POE 2022.05.04/No. 36.

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 estipula que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, concentraciones o prohibidos, con base en la zonificación primaria y secundaria prevista en los Planes y Programas de Desarrollo urbano.

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

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

I. El programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
II. Los programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas
IV. **Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**
V. Los Planes de Desarrollo urbano de Centros de Población
VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano
VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano
IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, 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 otros disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

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.

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

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.

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.

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.

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 de 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 el 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

Articulo 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 resulta afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijo, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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.

LEY DE PLANEACIÓN.

La Ley de Planeación 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.

En el desglose del **Ordinario 3**, menciona que: *"Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformaciónón de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.*

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".

De conformidad con lo dispuesto en el **numeral 20**, se menciona 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".*

Fuente: Ley de Planeación. Última Reforma POE 2024.09.04/No. 71

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su **Ordinario 1**, tienen como objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la congruencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

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 del 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;

IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre estas 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".

Artículo 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Artículo 8.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;

VI. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

XIV. La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

ÁMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, En su Ordinario 1 define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2° destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

El 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

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.

Fuente: Última Reforma POE2019.11.30/No.96

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.

Fuente: Última Reforma POE 2018.05.09 / No. 37

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

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, asícomo 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.

MARCO NORMATIVO



CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

El plano normativo tiene como función definir los lineamientos generales y las metas para cada uno de los subcomponentes analizados, con el propósito de sostener una misma dirección estratégica y una visión coherente entre las acciones que se pretenden impulsar. Por ello, resulta fundamental que dichas directrices y objetivos se encuentren articulados con los instrumentos superiores de planeación, de manera que el proceso de desarrollo pueda consolidarse y llevarse a cabo de forma ordenada, coordinada y eficiente.

Plan Nacional de Desarrollo 2019 - 2024

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

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno
2. Política Social
3. Economía

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

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

    I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
    II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
    III. Pleno respeto a los derechos humanos.
    IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
    V. Reformular el combato a las drogas.
    VI. Emprender la construcción de la paz.
    VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.

VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar a las Fuerzas Armadas.
X. Establecer la Guardia Nacional.
XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
XII. Estrategias específicas.

5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

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

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

I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
V. Jóvenes escribiendo el futuro.
VI. Sembrando vida.
VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
IX. Tandas para el Bienestar.
X. Derecho a la educación.
XI. Saluda para toda la población.
XII. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
XIII. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

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

1. Detonar el crecimiento.
2. Mantener finanzas sanas.
3. No más incrementos impositivos.
4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.

5. Rescate del sector energético.
6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
7. Creación del Banco del Bienestar.
8. Construcción de caminos rurales.
9. Cobertura de Internet para todo el país.
10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:

    I. El Tren Maya.
    II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
    III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.

11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
13. Ciencia y tecnología.
14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

Fuente: DOF 12/07/2019

Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027

El Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
4. Seguridad humana y procuración de justicia.
5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

El Plan En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
2. Movilidad y transporte.
3. Infraestructura y gestión integral del agua.
4. Vivienda.
5. Desarrollo territorial y regional.
6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de "Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.

- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fundos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

Fuente: https://planestatal.chihuahua.gob.mx/

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

I. Competitividad y Desarrollo.
II. Desarrollo Humano.
III. Seguridad.
IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito:

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

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades:

- 4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.
- 4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.
- 4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.
- 4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.
- 4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.
- 4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.
- 4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades:

- 4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.
- 4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.
- 4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).
- 4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.
- 4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).
- 4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.
- 4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.
- 4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georreferencia, avance y evaluación de manera pública.
- 4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.
- 4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.
- 4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.

Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la 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 con 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 los elementos 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.

La propuesta para el predio se origina tomando como base la estrategia de desarrollo sustentable establecida en el PDU 2040, empleándolo como marco orientador. Dicho plan integra una serie de lineamientos derivados de la visión de ciudad proyectada a largo plazo, de la cual se desprenden los siguientes objetivos generales principales:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar Sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las 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.

Objetivos.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de Desarrollo.

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

1. Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

2. Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano y consolidación del centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

3. 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.

4. Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

5. Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

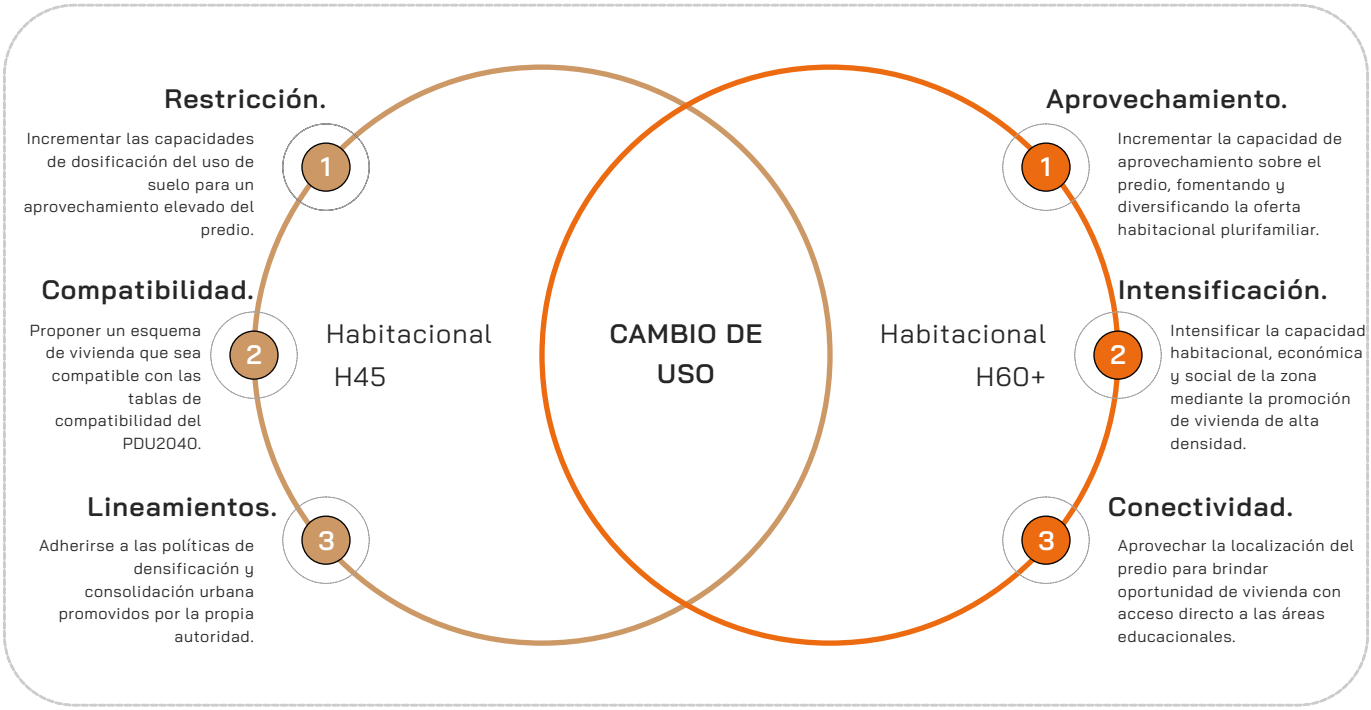
6. Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

OBJETIVOS GENERALES

Modificar el uso de suelo para aspirar a nuevos parámetros técnicos en términos de dosificación establecidos por la Tabla de Compatibilidad y la Tabla de Dosificación de Usos de Suelo del Plan De Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización. El proceso se efectuará sobre un área de aplicación de 200.00 metros cuadrados según plano catastral, levantamiento físico y escrituras, identificado como predio urbano con clave catastral 449-072-038, ubicado en Calle Villa de Polux No. 5812 en el Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III, área donde se pretende desarrollar un proyecto de vivienda plurifamiliar, bajo el esquema específico de departamentos

OBJETIVOS PARTICULARES



PROYECTO ARQUITECTÓNICO



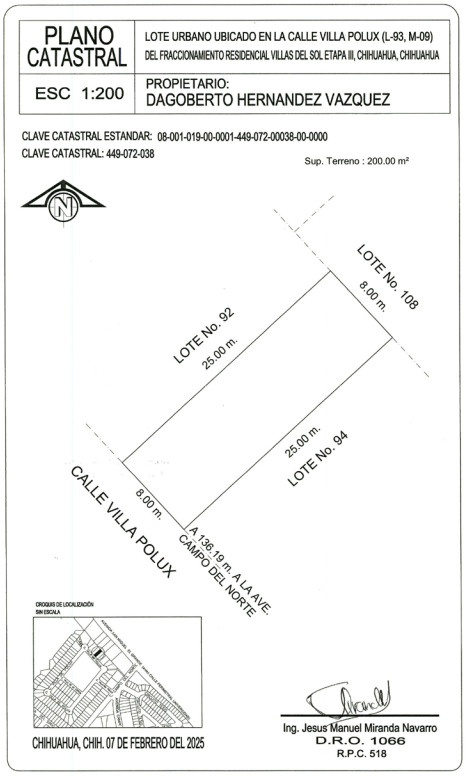
PLANO CATASTRAL

El área de aplicación se trata de un polígono ubicado en la **Calle Villa de Polux No. 5812 en el Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III al Norte de esta Ciudad**, dentro del Suelo Programado según la Estrategia Principal de la Zonificación Primaria, en una zona completamente urbanizada y que cuenta con la suficiente accesibilidad e infraestructura urbana para la correcta armonía y dinámica del giro propuesto.

Se trata de el Lote de Terreno Urbano número 93, de la manzana 9, correspondiente el número 5812, con una superficie de **200.00 metros cuadrados** y los siguientes lados, distancias y colindancias: Por su frente, 8.00 metros, con calle Villa de Polux; por su costado derecho, 25.00 metros, con el Lote Número 92; por su espalda, 8.00 metros con el Lote Número 108 y, por su lado izquierdo, 25.00 metros con el Lote Número 94.

El lote cuenta con una clave catastral estándar **08-001-019-00-0001-449-072-00038-00-0000** y con clave catastral original **449-072-038**.

La totalidad de la superficie del predio se encuentra sobre el uso de suelo **Habitacional H45.**



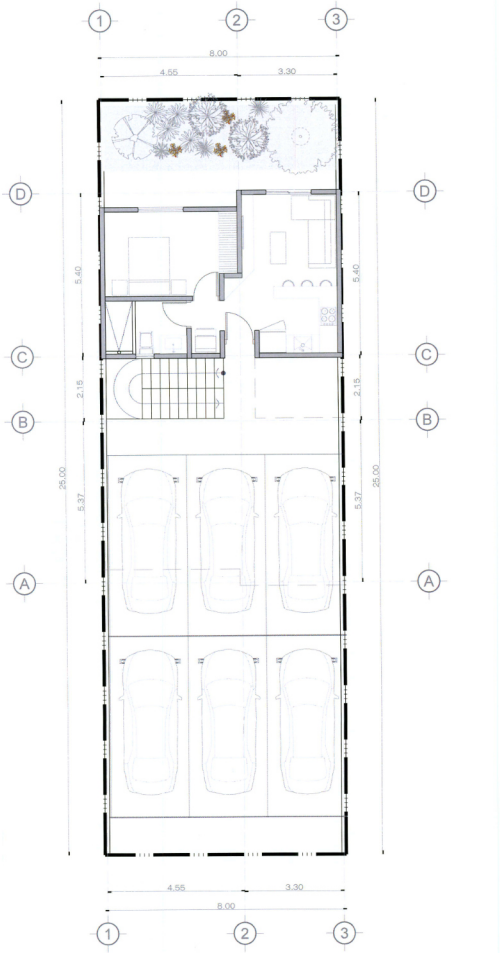


Estado del predio, análisis de sitio. Elaboración Propia

SUPERFICIE CONSTRUIBLE

La propuesta de edificación del proyecto contempla un área de construcción para las unidades privativas de **60.04 metros cuadrados.** Se trata de **3 departamentos, 1 localizado en la planta baja y los 2 adicionales en la planta alta**, mediante el acceso de escalera localizado al exterior del departamento de la planta baja.

En conformidad al anteproyecto, la planta baja se desplanta sobre una área construida total de **60.04 metros cuadrados**, donde se toma a consideración la escalera de acceso externa a los departamentos del piso superior.



Según la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, específica un Coeficiente de Ocupación del Suelo de **0.65**, por lo que, aplicando el siguiente cálculo:

Superficie máxima construible:

COS x Área del Terreno

0.65 x 200.00 metros cuadrados

= 130.00 metros cuadrados

Esta superficie demuestra que el proyecto en cuestión del Coeficiente de Ocupación de Suelo esta dentro de la normatividad aplicable y no excede los limites permitidos según el cálculo de la superficie máxima construible.

Por último, dado que los 3 departamentos representan la totalidad del "complejo departamental", las especificaciones respecto a la densidad bruta máxima y densidad neta máxima de viviendas por hectárea resultan ser idóneas para el proyecto arquitectónico, por lo que **se mantiene dentro de los rangos permitidos construibles** como se muestra en la **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	

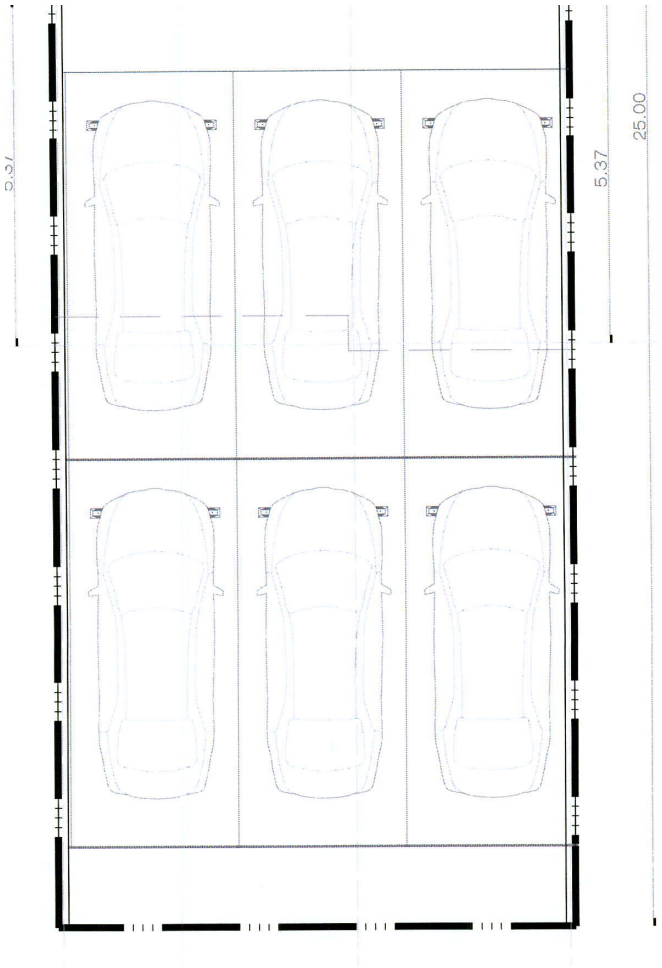
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Como lo menciona el **Artículo 64** del **Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua**, las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen de acuerdo a sus tipologías y a su ubicación, por lo que a continuación se muestra el cálculo técnico según la normatividad aplicable.

El Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas nos indica que en tipologías de **Vivienda Plurifamiliar** (I.2) en áreas construidas por unidad hasta **60.00 metros cuadrados** (rango en el que entra el proyecto del actual estudio) deberá de contar mínimo con **1 cajón por cada vivienda**.

El proyecto promueve el doble de cajones de estacionamientos dada la posible ocupación de usuarios con la adquisición de 1 o más autos partículares.

Sin embargo, el número de cajones **podrá verse reducido** en futuras rectificaciones del área destinada al estacionamiento únicamente a los necesarios especificado por el Reglamento de Construcción en conformidad con los metros cuadrados por unidad privativa del complejo habitacional con la finalidad de **priorizar le dinámica de acceso del usuario a la vivienda.**



NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES POR TIPOLOGÍA HABITACIONAL

Tipología	Área Construida por Unidad	Número Mínimo por Cajones
Unifamiliar	Hasta 120 metros cuadrados	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 metros cuadrados	2 por cada vivienda
	De más de 300 metros cuadrados	3 por cada vivienda
Plurifamiliar	Hasta 60 metros cuadrados	1 por cada vivienda
	de más de 60 hasta 120 metros cuadrados	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 metros cuadrados	2 por cada vivienda
	De más de 250 metros cuadrados	3 por cada vivienda

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

DIAGNÓSTICO



CONTEXTO DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

ÁMBITO REGIONAL

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, el Municipio de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustria (Juárez - Zacatecas)
- Comercial (Juárez - México, D.F)
- Comercial (Tobolobampo - Dallas, Texas)

A lo largo del tiempo, el intercambio de bienes y mercancías en la región ha tenido un papel fundamental, ya que el Municipio se sitúa en un punto clave dentro del corredor comercial que se dirige hacia los Estados Unidos de América. Hacia el sur se articula con la ciudad de Durango, donde convergen los principales ejes carreteros de los corredores norte–sur y este–oeste, y hacia el oriente mantiene conectividad con la franja costera del Pacífico.

ESTADO DE CHIHUAHUA EN EL CONTEXTO NACIONAL



Inventario de datos vectoriales del INEGI 2020

En el Estado de Chihuahua se ha configurado una infraestructura vial amplia y articulada, que favorece la comunicación ágil y operativa entre sus distintos municipios y comunidades, bajo la administración tanto federal como estatal. En este contexto, la posición geográfica y el rango administrativo del Municipio de Chihuahua, sede de la capital estatal, le otorgan un papel estratégico dentro del sistema de movilidad y conectividad regional.

ÁMBITO URBANO

Centro de población.

El área del centro de población se encuentra determinada por los límites de su fondo legal, el cual abarca una superficie total de 78,289.38 hectáreas. De este conjunto, para el año 2021, 26,544.06 hectáreas corresponden al suelo ocupado por la ciudad, de acuerdo con la expansión que ha tenido la mancha urbana. Adicionalmente, se contempla una reserva territorial destinada al crecimiento futuro de la ciudad, la cual está establecida en el PDU 2040 y en los instrumentos de planeación vigentes aplicables al Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano.

En 1990, la mancha urbana de Chihuahua tenía una extensión aproximada de 15,097.91 hectáreas. En la actualidad, dicha superficie ha aumentado hasta alcanzar las 26,544.06 hectáreas, lo que evidencia un proceso de expansión continuo, aunque con una clara desaceleración en su ritmo de crecimiento, ya que el incremento porcentual de superficie urbana por quinquenio ha venido disminuyendo respecto a periodos anteriores.

En la ciudad de Chihuahua se estima una población cercana a 925,762 habitantes, asociada a una tasa media de incremento demográfico anual de 1.27 %. Este ritmo de crecimiento muestra una tendencia a la desaceleración en comparación con el quinquenio anterior, fenómeno vinculado a condiciones socioeconómicas y demográficas que afectan tanto a Chihuahua como a otras ciudades medias del país. Su condición de capital del Estado y su papel como centro económico e industrial han convertido a la ciudad en un polo de atracción para población procedente de áreas rurales. Esta afluencia migratoria ha impulsado el aumento de habitantes, la diversificación de las actividades económicas, la expansión de la mancha urbana sobre nuevas superficies de suelo y una transformación profunda del entorno original.

Sin embargo, esta misma dinámica de desarrollo ha detonado una serie de conflictos urbanos, sociales y financieros, generando un patrón de crecimiento desequilibrado a escala estatal, con mayor agudeza en las dos ciudades de mayor dinamismo: Chihuahua y Ciudad Juárez. Paralelamente, la ciudad enfrenta procesos de dispersión de la urbanización hacia la periferia y la salida de residentes de las zonas centrales. Las políticas aplicadas han favorecido esquemas extensivos de zonificación y privatización, trasladando a los propios ciudadanos la responsabilidad del mantenimiento, mejoramiento y consolidación urbana. Ello ha derivado en escenarios de insuficiencia colectiva para atender la problemática generada. En este contexto, las demandas actuales de la población rebasan la simple atención de necesidades acumuladas, por muy urgentes que estas sean.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

La promoción de este proyecto brinda una oportunidad importante a la oferta de vivienda plurifamiliar dada la amplia gama mixta de usos de suelo, colindantes a su vez con instalaciones de equipamiento general como áreas educativas, específicamente la Universidad Autónoma de Chihuahua, dentro de un esquema de accesibilidad que permite la conectividad directa con la Av. San Miguel el Grande, vialidad de jerarquía Primaria, colindante al Circuito Universitario, vialidades que asemejan la vocación de un corredor urbana dada la fuerte presencia de comercio y servicios.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona Norponiente de la ciudad y en su área y ubicación específica sobre el área de aplicación donde se promueve la modificación menor es de propiedad privada.

La promoción del cambio de uso de suelo sobre un área de aplicación, identificada como Lote 93, Manzana 09, ubicado en la Calle Villa de Polux, dentro del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III, con clave catastral 449-072-038 y una superficie de 200.00 metros cuadrados de acuerdo a la Escritura Pública y coincidente con el plano catastral, considerado como un predio urbano, dentro de la zona urbanizable del área urbana.

Sus distancias y colindancias: Por su frente, 8.00 metros, con Calle Villa de Polux; por su costado derecho, 25.00 metros, con el Lote No. 92; por su espalda 8.00 metros, con el Lote Número 108 y, por su costado izquierdo, 25.00 metros, con el Lote Número 94.

Se ampara la propiedad a favor de **Dagoberto Hernández Vázquez**, según consta la Escritura Pública emitida mediante el **Volumen 864, Número 17,053**, otorgada en esta Ciudad el día **18 de marzo del 2025**, ante la fé del **Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini**, Notario Público **Número Uno**, en actual ejercicio para el **Distrito Judicial Morelos**, Estado de Chihuahua. Se incluye una copia común de la escritura descrita en el apartado de los Anexos.

ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Las condiciones socioeconómicas representan un insumo clave para la planeación urbana, pues permiten comprender de manera precisa la situación y los retos del área de estudio. A partir de ellas es posible diseñar líneas de acción orientadas a elevar la calidad de vida de la población, considerando su estructura demográfica, la distribución por sexo, el nivel de escolaridad y las particularidades de su actividad económica.

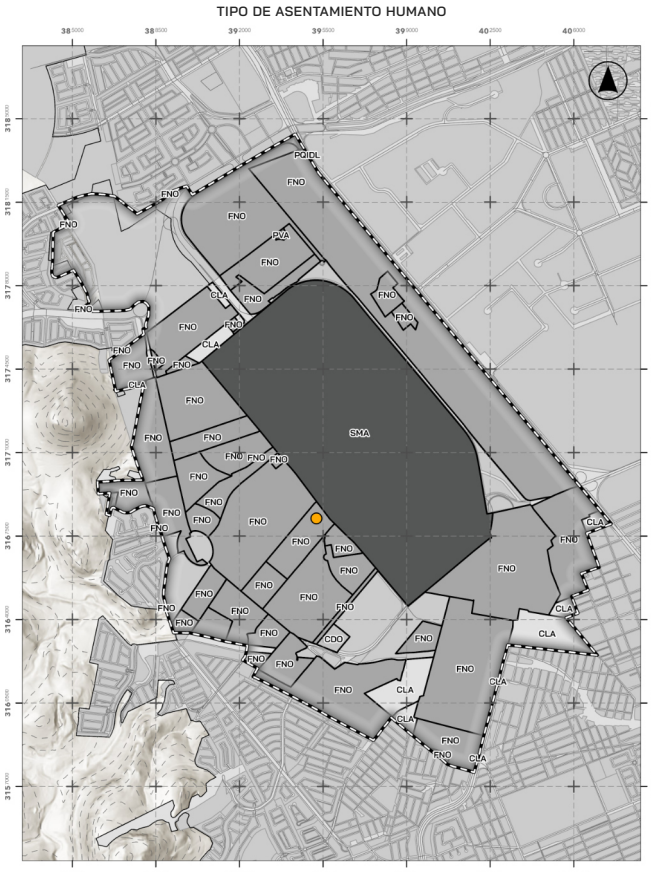
ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

La evolución de la población es un elemento clave para definir las tipologías urbano-arquitectónicas más adecuadas, pues se relaciona directamente con el tamaño de la ciudad, la estructura de los hogares y otros factores que influyen en las preferencias de localización y concentración de la población y la vivienda.

La diversificación de las actividades económicas y la búsqueda de mejores condiciones de vida han impulsado un proceso constante de migración del ámbito rural hacia la ciudad, modificando de manera notable la configuración y extensión del tejido urbano. En este contexto, alrededor del 97.2 % de los habitantes del Municipio se encuentra actualmente concentrado en la ciudad de Chihuahua.

La distribución de la población en la ciudad muestra una mayor concentración hacia los sectores norte y oriente, identificándose también ciertos núcleos de alta densidad en el sur. En este contexto, el área específica de estudio se ubica y se relaciona predominantemente con zonas de densidad media y alta, integradas por diversas colonias y fraccionamiento, siendo las siguientes:

Nombre de dios, Unidad, Nombre de dios (parcelas), Insurgentes AMPL, Villa dorada, Insurgentes, Insurgentes II, Deportistas, Felipe angeles, Campus city patio, Plaza urbano, Cordilleras -plaza cordilleras-, Campo bello, Constituyentes, Paseo de las misiones, Misión universidad I, Misión universidad II, Inversiones euromex, Cimav, San carlos, Lote, Jardines de oriente, Rovert, Ebano, Las quintas, Hermanos flores magon, Huertas del valle, Lagrange, Kukulcan, Alamedas V, Alamedas VI, Cima de la cantera, Rincones de san francisco, 3 de mayo, Lomas del sol III, Las alamedas I, Las alamedas II, Las alamedas III, Punto oriente, Campus universitario, Villas dolores, Labor de guadalupe, Ladrilleras norte, Unidad productiva flores magon, Praderas del oriente, Las fuentes, Pradera dorada, Lomas del sol, Chihuahua 2000, La junta, Puerta de san miguel, Los olivos, Rincones del valle, Rincon de las flores, Sierra vista, San guillermo, Los laureles, Parque industrial chihuahua, Santa clara, Los huertos, Rinconada de cervantes,



Clasificación de tipo de asentamiento en base a información de Catastro

Paseos de chihuahua, Bosques de san pedro, Nuevo chihuahua, Terra residencial, Riscos del angel, Riscos del sol, Puerta norte, Provincia de santa clara III, Puerta de san miguel etapa 3, Cordillera norte, Complejo industrial chihuahua, Privada los huertos y Campus universitario I.

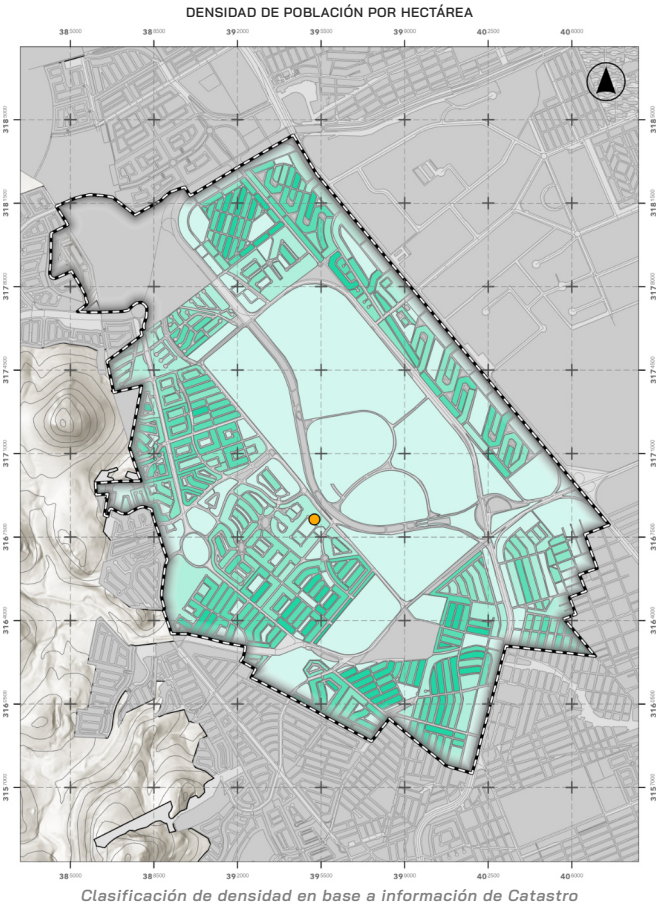
Mostrando a continuación la segmentación cartográfica bajo una clasificación de Tipo de Asentamiento Humano diferenciado por una nomenclatura específica desarrollada para fines prácticos a la demostración de este apartado, donde:

- **CLA** = Colonia
- **FNO** = Fraccionamiento
- **PQIDL** = Parque Industrial
- **PVA** = Privada
- **SMA** = Supermanzana

El área de estudio comprende al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 62 asentamientos humanos, donde se encuentran; **10 Colonias, 1 Condominio, 48 Fraccionamientos, 1 Parque Industrial, 1 Privada y 1 Supermanzana**, y según información del Censo de Población y Vivienda 2020, dentro del área de estudio se encuentran **33,843 habitantes** al interior del polígono de estudio.

Los niveles de densidad presentar diferencias marcadas entre los distintos polígonos, y en varios de ellos se observan valores de densidad media en áreas predominantemente integradas por vivienda unifamiliar, que continúa siendo la tipología dominante. No obstante, es importante señalar la presencia de diversos proyectos habitacionales en formatos de alta densidad, localizados principalmente en predios individuales.

En base al Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI. los rangos de edad de la población en el área de estudio muestran una población conformada principalmente **mujeres, habiendo 17,396**, al lado de los **hombres, siendo un total de 16,447**. Lo que se trata de una zona equilibrada respecto a la población.



Clasificación de densidad en base a información de Catastro

En la manzana donde se encuentra el área de aplicación, se observa una densidad poblacional de entre **40 - 103 viviendas por hectárea**, corresponde a la **Clave de Manzana 006**, con una **superficie de 5.46 hectáreas**, misma manzana donde se observan usos de suelo habitacionales en los cuales se desarrollan esquemas unifamiliares y plurifamiliares.

Ahora bien, respecto a la población total de 33,843 habitantes dentro del área del área de estudio, se observan **614 personas con algún tipo de discapacidad y 2,473 personas con algún tipo de limitación física**. Por lo que las **personas con discapacidad representan un 1.83% y las personas con alguna limitación física representan el 7.39%** de la población total de nuestro polígono de estudio.

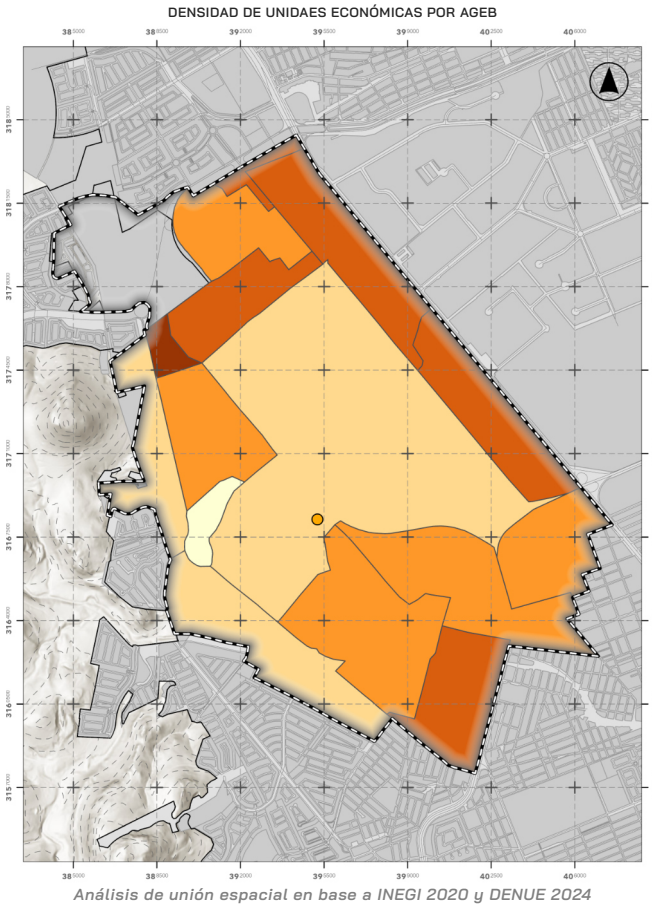
Respecto al Sector de la Salud, se observa que **30,843 personas se encuentran afiliadas a servicios de salud y 2,841 personas no cuentan con ningún tipo de afiliación**. De la población afiliada, **20,231** se encuentran afiliadas al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y solo **3,463 personas** están afiliadas al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), mientras que **2,835 personas** se encuentran afiliadas a servicios de salud en instituciones privadas.

ANÁLISIS ECONÓMICO

Por su posición estratégica dentro del Estado y su condición de capital, la ciudad de Chihuahua funciona como el principal núcleo de concentración económica, actuando como motor del desarrollo regional. Desde ella se articular y respaldan múltiples actividades productivas cuyos beneficios se extienden hacia centros poblacionales de menor tamaño. Este papel protagónico evidencia la necesidad de contar con infraestructura y servicios suficientemente robustos que permitan sostener un crecimiento más equilibrado y ordenado.

A continuación se presenta el análisis de la distribución de empleos y de unidades económicas por hectárea en la ciudad, con base a información del **Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024**. Del análisis se desprende una marcada concentración de actividades económicas en determinados sectores dentro del área de estudio, en particular a lo largo de los corredores de Avenida de la Juventud y Av. Tecnológico en su tramo Norte partiendo desde la Av. Homero, vialidades que constituyen la delimitación de borde del polígono de estudio.

Asimismo, la zona mantiene una relación funcional evidente con el Centro Urbano, el cual registra una elevada concentración de fuentes de trabajo.



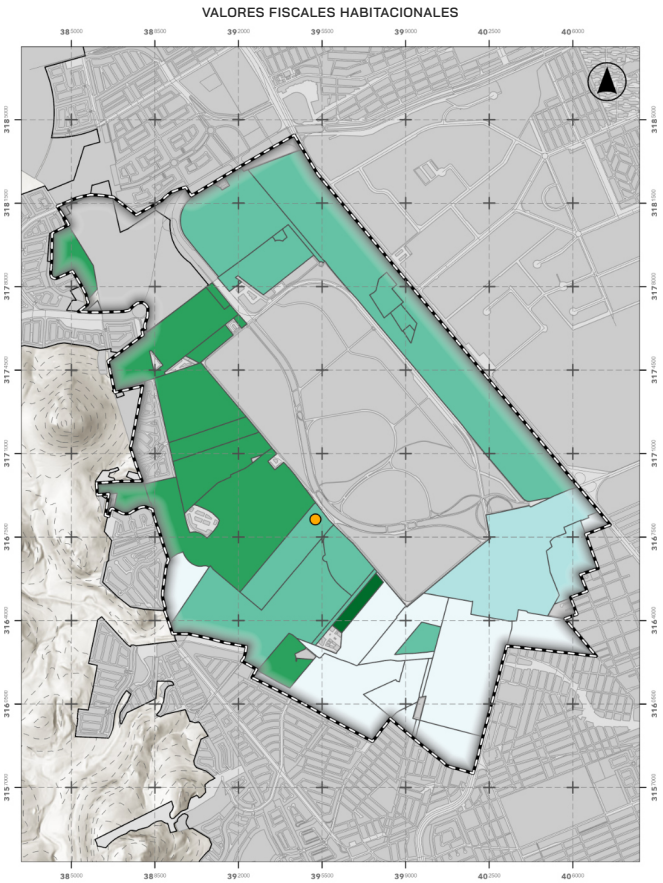
Análisis de unión espacial en base a INEGI 2020 y DENUE 2024

Con base en los registros del **INEGI 2020** y el **DENUE 2024**, la ciudad de Chihuahua presenta una notable fortaleza en términos de actividad económica, al contabilizarse **37,389 unidades económicas** para el año 2020. Lo que es respecto al área de estudio, se detectaron en total **1,087 U.E.** donde predominan las siguientes:

(05) alquiler de prendas de vestir, **(11)** alquilar sin intermediación de salones para fiestas, **(14)** asosiaciones y organizaciones religiosas, **(61)** banca múltiple, **(18)** bares, cantinas y similares, **(19)** cafeterias, fuentes de sodas, neveras, refresquerias y similares, **(15)** centros de acondicionamiento físico, **(35)** comercio al por menor, **(25)** comercio al por menor en minisupers, **(32)** comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y miscelaneas, **(15)** consultorios dentales del sector privado, **(21)** escuelas del sector público, **(24)** levanderías y tintorerías, **(140)** restaurantes de servicios múltiples y **(74)** salones de belleza.

VALORES DEL SUELO

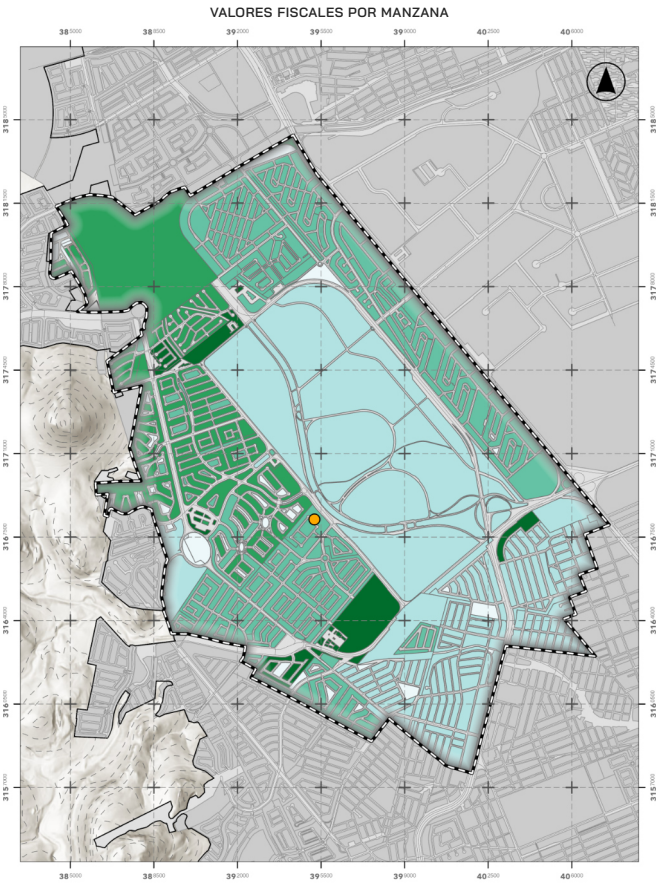
El valor del suelo del área de estudio presenta ligeras variaciones significativas según el nivel de consolidación urbana y el perfil socioeconómico de cada sector. En términos generales, los rangos se sitúan entre los **$1,000 y $4,500 pesos**, esto respecto a los **valores fiscales habitacionales**, donde se encuentran las colonias y fraccionamiento de carácter habitacional y donde se encuentran los esquemas unifamiliares y plurifamiliares, algo coherente con los desarrollos y los usos de suelo dominantes de esta zona en particular.



Clasificación de valores del suelo en base a información de Catastro

Valor en pesos por metro cuadrado

- 1,107 - 1,393
- 1,394 - 1,833
- 1,834 - 2,557
- 2,558 - 3,643
- 3,644 - 4,490



Clasificación de valores del suelo en base a información de Catastro

Valor en pesos por metro cuadrado

- 0
- 1 - 1,833
- 1,834 - 2,679
- 2,680 - 3,209
- 3,210 - 4,693

En cuanto a los **valores fiscales por manzana**, se identifican rangos que van aproximadamente de **$1,850 a $4,700 pesos**. Se aprecia además, que los predios con montos más elevados corresponden, en su mayoría, a los ubicados directamente sobre vialidades de jerarquía o con carácter de corredor urbano. En estos tramos se concentran plazas comerciales y áreas de equipamiento de escala mayor como Alsuper Plus Chihuahua, Walmart Supercenter Cordilleras y la Estación Norte del BRT.

Para el lote de este estudio, las tablas de valor catastral asignan rangos entre los **$1,800 y los $2,500 pesos por metro cuadrado**, ubicándolo dentro de los estratos de valor medio dentro del área de estudio. Este precio es consistente con los rangos registrados en Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III, ámbito en el que se encuentra localizado el predio en cuestión.

ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

CLIMATOLOGÍA

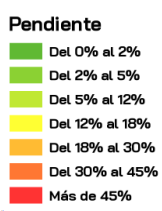
En base a información del **INEGI** y en la **clasificación de Köppen de CONABIO**, el polígono de estudio se inserta en un región de clima seco semiárido, identificado en la clasificación climática como **SB1k (w)**. Esta categoría corresponde a un clima **semiárido templado con invierno fresco**, caracterizado por una **temperatura media anual** aproximada de entre **12 °C y 18 °C**; el **mes más frío** registra valores que oscilan entre **-3 °C y 18 °C**, mientras que en el mes más cálido la temperatura media se mantiene por debajo de los 22 °C.

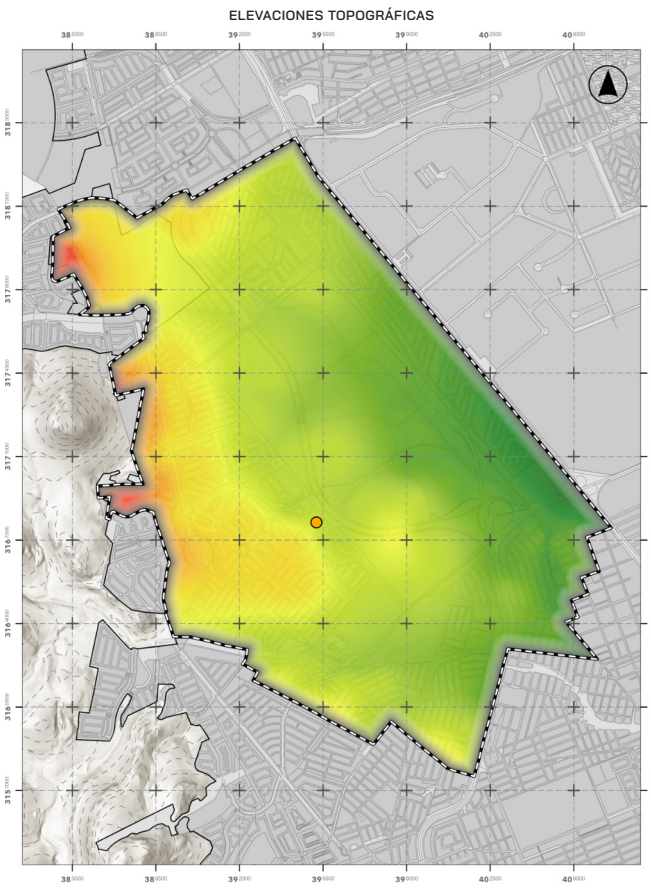
El régimen de precipitación es **predominantemente estival**, concentrándose las lluvias en verano en tanto que la aportación pluvial de la **temporada invernal** representa únicamente el **5% y el 10.2% del total anual**. Este patrón climático, predominantemente en gran parte de la ciudad, es compartido con los sectores sur y poniente del municipio de Chihuahua y se extiende también hace el municipio colindante de Chihuahua.

TOPOGRAFÍA

Dento del área de estudia se observa una **topografía multivariada** en respecto a los niveles de superficie dada la presencia de amplios lotes baldíos que no han sido modificados por intervenciones antrópicas. Las vialidades interactúan de manera homogénea con las alturas, adaptándose a la superficie, mostrando un claro juego de niveles y desniveles.

Las áreas que más muestren pendientes mayores a las del 45% corresponden a los arroyos naturales, como lo son Arroyo El Picacho, el cual se va encausando en distintas vertientes a todo lo largo de la zona, y por último, localizado al sur de la zona, tenemos Arroyo El Mimbre Sur, canalizado en la mayoría de su tramo.





Análisis de pendientes en base a inventario vectorial del INEGI e imágen SAT

Dentro del área de aplicación **predominan la variación de elevaciones del 0% al 12%**, mostrando a su vez, una franja con pendientes mayores al 45% que corre en sentido norte sur que **representa la delimitación y cambio del esquema urbano entre lo habitacional y lo comercial**, físicamente dividido por el muro perimetral del Fraccionamiento en el que se encuentra el predio promovido en el actual estudio de planeación urbana.

VEGETACIÓN

Dentro el ámbito paisajístico de la ciudad de Chihuahua se distinguen tres grandes zonas fisiográficas: la **Sierra**, la **Planicie** y las áreas de **vegetación ribereña**. En el sector serrano, desde las inmediaciones del Cerro Coronel hasta Nombre de Dios y a lo largo del pie de monte, prevalece el **pastizal natural (pn)**, acompañado de **vegetación de gobernadora y matorral subinerme (Ms)**. Únicamente en las márgenes del Río Sacramento aparece vegetación de **galería (Vg)**, donde se encuentran especies como el **Sauce Llorón, el Álamo y el Sicomoro**.

En el sector analizado, la cobertura vegetal es mayoritariamente de carácter inducido, resultado de los procesos de urbanización consolidados desde hace varios años. Al interior de las áreas residenciales se observa una composición arbórea diversa, donde sobresalen especies como **cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho,** entre otras de porte considerable, muchas de ellas introducidas y no propias de la flora nativa de la región.



Tipo de vegetación dentro del fraccionamiento. Elaboración Propia



Tipo de vegetación en el área de estudio. Elaboración Propia

En las porciones de carácter más natural, conformadas principalmente por reservas territoriales urbanizables ubicadas ál centro y hacia el límite norponiente del área de estudio, predomina una vegetación típica asociada al **pastizal natural**. Esta se genera por la interacción entre las condiciones climáticas, las características del suelo y la fauna propia de la región.

En dichos ámbitos se desarrollan pastos del género **Bouteloau sp**., combinados con manchones de matorral subinerme distribuidos en extensas pendientes de lomeríos.

VEGETACIÓN DOMINANTE EN LA ZONA

Cedro | Encino | Pino | Sicomoro | Moro Macho

HIDROLOGÍA

En la actualidad, el manejo del recurso hídrico adquiere un carácter crítico debido a su limitada disponibilidad, a los procesos de deterioro que presenta y a los riesgos asociados a las crecientes de ríos, deslaves e inundaciones derivadas de eventos pluviales intensos. Todo ello convierte al agua en un eje estratégico de las políticas públicas y de la gestión territorial, tanto desde el ámbito gubernamental como social.

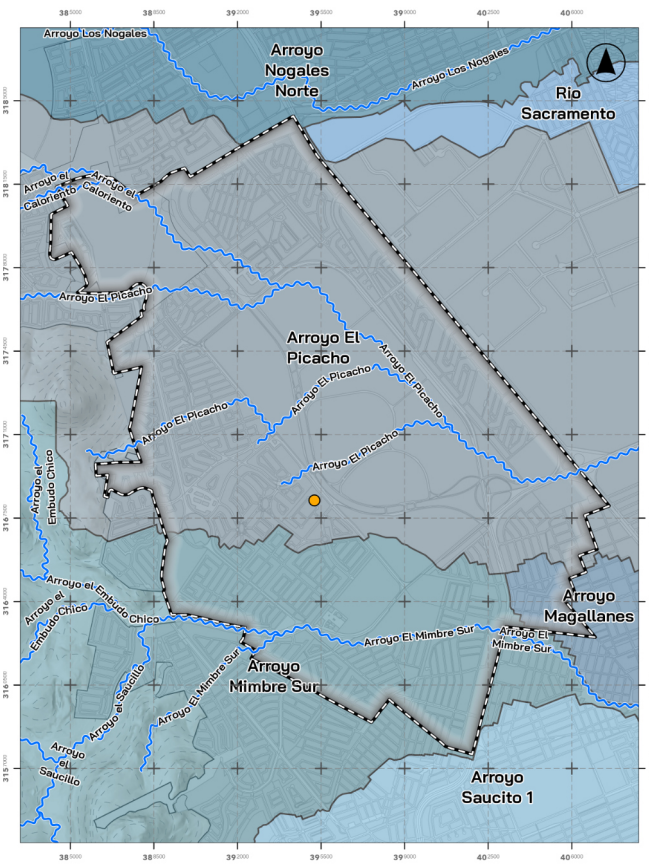
Bajo esta perspectiva, y ante la necesidad de evaluar adecuadamente los efectos de los escurrimientos sobre el territorio, resulta esencial identificar con precisión la magnitud de los caudales y las trayectorias que siguen, a fin de comprender el comportamiento del recursos y sus implicaciones sobre el espacio urbano.

En escala regional, la Ciudad de Chihuahua se encuentra dentro de la **Región Hidrológica 24** con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos - P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (C).

Dentro de nuestra área de estudio se observa principalmente la presencia de **tres cuencas**; la primera siendo **Arroyo El Picacho**, representando la máxima superficie dentro del polígono, delimitada diagonalmente entre la Av. Homero y la Av. San Miguel El Grande. Luego **Arroyo El Mimbre**, ubicada en el lado surponiente del área, delimitada de igual manera por la Av. Homero hasta la Avenida de la Juventud. y por último, **Arroyo Magallanes**, representando únicamente una mínima superficie dentro del área de estudio en su lado suroriente

Todas las cuencas anteriores pertenecen a la **Macrocuenca Sacramento**, conjunto de cuencas que se localizan en el área norponiente y nororiente de la ciudad de Chihuahua.

CUENCAS HIDROLÓGICAS SUPERFICIALES Y ARROYOS PRINCIPALES



Clasificación por nombre de Macrocuencas en base a información del INEGI

Respecto a las dinámicas de los arroyos y las macrocuencas, el área de estudio se recibe **múltiples vertientes del Arroyo El Picacho**, que corre de manera paralela a la Av. Avenida de la Juventud en sentido sur-norte, culminando en el Arroyo el Caloriente al norte del polígono de análisis. Luego, se **desprenden 4 vertientes hacía la zona poniente**, atravesando la reserva de la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, culminando en infraestructura canalizada como respuesta a la trayectorias de vialidades colectoras de los distintos fraccionamientos habitacionales de esta zona en particular.

El área de aplicación, ubicada en la cuenca Arroyo El Picacho, n**o presenta ningún tipo de afectación hidrológica por ríos y/o arroyos**. Además, el **predio se localiza en una condición topográfica relativamente alta**, por lo que **no constituye un punto de depresión ni un receptor natural de escurrimientos**, minimizando la probabilidad de encharcamientos por acumulación durante las lluvias.

AGUA SUBTERRÁNEA

Desde el punto de vista hidrogeológico, **el área de estudio se ubica sobre el acuífero Chihuahua-Sacramento,** un acuífero de tipo libre constituido por la saturación de estratos de grava, arena y arcilla que reposan sobre formaciones de roca caliza y materiales volcánicos fracturados. Al igual que los acuíferos colindantes, este cuerpo subterráneo es aprovechado para el suministro de agua potable a la ciudad de Chihuahua y a diversas localidades rurales asentadas en su ámbito de influencia. Asimismo, el recurso hídrico extraído se destina a actividades de riego agrícola y a usos pecuarios vinculados a la dinámica productiva regional.

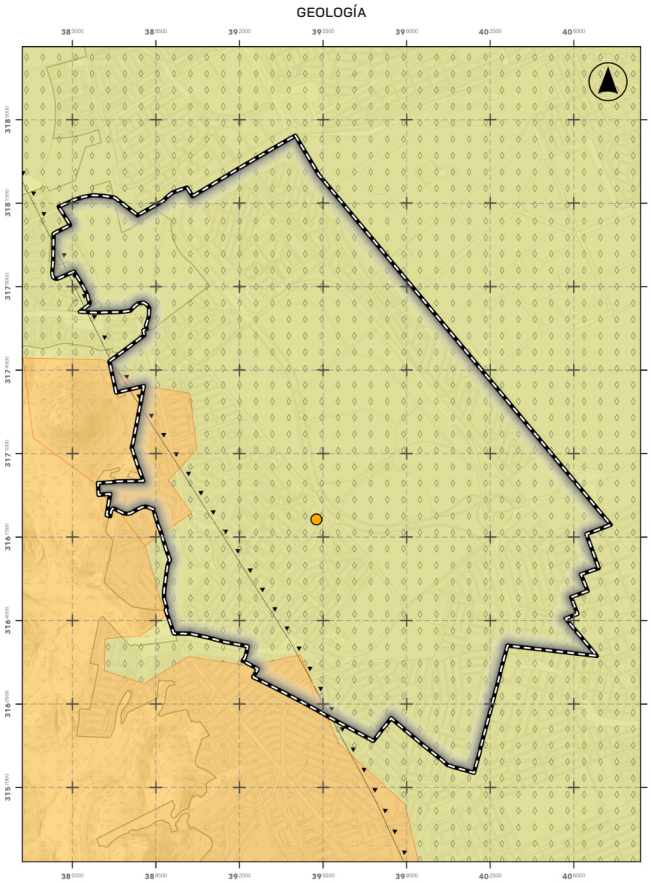
En base a información de la **Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS)**, el área de estudio cuenta con los pozos **Picacho 1, Picacho 2, Picacho 3 y Villa Dorada 1**, siendo el más cercano al predio el Picacho 2. Las extracciones de estos pozos se incorporan al sistema de distribución de agua potable de la ciudad y alimentan depósitos o tanques elevados de almacenamiento, destinados a garantizar para el servicio urbano.

GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

El predio analizado y su área inmediata se localizan dentro de una unidad itológica clasificada como **roca Q(cg)**, correspondiente a depósitos sedimentarios de edad **Cenozoica-Cuaternaria**. Se trata de materiales de textura gruesa, compuestos principalmente por fragmentos de tamaño grava (en el orden de 2 mm) comúnmente denominados ruditas.

En el ámbito estudiado se observa la presencia de la trayectoria de una falla geológica, **lejos del área de aplicación**; a su vez, la naturaleza del subsuelo ha propiciado la presencia de zonas con deslizamiento de materiales en las laderas de los cerros ubicados hacia el poniente del área de análisis.

Conforme a la **carta edafológica del INEG**I, dentro del área de estudio se identifican suelos con las claves **Re+Xh/2/P y Xh+Xk+Hh/2/G**.



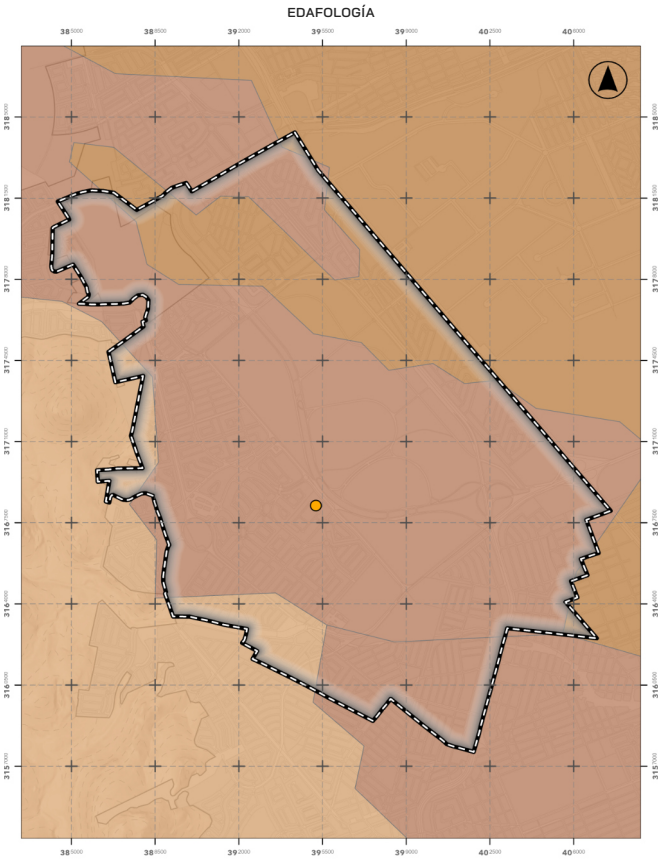
Elaboración cartográfica en base a la Carta Geológica 1:250,000 del INEGI

El tipo de suelo predominante, y sobre el cual se ubica el predio analizado, corresponde a **Regosol Éutrico (Re)**, acompañado de un suelo secundario **Xerosol Háplico (Xh)**, ambos de textura media y con **fase pedregosa**. Los Resgosoles se presentan en una amplia gama de climas, coberturas vegetales y formas de relieve; se caracterizan por su escaso grado de evolución, por lo que no desarrollan horizontes bien diferenciados. Suelen exhibir tonos claros y bajos contenidos de materia orgánica, manteniendo rasgos a la roca madre que les dio origen.

En el contexto nacional, representan el segundo grupo de suelos más extendidos. Con frecuencia se asocian con Litosoles y con afloramientos rocosos o tepetates; suelen ser poco profundos, con niveles de fertilidad variables y una productividad fuertemente condicionada por su profundidad afectiva y el grado de pedregosidad.

El segundo grupo de suelos identificado corresponde a la clave **Xh+Xk+Hh/2/G**, que alude a materiales de textura media con presencia importante de grava. En este caso, el suelo dominante es el **Xerosol Háplico (Xh)**, acompañado por un **Xerosol Cálcico (Xk)** como componente secundario y un **Feozem Háplico (Hh)** como tercero en asociación.

De acuerdo con su clasificación, se trata de suelos característicos de regiones áridas y semiáridas del norte y centro de México, donde la vegetación potencial está integrada principalmente por matorrales y pastizales.



Elaboración cartográfica en base a la Carta Geológica 1:250,000 del INEGI

PAISAJE NATURAL

Aunque relieve inmediato del área de estudio es esencialmente plano, al ampliar la escala de observación se hacen evidentes los elementos naturales que estructura el paisaje. Hacia el oriente sobre sale la Sierra de Nombre de Dios, acompañada por pequeñas planicies serranas que conforman el fondo escénico de la zona.

Al mismo tiempo, el predio mantiene una relación funcional con todo el trayecto del Circuito Universitario, que cuenta con un jardín central de abundante césped que se va adaptando a los cambios climáticos de la ciudad y que colinda con el parque recreativo localizado entre el Campus Universitario y el Estado Olímpico de la UACH, el cual representa un gran añadido visual a la zona dada la frondosa vegetación de áreas verdes y palmeras, flora no precisamente endémica.



Pisaje natural en el área de estudio. Elaboración Propia



Pisaje natural en el área de estudio. Elaboración Propia

ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

La zona analizada forma parte de un tejido urbano consolidado con anterioridad, cuyo desarrollo estuvo fuertemente influido por la articulación de los ejes Avenida de la Juventud y la Av. Tecnológico, así como por la implantación del Complejo Industrial Chihuahua y la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, que funcionaron como hitos en el crecimiento histórico hacia el norte de la ciudad. En torno a estos corredores se ha ido configurando un mosaico de usos comerciales, de equipamiento y mixtos en menor presencia, acompañados fuertemente de vivienda y de actividades no habitacionales localizadas en puntos estratégicos y vinculadas a los conjuntos residenciales, favoreciendo una mayor mezcla homogénea de los usos de suelo, **sin radicalizar las colindancias entre usos habitacionales y usos de mayor intensidad.** De esta manera, la vocación original del área se ha diversificado con la incorporación de nuevos giros en colonias de trazo irregular, habitadas por población de distintos estratos socioeconómicos, principalmente de clase popular y clase media, con conexión directa hacia vialidades arteriales como la Av. Periférico, Av. Tecnológico, Circuito Universitario y hacia vialidades primarias, como la Av. San Miguel El Grande.

Por su localización específica, el predio en estudio se relaciona funcionalmente con la Avenida de la Juventud, mediante la calle Av. Campo del Nte, C. San Miguel el Grande y Av. Homero. Estas conexiones han sido determinantes para la incorporación gradual de actividades comerciales, se servicios y de uso mixto en el entorno inmediato, lo que ha detonado un proceso sostenido de complementariedad funcional respecto al tejido predominantemente habitacional de nivel medio que caracteriza a los fraccionamientos habitacionales de la zona.

VIVIENDA

En el ámbito de análisis, la normatividad del PDU2040 orientada a la función residencial se materializa en las claves de densidad habitacional **H35, H45 y H60**, **usos de suelo dominantes en el área de estudio**. En el caso particular del Fraccionamiento Residencial Villas del Sol Etapas II y III, donde se localiza el predio objeto de este instrumento, la clasificación vigente es Habitacional H45, con lotes cuya superficie varía aproximadamente entre 150.00 y 300.00 metros cuadrados.



Usos plurifamiliares dentro del fraccionamiento. Elaboración Propia



Usos plurifamiliares dentro del fraccionamiento. Elaboración Propia

Dentro del área estudiada **predomina una configuración habitacional de tipo unifamiliar y plurifamiliar**, situación particularmente evidente dada la vocación con la que se ha regido la zona por la presencia de equipamiento educacional y complejos industriales que se han mencionado ya con anterioridad. Derivado de esto, se vincula un perfil socioeconómico de carácter medio, promovido de forma específica en varios sectores del polígono analizado.

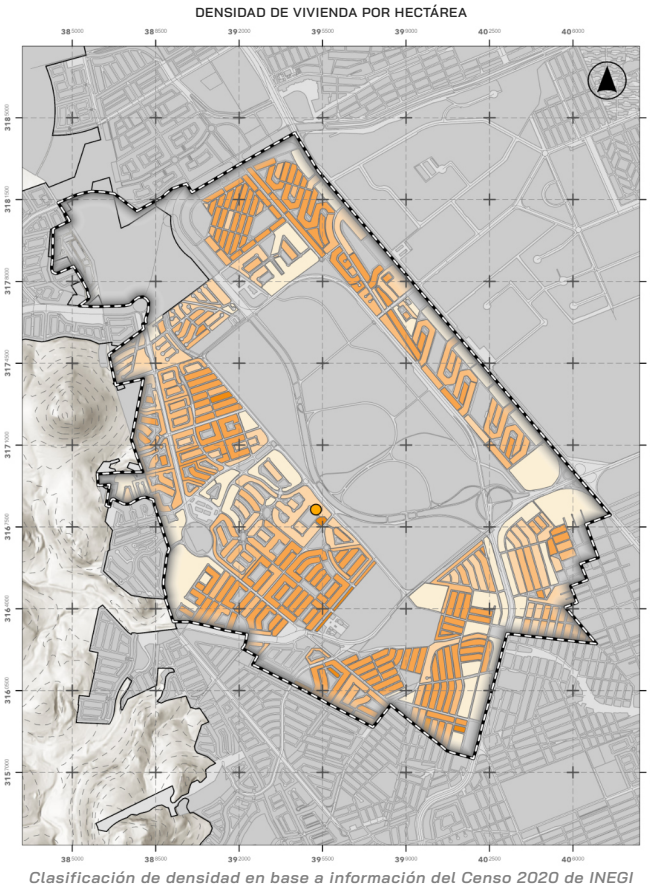
Con base a la información del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, en el ámbito de estudio se registran **12,703 viviendas ocupadas**, donde los mayores registros viviendas se dan dentro de los **fraccionamientos habitacionales, mostrando hasta casi 200 viviendas construidas.**

El sector muestra un elevada mixtura de usos de suelo en ciertos puntos, mayormente frente a las vialidades principales que se encargan de dar acceso a los distintos esquemas habitacionales, respetando en mayor medida la vocación residencial de las zonas particulares.

No obstante, se observa una diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda en áreas específicas del polígono analizado, derivado al alto nivel de ocupación del suelo.

El área presenta indicadores favorables en cuanto a ocupación habitacional, ya que **el número medio de personas por vivienda se sitúa en torno a 3.1**, valor que prácticamente coincide con el promedio registrado para la ciudad.

En materia de habitabilidad y hacinamiento, las condiciones resultan igualmente adecuadas: **únicamente alrededor del 3.2% del total de viviendas dispone de dos cuartos o menos**, lo que refleja una elevada disponibilidad de espacios interiores, coherente con la tipología arquitectónica predominante de políticas de reconversión de usos que impulsen una mayor generación de empleo y actividad económica se considera altamente conveniente, permitiendo incorporar de nuevos esquemas de vivienda en la zona.



Clasificación de densidad en base a información del Censo 2020 de INEGI

En lo referente a la infraestructura con la que cuentan las viviendas particulares ocupadas, el panorama es favorable: se registra una cobertura muy amplia en todos los servicios básicos, con porcentaje que superan los promedios del conjunto urbano en cada uno de los indicadores.

A partir de ello, puede afirmarse que la zona presenta un nivel sólido de consolidación habitacional, con tipologías de vivienda orientadas a distintos estratos socioeconómicos, lo que genera un escenario propicio para ampliar y diversificar la oferta residencial mediante la incorporación de conjuntos de usos mixto y desarrollos de alta densidad.

De igual forma, existen sectores con condiciones adecuadas de conectividad y articulación urbana para integrar usos y giros complementarios, orientados a mejorar las condiciones de habitabilidad, así como el acceso a servicios y oportunidades económicas, contribuyendo al incremento de la calidad de vida de la población residente.

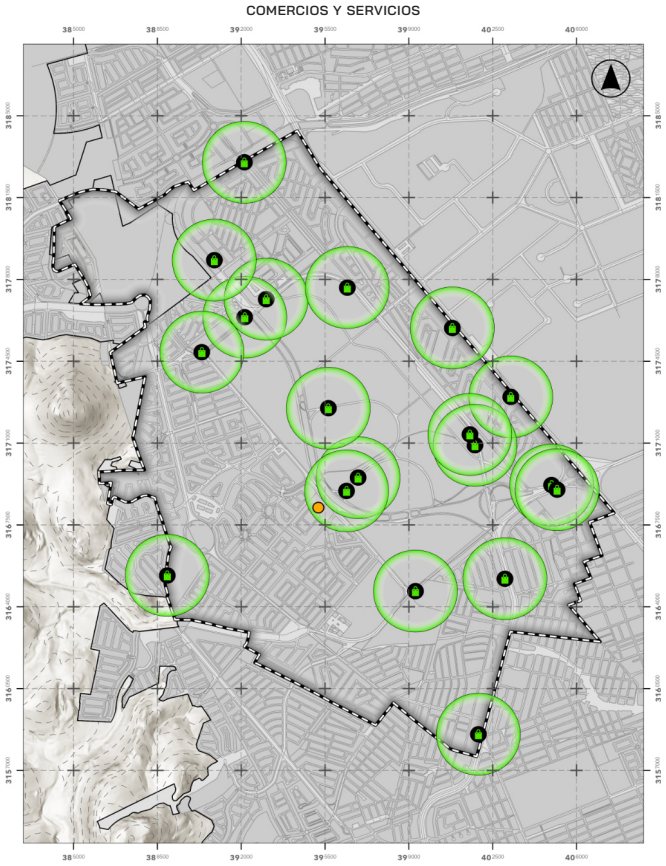
COMERCIO Y SERVICIOS

La configuración de la actividad terciaria en el área no responde únicamente a una lógica planificada, sino a una combinación de localizaciones espontáneas y a la corrupción progresiva de corredores urbanos y vialidades colectoras. Su presencia resulta significativa tanto sobre estos ejes estructurantes como en el interior, así como a lo largo de calles secundarias que brindan servicio directo a dichos conjuntos residenciales.

Este patrón ha dado lugar a una inserción puntual de usos no habitacionales en convivencia directa con la vivienda, principalmente en forma de micro y pequeños establecimientos orientados al suministro de bienes y servicios básicos para la población residente y al apoyo operativo de las actividades que se desarrollan en los corredores principales.

La localización de unidades económicas al interior de los tejidos residenciales resulta significativa, aunque se manifiesta de manera dispersa debido al carácter mixto de las colonias de vivienda popular y, en menor medida, de los conjuntos habitacionales de nivel medio donde se generan pequeños nodos comerciales. Estas U.E. presentan una gran diversidad en escala y giro: abarcan desde **comercios minoristas y mayoristas de materiales para la construcción, venta y renta de maquinaria y equipos, tiendas de abarrotes y ropa, farmacias, negocios inmobiliarios y ferreterías, hasta servicios financieros, despachos y oficinas profesionales, bares, restaurantes, salones de belleza** y otros servicios de proximidad variable.

La actividad comercial en el sector se localiza preferentemente en puntos de alta visibilidad y acceso sencillo para los residentes, orientándose a cubrir la demanda de bienes y servicios de consumo diario en cercanía a la vivienda.



Unidades económicas en base a INEGI 2020 y DENUE 2024

Con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), en el polígono de análisis se contabilizan **1,087 establecimientos formales** vinculados a actividades comerciales y de servicios. Dentro de este conjunto **destaca aproximadamente 19 empresas de carácter mayorista**, principalmente relacionadas con la comercialización de insumos, alimentos y otros giros afines. El resto de los establecimientos corresponde a negocios de venta al detalle y prestación de servicios en los rubros previamente señalados, con escalas muy variadas en cuanto al número de personas empleadas.

Tomando en cuenta las características actuales de los corredores urbanos en los tramos analizados, puede observarse que su vocación comercial ha sido aprovechada de manera intensiva en los predios con frente directo a dichas vialidades, registrándose muy pocos vacíos urbanos sobre estos frentes.

Tal como se ha expuesto, la actividad económica en las áreas es intensa y está compuesta en su maýoría por unidades de pequeña escala, lo que abre un margen para impulsar establecimientos comerciales y de servicios de mayor envergadura, capaces de ampliar la oferta de bienes, generar más empleo y fortalecer la prestación de servicios de población.

En este marco, se presentan a continuación los 19 tipos de giros comerciales y de servicios de mayor peso en la zona, identificados por superar el umbral de 100 personas ocupadas, criterio que se asume como referencia para determinar la relevancia y nivel de las unidades económicas.

COMERCIOS MÁS RELEVANTES DE LA ZONA

Empresa	Giro de Actividad
Esfer Selesianos Cordilleras	Escuela del sector privado en distintos niveles
Grupo Empresaria CPG S DE RL DE CV	Edificación de plantas y naves industriales
Junta Municipal de Agua y Saneamiento	Capacitación, tratamiento y suministro de agua
MADATA IT SA DE CV	Servicios de diseño de sistemas de computo
Sams Homero	Comercio al por menor en supermercados
Operadora futura Campus SA de CV	Comercio al por menor en supermercados
Operadora futura Juventud SA de CV	Comercio al por menor en supermercados
Operadora futura Nogales SA de CV	Comercio al por menor en supermercados
Seglo Operaciones Logísticas SA de Cv	Servicios de intermediación para el transporte de carga
Chihuas tacos y cortes	Restaurante con servicios de preparación
TELMEX Paseos	Servicios de telecomunicaciones alámbricas
Soriana Hiper Juventud	Comercio al por menor en supermercados
Facultad de ciencias de la cultura física	Escuelas de educación superior del sector público
Facultad de ciencias químicas	Escuelas de educación superior del sector público
Facultad de enfermería y nutriología	Escuelas de educación superior del sector público
Facultad de medicina y ciencias biomédicas	Escuelas de educación superior del sector público
Facultad de ingeniería	Escuelas de educación superior del sector público
UNIDEP Chihuahua	Escuelas de educación superior del sector público

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024, elaboración propia.

En el polígono de análisis, la presencia de unidades económicas dentro de los tejidos residenciales es relevante, aunque se distribuye de forma dispersa, reflejando el carácter mixto de las colonias de vivienda particular y, en menor medida, de conjuntos habitacionales de nivel medio donde se consolidan pequeños nodos comerciales. La oferta es ampliamente diversa en giros y escalas, integrando desde comercio de abasto y proximidad (abarrotes, farmacias y servicios personales) hasta actividades especializadas y de mayor impacto como mayoristas de insumos, servicios financieros, oficinas profesionales, bares y restaurantes.

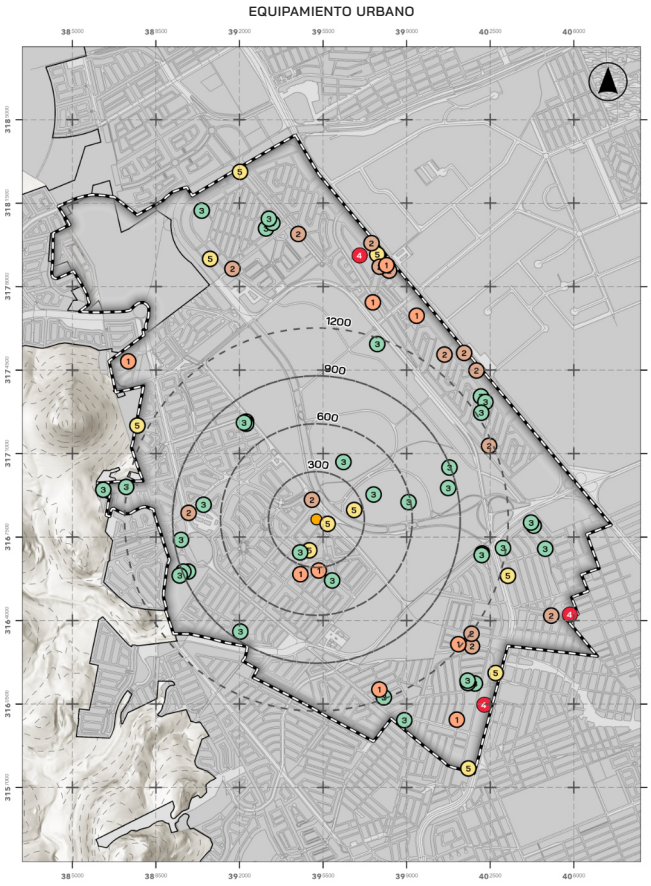
Esta dinámica se orienta a satisfacer la demanda cotidiana con alta accesibilidad para los residentes, priorizando ubicaciones de visibilidad y fácil conexión. De los 1,087 establecimientos formales, de los cuales alrededor de 19 corresponden a empresas mayoristas, mientras que la mayoría se concentra en venta al detalle y servicios con distintos niveles de empleo. Finalmente, los corredores urbanos analizados muestran una vocación comercial claramente intensificada en predios con frente a las vialidades principales, evidenciando una ocupación casi continua y una baja presencia de vacíos urbanos, lo que confirma su papel como ejes estructurantes de actividad y consumo en el sector.

EQUIPAMIENTO

Respecto al equipamiento urbano, el análisis del área de estudio se enfoca en identificar la disponibilidad y distribución de módulos de servicio en sus distintos rubros alrededor del predio, considerando rangos de distancia peatonal, como criterio de accesibilidad. Con base a estos radios de proximidad, se evalúa la cobertura efectiva del equipamiento existente y su capacidad para atender a la población del entorno. Este enfoque permite reconocer qué servicios cuentan con una oferta suficiente en caminata, así como detectar áreas con cobertura limitada o ausencia de determinados rubros. En consecuencia, se obtiene un diagnóstico de la cobertura actual de servicios urbanos y de las oportunidades de fortalecimiento del sistema de equipamiento en función de la accesibilidad y la demanda potencia.

A partir de lo expuesto, puede apreciarse que el área de estudio registra una dotación muy favorable de servicios y equipamiento en prácticamente todos aquellos ámbitos más sensibles para la población, situación que se explica por el elevado nivel de habitabilidad y el grado de consolidación urbana alcanzado en el sector.

Dentro del área de estudio se observa la presencia de una amplia variedad de equipamientos urbanos donde si bien hay una considerable cantidad de elementos más allá del radio de influencia más extenso de 1,200 metros, se hace notar que a su vez existe una alta presencia de estos equipamientos dentro de los radios de influencia más próximos al área de aplicación, donde se encontraron de Asistencia Social, Equipamiento Educativo, Centros Religiosos, Servicios de Salud y Servicios Urbanos, mencionándose a continuación.



Equipamiento General en base a INEGI 2020 y DENUE 2024

1. **Asistencia Social**
2. **Centros Religiosos**
3. **Educación**
4. **Servicios de Salud**
5. **Servicios Urbanos**

ASISTENCIAL SOCIAL

Aprendiendo a Vivir
Becky
Casa de Cuidado Diario Número 252
Casa de Cuidado Diario Número 382
El Mundo de Pooh
Funareles Requiem
Hogares Infantiles CANACO
Lupus de Chihuahua I.A.P
Pon Garabatos

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Escuela María Dolores Quiroz Coronado
Escuela Patricia Susana Riusech Velarde
Escuela Rosaura Zapata
ESFER Cordilleras
Centro Infatil Carrousel
Escuela Paseos de Chihuahua
Centro Educativo Cordilleras
Centro Educativo María Montessori
Colegio Maple
Colegio Albert Einstein
Escuela Octavio Paz
Escuela Ignacio Allende
Escuela Sor Juana Inez de la Cruz
Secundaria Técnica 72
Escuela Secundaria Federal 11
Facultad de Enfermería de la UACH
Facultad de Administración y Contabilidad de la UACH
Facultad de Medicina de la UACH
Facultad de Ciencias Químicas de la UACH
Facultad de Ingeniería de la UACH
Facultad de Ciencas de la Cultura Física de la UACH
Colegio Mundo Billingue
Colegio Mundo Billingue

CENTROS RELIGIOSOS

Casa de Oración
Centro Diocesano de Comunicaciones
Iglesia Cristiana León
Iglesia de Jesucristo
Iglesia de Jesucristo Fuente de Vida
Iglesia la Luz del Mundo
Iglesia San Francisco de Asis
Monte Sinaí
Parroquia San Ignacio de Loyola
Parroquia Señor de la Misericordia
Templo Católico
Templo Cristiano Jesucristo es la Respuesta
Templo Cristiano Rosa de Saron

SERVICIOS DE SALUD

Centro de Salud Insurgentes
Cruz Roja Mexicana Delegación Estatal
Faceimagen 3D Radiología Digital

SERVICIOS URBANOS

Carvel Fuel Station
Corporativo ARPE S.A DE C.V.
Estación de Servicios GAS K19
Funerales Hernández Requiem
PETROMAX S.A DE C.V.
Picacho UACH
Servicios RG, S.A. DE C.V.
Servicios Gasolineras S.A DE C.V.
UACH Fing
Z Gas GABZA

En conclusión, se observaron 9 elementos de asistencia social, 23 de equipamiento educativo, 13 de centros religiosos, 3 de servicios de salud y 10 de servicios urbanos, lo que demuestra que tanto en el área de estudio, como dentro de de los radios de influencia próximos al área de aplicación, brinda una alta afluencia de la gama variada de equipamientos que dotan al predio de los servicios básicos necesarios para una habitabilidad digna dentro del esquema plurifamiliar propuesto en este estudio.

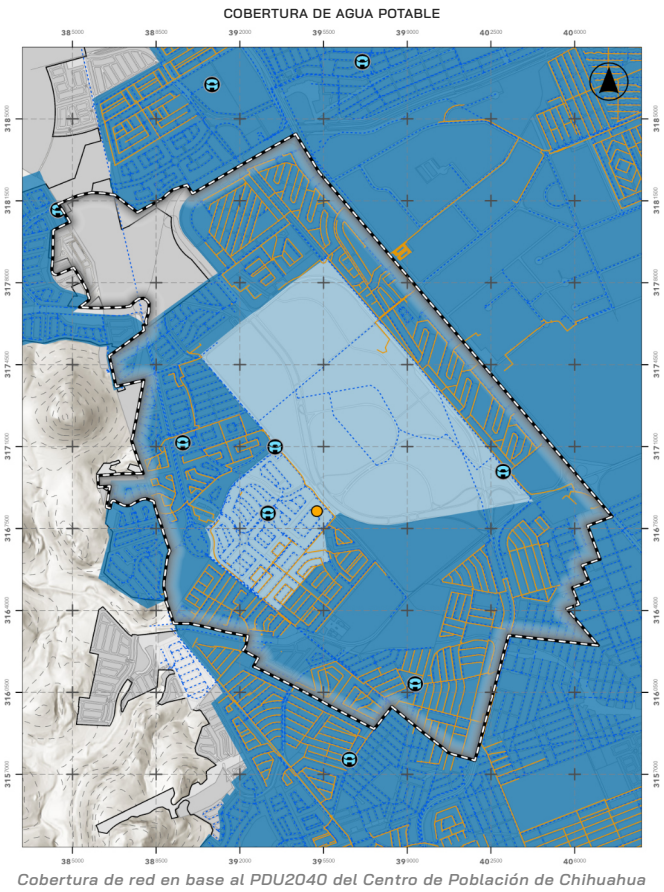
INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

En lo referente al abastecimiento de agua potable, el predio en estudio se encuentra flanqueado al norponiente de la ciudad y al poniente del área de estudio por conducciones primarias con diámetros que oscilan entre **3" a 4" pulgadas,** tendidas respectivamente a lo largo de las vialidades **C. Polux, C. División del NTE y Av. San Miguel el Grande**, calles locales y colectoras próximas al área de aplicación.

Estas tuberías integran un mismo anillo o circuito hidráulico que enlaza a los **tanques de almacenamiento Norte 1, Norte 2, Arroyos, Chihuahua 2000, Complejo Industrial 2 y 20 Aniversario**, desde los cuales se suministra el recurso hídrico al sector mediante redes de distribución secundaria con **diámetros aproximados de 12" a 16".**

Dentro del área de aplicación se localizan **5 pozos de extracción** denominados **Picacho No. 1, Picacho No. 2, Picacho No. 3, Campus Universitario y Valle Dorado No. 1**, además de los tanques elevados previamente señalados. A partir de esta infraestructura se conforman diversos circuitos de distribución con tuberías de distinto diámetro, tendidos principalmente a lo largo de las vialidades del sector.



Cobertura de red en base al PDU2040 del Centro de Población de Chihuahua

El terreno objeto de análisis colinda directamente con C. División del Nte., vialidad local que dispone de infraestructura de agua potable en operación y forma parte de la cuenca de servicio actualmente atendida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el suministro del recurso hídrico, además de estar **localizado dentro del polígono con cobertura entre el 30% y el 80%.**

Se cuenta con dictamen de factibilidad técnica para los servicios de agua potable emitido mediante el **Oficio No. SE400/SS410/01/T026/01-2026** emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el que precisan las condiciones para su dotación.

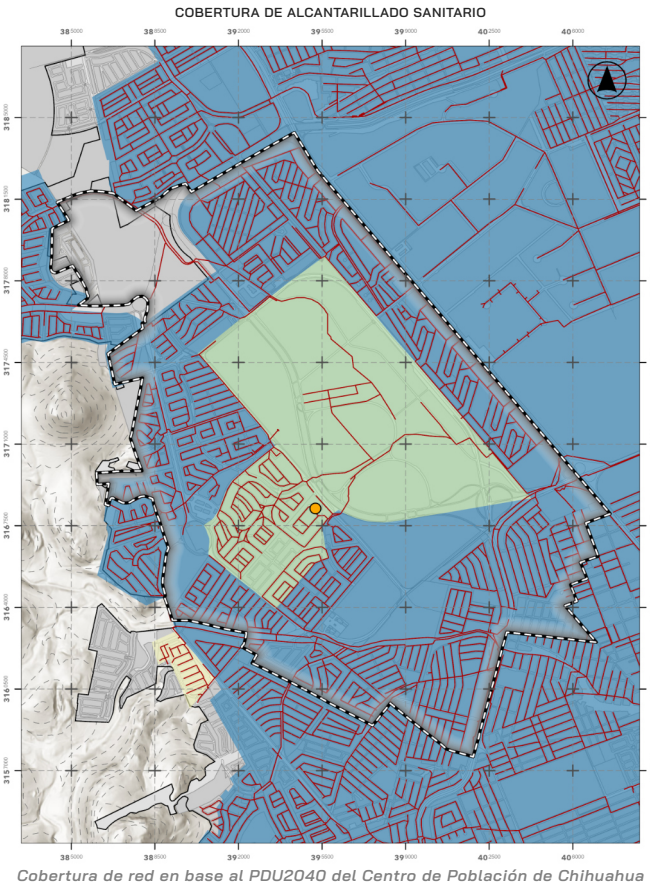
En caso de que futuras modificaciones constructivas al inmueble requieran ajustes en las acometidas o incrementos en la demanda, se dará cumplimiento a las condicionantes técnicas que la JMAS determine para la conexión a las redes de suministros, en función del gasto proyectado. cabe señalar que la infraestructura existente se considera adecuada y con capacidad suficiente para atender el desarrollo propuesto.

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Para el manejo y conducción de las aguas residuales, el área de estudio dispone de una r**ed de colectores secundarios con diámetros aproximados de entre 10" y 15"**, los cuales descargan en colectores principales de mayor capacidad. En el caso específico de la zona analizada, uno de estos **colectores troncales es de 24", proviene del sector de la UACH** y sigue una traza hacia el oriente a lo largo de la Av. Homero, aprovechando el cauce del Arroyo El Picacho.

El segundo colector presenta un **diámetro de 1 1/2" y se desarrolla sobre la calle local que da frente al área de aplicación C. Villa de Polux**, C. División del Nte. y la red de calles distribuidoras del complejo de la UACH para finalmente conectar con la Avenida de la Juventud, atravesando a su vez el Complejo Industrial Chihuahua. Ambos conductos terminan confluyendo en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, cuya capacidad de proceso ha sido recientemente ampliada hasta alcanzar el orden de 1,200 lps.

Se cuenta con dictamen de factibilidad técnica para los servicios de agua potable emitido mediante el **Oficio No. SE400/SS410/01/ T026/01-2026** emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el que precisan las condiciones para su dotación.



Cobertura de red en base al PDU2040 del Centro de Población de Chihuahua

INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL

El manejo de las aguas pluviales en el sector se da principalmente mediante el escurrimiento superficial a lo largo de las vialidades que atraviesan las áreas habitacionales, de uso comercial y en menor medida, de uso mixto. Desde el punto de vista topográfico, **el predio en estudio no se ve interceptado por causes naturales ni corrientes definidas, y tanto las rasantes de las calles como la nivelación del terreno presentan pendientes suaves que permiten conducir los escurrimientos hacia las obras e infraestructura destinadas a su captación de desalojo**. No obstante, en superficies sin pavimentar pueden presentarse encharcamientos temporales, asociados a la estructura laminar del suelo y sus características físico-hidráulicas, que reducen la infiltración y retrasan el desagüe natural del agua acumulada.

Al nororiente del predio discurre el Arroyo El Picacho canalizado únicamente en su tramo urbano como infraestructura de protección frente a riesgos por avenidas. Los escurrimientos generados en el predio promovido se evacúan hacia el sur por la vialidad y terminan integrándose al sistema de drenaje pluvial asociado, como ya se mencionó, al Arroyo El Picacho.

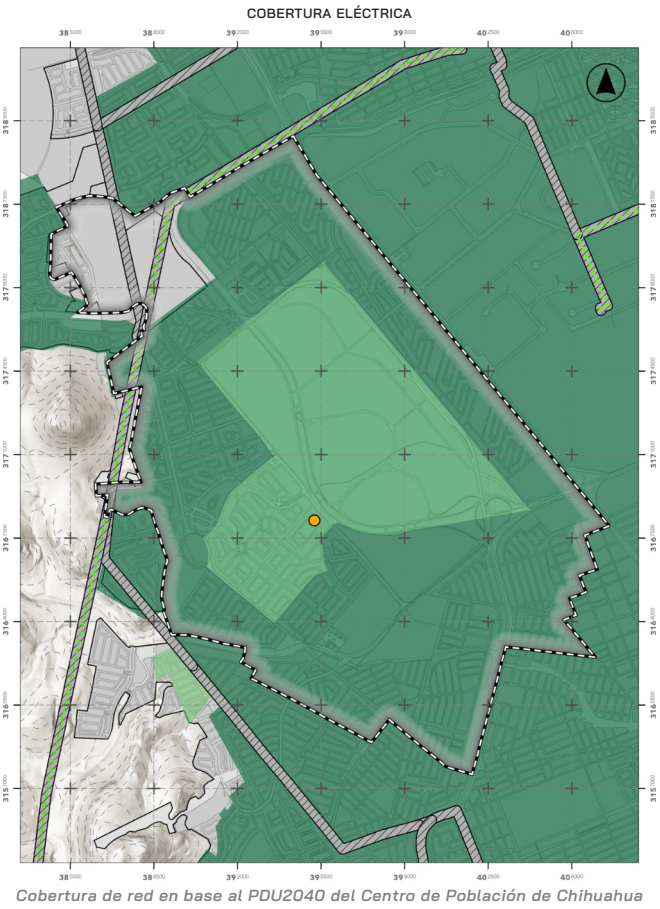
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

En el polígono de análisis, el suministro de energía eléctrica está plenamente cubierto y es atendido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). La alimentación a viviendas y establecimientos comerciales se realiza, en su mayoría, mediante redes aéreas de distribución, excepto en ciertos fraccionamientos residenciales donde la infraestructura eléctrica fue resuelta mediante cableado subterráneo, sin embargo, representan un porcentaje muy bajo contra la situación actual del contexto.

Se registra el paso de líneas de transmisión de **115 kV** que atraviesan el sector en sentido poniente-oriente, apoyadas principalmente en los trazos de la C. Abolición de la Esclavitud, Av. Los Arcos y el interior del Complejo Industrial Chihuahua.

Adicionalmente, una línea de **230 kV** sigue la trayectoria del Circ. Universitario para bajar en sentido norte-sur y confluir con el tramo propuesto de la Av. De las Torres, todas las anteriores convergiendo en la **Subestación Portales**, infraestructura que alimenta la zona norte de la ciudad y forma parte del anillo periférico de suministro eléctrico.

Desde dicha subestación se deriva la red de distribución local, a través de sistemas de media y baja tensión que abastecen la zona.



Cobertura de red en base al PDU2040 del Centro de Población de Chihuahua

Se cuenta con dictamen de factibilidad técnica para los servicios de energía eléctrica emitido mediante el **Oficio No. ZDCH-EFNM-0625 2026** emitido por la Comisión Federal de Electricidad en el que precisan las condiciones para su dotación.

En cuanto a la distribución, el sector dispone de una red de media tensión también en configuración aérea, a partir de la cual se deriva la infraestructura de baja tensión que suministra electricidad a los distintos inmuebles de la zona.

RIESGOS Y VULNERABILIDADES

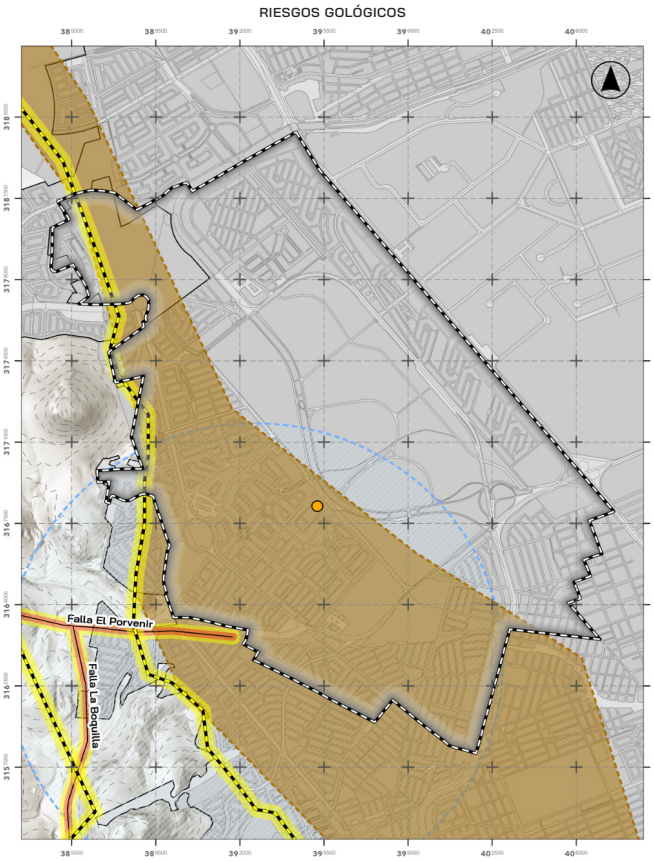
El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua establece un diagnóstico integral de los principales fenómenos de perturbación que representan un nivel de riesgo para el territorio, tanto de origen natural como aquellos derivados de la actividad humana. En dicho instrumento se agrupan los riesgos en tres grandes categorías: hidrometeorológicos, vinculados a factores climáticos; geológicos, asociados a la dinámica tectónica y a las características del subsuelo; y antropogénicos, derivados directamente de interveciones humanas. Bajo esta clasificación, el área de estudio presenta las siguientes condiciones específicas.

RIESGOS GEOLÓGICOS

El Atlas de Riesgos define los peligros de tipo geológico como aquellas situaciones o contextos que puedan generar daño o pérdida social y económica, derivados de las características propias del subsuelo o de la eventual manifestación de procesos geológicos, ya que sea que estos produzcan de forma natural o estén asociados a intervenciones inducidas por la actividad humana.

Debido a las características del subsuelo, el área se clasifica con **presencia de Riesgo por Erosión**, condición que comparte con un amplio cinturón ubicado al poniente de la ciudad; no obstante, dicho riesgo se ha visto atenuado por el elevado grado de urbanización en la zona.

En el caso del predio analizado, la susceptibilidad a la erosión derivada de la naturaleza suelta de los materiales ha sido **reducida de manera considerable gracias al desarrollo urbano en su entorno inmediato.**



Clasificación de riesgos en base al PDU2040 y al Atlas de Riesgos 2009

Como resultado del proceso de urbanización del área, en diversos puntos los límites entre fraccionamientos presentan diferencias de nivel significativas, producto de cortes de terreno cuyos taludes en algunos casos alcanzan pendientes considerables. Estas condiciones generan susceptibilidades a deslizamientos si no se aplican soluciones técnicas adecuadas en los bordes y colindancias, particularmente en lo relativo a la estabilización de taludes y al control del suelo expuesto.

Por último, se observa que el predio se encuentra dentro del polígono categorizado como **Alto Riesgo**, área delimitada dada la ubicación de algunos asentamientos de la ciudad de Chihuahua que se encuentran en las márgenes de los arroyos, esto trae consigo un alto riesgo de desprendimiento por erosión, el lugar especificado más cercano es el Fraccionamiento Campo Bello, **asentamiento fuera del área de estudio**.

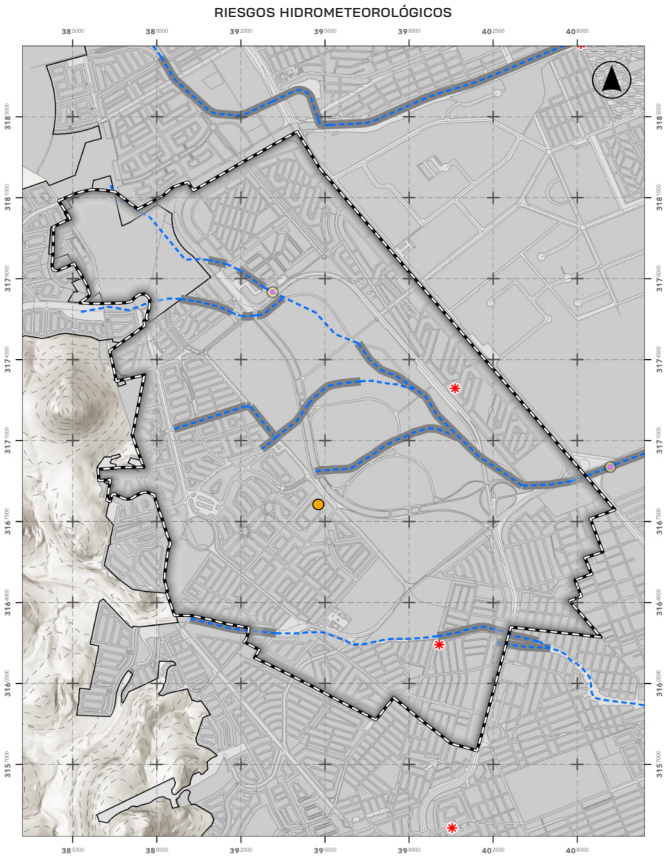
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En lo que respecta a los hidrometeorológico, la probabilidad de inundaciones en la zona se ha reducido de manera importante gracias a la existencia de infraestructura específica sobre los Arroyos Nogales Norte y El Picacho, conformada por canales trapezoides y rectangulares revestidos de concreto, con tramos a cielo abierto y secciones embovedadas que atraviesan el área de estudio y descargan hacia el oriente por las avenidas Los Nogales y Av. Homero hasta conectar con el Río Sacramento.

Si bien estas obras hidráulicas brindan protección adecuada a lo largo de su cauce, el dimensionamiento de varias estructuras de cruce subterráneo en vialidades resulta insuficiente, lo que genera puntos localizados de posible desbordamiento. No obstante, **ninguno de estos sitios de puntual riesgo afecta directamente al predio objeto del presente análisis**. Las vialidades del sector operan adicionalmente como cauces superficiales para la evacuación de escurrimientos pluviales, favoreciendo el drenaje.



Obras hidráulicas en el área de estudio. Elaboración Propia



Clasificación de riesgos en base al PDU2040 y al Atlas de Riesgos 2009

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, los arroyos estudiados presentan, en términos generales, secciones y capacidad adecuada para eventos de lluvias con amplios periodos de retornos, aunque a lo largo de su trazo urbano se identifiquen puntos críticos que requieren intervención puntual para minorizar los impactos pluviales de la zona.

Si bien el predio no dispone de un sistema específico de drenaje pluvial próximo a su ubicación, la escorrentía de lluvia se conduce mayormente a través de las vialidades, lo que a su vez, puede generar riesgos de encharcamientos, sin embargo, **dado su ubicación en topografía elevada**, dichos encharcamientos se generan en otras zonas, lo que obliga a manejar adecuadamente las cotas y pendientes para encauzar los escurrimientos hacia la vía pública y evitar riesgos de inundación.



Obras hidráulicas en el área de estudio. Elaboración Propia

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

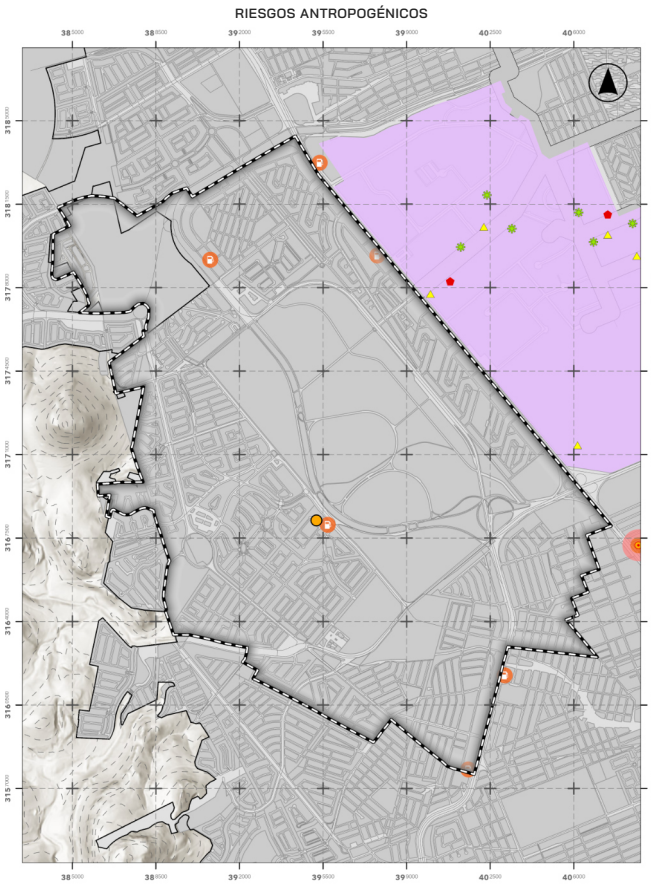
Estos riesgos se originan en la intervención humana, ya sea por actividades sociales, comerciales o de organización colectiva. Dentro de esta categoría se agrupan los de tipo químico-tecnológico, los sanitario-ambientales y los asociados a dinámicas socio-organizativas. Dentro de estas 3 categorías podemos encontrar infraestructura que abarca desde la industria hasta concentraciones masivas de personas.

En el polígono de análisis se observa la presencia de una gasolinera, ubicada en la esquina noroeste de la manzana en la que el predio se ubica, a aproximadamente 70 metros, fuera del área residencial del área de aplicación.

Además de esto, se registra la presencia de diversos giros económicos sobre la vialidad colectora que conecta a la Av. San Miguel el Grande que coexisten con la vivienda, por lo que puede llegar a concentrar masas a media escala.



Gasolinera, riesgo antropogénico en el área de estudio. Elaboración Propia



Clasificación de riesgos en base al PDU2040 y al Atlas de Riesgos 2009

Se identifican cuatro estaciones de servicio (gasolineras) ubicadas a lo largo de los corredores urbanos consolidados de la Avenida de la Juventud, Circ. Universitario, Av. Tecnológico y Av. San Miguel el Grande. En relación específica con el predio de análisis, l**a gasolinera más próxima se sitúa a aproximadamente 70.00 metros hacia suroriente**, constituyendo el principal foco de riesgo potencial en el entorno inmediato. No obstante, dicha **distancia se encuentra dentro de los parámetros establecidos por la normatividad aplicable**, por lo que la **ubicación del predio resulta compatible con el uso de habitacional** y otros usos urbanos colindantes desde la perspectiva de impacto y seguridad.

Por último, se ubican distintos focos de concentración de personas, entre ellos planteles educativos, templos y plazas comerciales con influencia tanto urbana como barrial, que atienden a la población residente y mantienen una relación equilibrada con el entorno. Estos equipamientos suelen localizarse bajo criterios que facilitan la atención oportuna de los cuerpos de seguridad y bomberos ante eventuales emergencias. Si bien generar flujos constantes de usuarios, la carga que imprimen sobre la red vial se considera moderada y manejable.

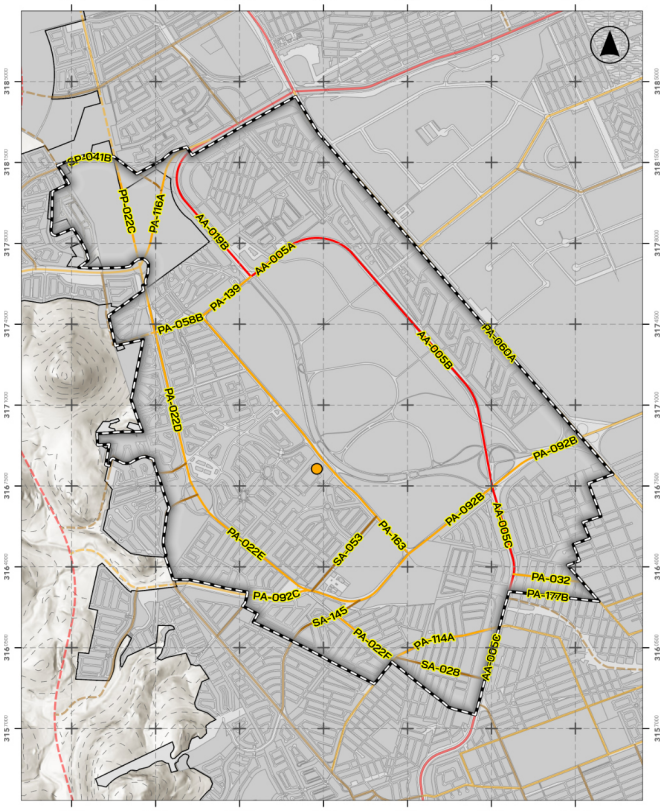
ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Visión 2040 plantea, para el **sector norte de la ciudad**, un sistema de movilidad estructurado en distintos rangos de jerarquía vial. diseñado en concordancia con la topografía, las condiciones de escurrimiento superficial y la trama urbana previamente consolidada. Esta malla tiene como propósito articular de manera eficiente los distintos usos de suelo y asegurar su conexión con el resto de la ciudad en los sentidos norte-sur y este-oeste.

En el marco de crecimiento paulatino de la mancha urbana, la red de calles y avenidas se ha ido configurando conforme se consolidan los conjuntos habitacionales, tomando como columna vertebral las vialidades primarias que operan como ejes de integración. A partir de estos corredores se desprenden las vías secundarias y locales, algunas de las cuales ha ido cerrando circuitos y rutas alternas.

En la zona específica de análisis, la estructura vial muestra una fuerte dependencia de las avenidas **Av. San Miguel el Grande, Circ. Universitario, Av. Tecnológico, Av. Homero y Avenida de la Juventud**, que funcionan como ejes troncales de distribución y captación del tráfico, recibiendo el flujo proveniente de calles colectoras y locales que cumplen una función complementaria en la movilidad interna del sector.

ESTRUCTURA VIAL, PLAN SECTORIAL METROPOLITANO DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD



Inventario cartográfico del IMPLAN, PSMAMS

Dada la consolidación actual del sector, los desplazamientos que se originan en la zona se reparten de manera relativamente equilibrada sobre la red vial existente, la cual ofrece trayector continuos que enlazan, mediante distintos tramos y conexiones, con áreas más alejadas hacia el oriente y poniente de la ciudad. Esto se traduce en buenas condiciones de accesibilidad e integración con los principales polos de empleo y servicios del área urbana. Cabe destacar el papel de la **Avenid de la Juventud y Av. Tecnológico como eje estructurante Arterial**, ya que articula la movilidad urbana, cumpliendo así una función regional al prolongarse y vincularse directamente con la carretera a Ciudad Juárez.

En la zona, la mayoría de las intersecciones entre vialidades de distintas jerarquía se resuelven mediante señalización horizontal y vertical, así como cruces controlados por semáforos, los cuales en general funcionan de manera adecuada. Como excepciones, al cruce de Av. Tecnológico y Av. Homero, que incorpora un paso superior y una gaza y el entronque con Circ. Universitario y Avenida de la Juventud que dispone de un distribuidor vial de alta capacidad. Estos arreglos generan nodos claramente identificables y operativamente acondicionados que contribuyen a una integración eficiente entre accesos, salidas y la red de tránsito local que da servicio al ámbito de estudio.

A continuación se presentan las características técnicas de las secciones viales actualmente existentes dentro del área de estudio con acceso principal al predio.

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

Nuevo Identificador de Sección	AA-005A
Jerarquía Vial	Arterial
Tipo de Vialidad	Avenida
Nombre Completo de la Vialidad	Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"
Tramo Entre Vialidades A y B	Circ. Universitario - C. Paseos del Tule
Ancho de la Sección	38.00 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	3.60 / 3.80
Anchos de Banqueta	2.00 metros en el cuerpo izquierdo
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Bueno

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

Nuevo Identificador de Sección	AA-005B
Jerarquía Vial	Arterial
Tipo de Vialidad	Avenida
Nombre Completo de la Vialidad	Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"
Tramo Entre Vialidades A y B	C. Paseos del Tule - Av. Homero
Ancho de la Sección	44.50 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	2
Anchos de Carril	3.50 / 3.60 / 3.80
Anchos de Banqueta	1.25 / 2.00 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Bueno

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

Nuevo Identificador de Sección	AA-005C
Jerarquía Vial	Arterial
Tipo de Vialidad	Avenida
Nombre Completo de la Vialidad	Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"
Tramo Entre Vialidades A y B	Av. Homero - C. Egipto
Ancho de la Sección	47.50 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	4
Anchos de Carril	3.50 / 3.60
Anchos de Banqueta	2.00 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Bueno

CIRC. UNIVERSITARIO

Nuevo Identificador de Sección	AA-019B
Jerarquía Vial	Arterial
Tipo de Vialidad	Circuito
Nombre Completo de la Vialidad	Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"
Tramo Entre Vialidades A y B	C. Arroyo el Sacramento - Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"
Ancho de la Sección	57.00 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	4
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	3.50
Anchos de Banqueta	3.00 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Bueno

C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD

Nuevo Identificador de Sección	PA-022D
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	C.
Nombre Completo de la Vialidad	C. Abolición de la Esclavitud
Tramo Entre Vialidades A y B	Av. Los Nogales - Entronque Av. Bahía de San Quintín y Cordillera Blanca
Ancho de la Sección	32.50 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	3.00
Anchos de Banqueta	2.50 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Regular

C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD

Nuevo Identificador de Sección	PA-022F
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Calle
Nombre Completo de la Vialidad	C. Abolición de la Esclavitud
Tramo Entre Vialidades A y B	Av. Nuevo Milenio - C. Libertadores
Ancho de la Sección	22.00 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	3.50
Anchos de Banqueta	2.50 / 3.00 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Regular

C. ARTICULO 33

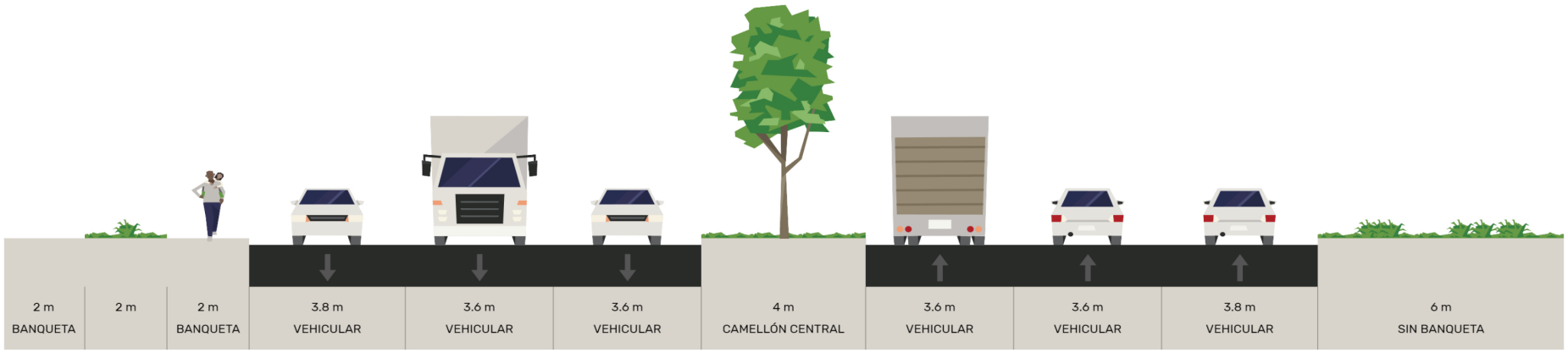
Nuevo Identificador de Sección	PA-032
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Calle
Nombre Completo de la Vialidad	C. Artículo 33
Tramo Entre Vialidades A y B	Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta" - Av. Unidad Campesina
Ancho de la Sección	13.50 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	2.50
Anchos de Banqueta	1.50 / 2.00 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Regular

C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO

Nuevo Identificador de Sección	PA-058B
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	C.
Nombre Completo de la Vialidad	C. Colegio de San Idelfonso
Tramo Entre Vialidades A y B	C. Abolición de la Esclavitud - Av. San Miguel el Grande
Ancho de la Sección	22.50 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	3.25
Anchos de Banqueta	2.50 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Regular

AV. SAN MIGUEL EL GRANDE

Nuevo Identificador de Sección	PA-163
Jerarquía Vial	Primaria
Tipo de Vialidad	Av.
Nombre Completo de la Vialidad	Av. San Miguel el Grande
Tramo Entre Vialidades A y B	C. Colegio de San Idelfonso - Prol. Av. Homero
Ancho de la Sección	22.00 metros
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Anchos de Carril	3.00
Anchos de Banqueta	2.50 metros en ambos cuerpos
Ciclovía	No
Material Capa de Rodadura	Asfalto
Estado Físico	Regular



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

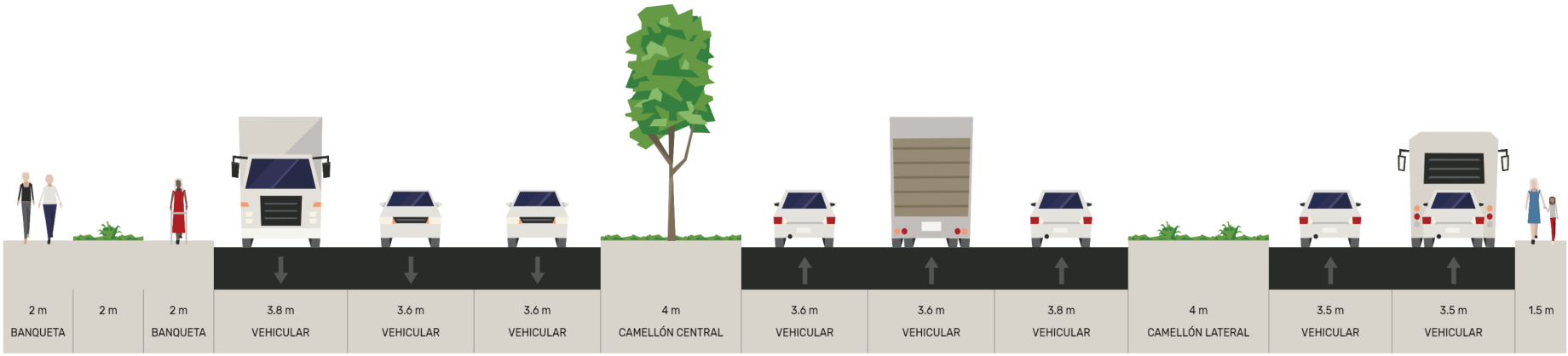
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

CIRC. UNIVERSITARIO - C. PASEOS DEL TULE

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

AA-005A

ARTERIAL



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

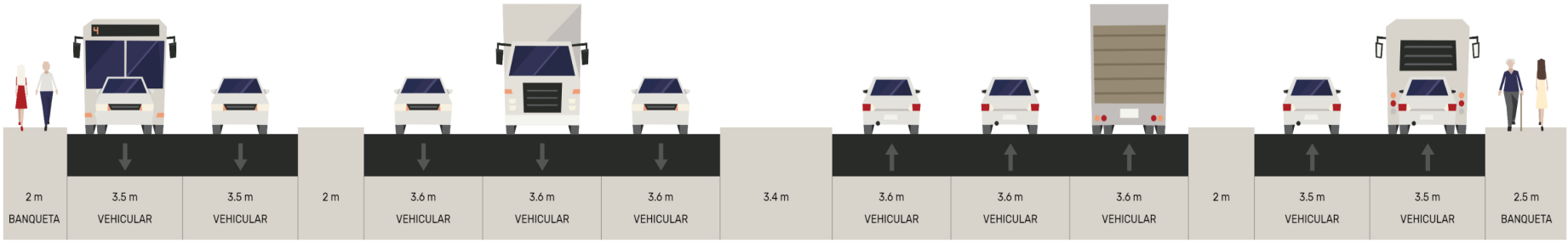
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

C. PASEOS DEL TULE - AV. HOMERO

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

AA-005B

ARTERIAL



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

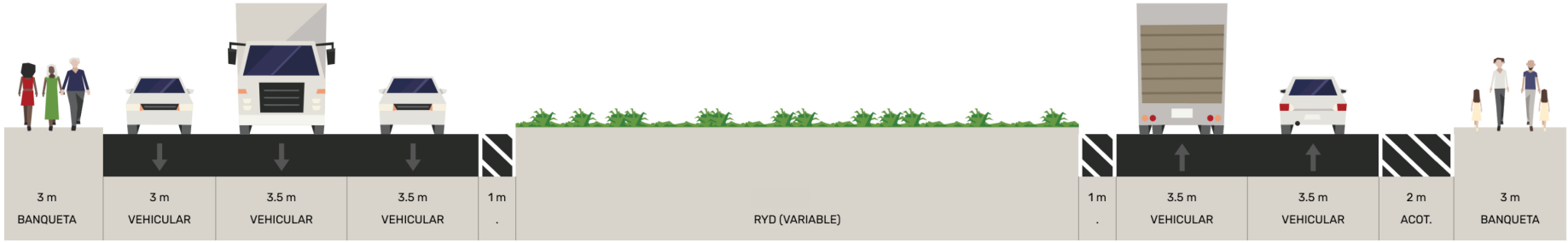
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

AV. HOMERO - C. EGIPTO

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

AA-005C

ARTERIAL



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

CIRC. UNIVERSITARIO

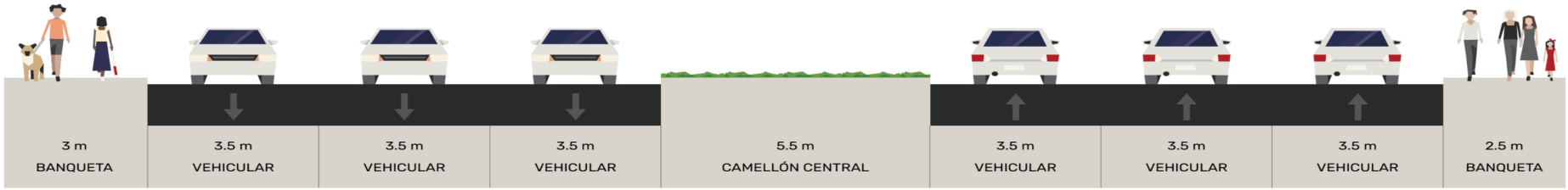
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

C. ARROYO EL SACRAMENTO - AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

AA-019B

ARTERIAL



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD

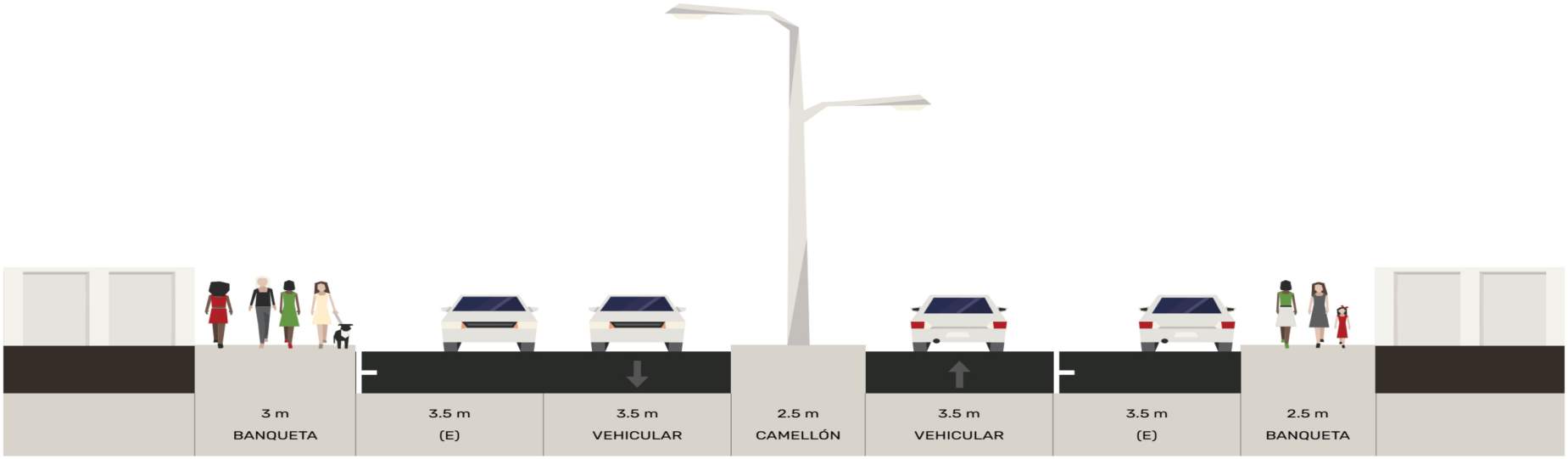
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

PROL. AV. PASEOS DE LA UNIVERSIDAD - AV. LOS ARCOS

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

PA-022B

PRIMARIA



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD

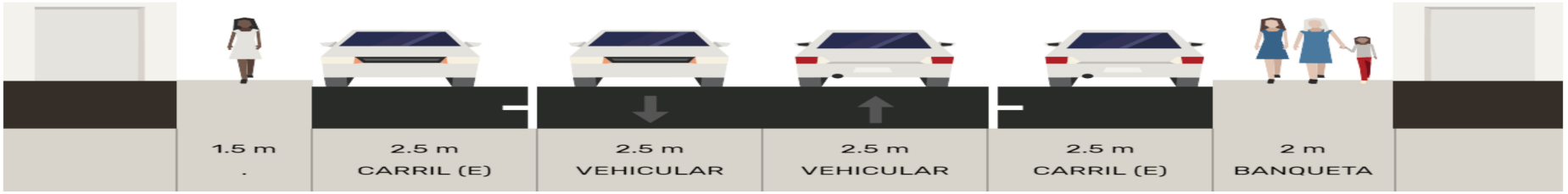
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

AV. NUEVO MILENIO - C. LIBERTADORES

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

PA-022F

PRIMARIA



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

C. ARTICULO 33

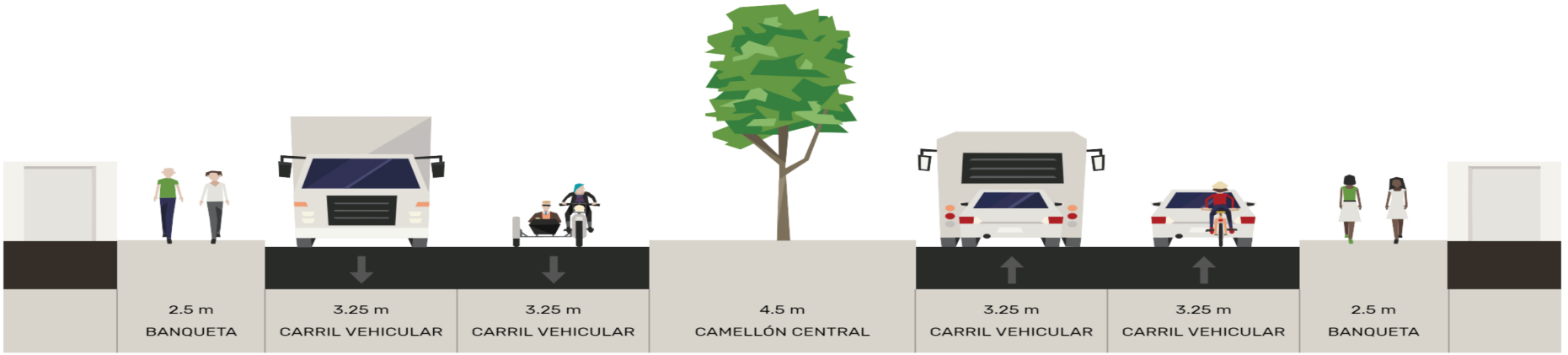
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO" - AV. UNIDAD CAMPESINA

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

PA-032

PRIMARIA



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO

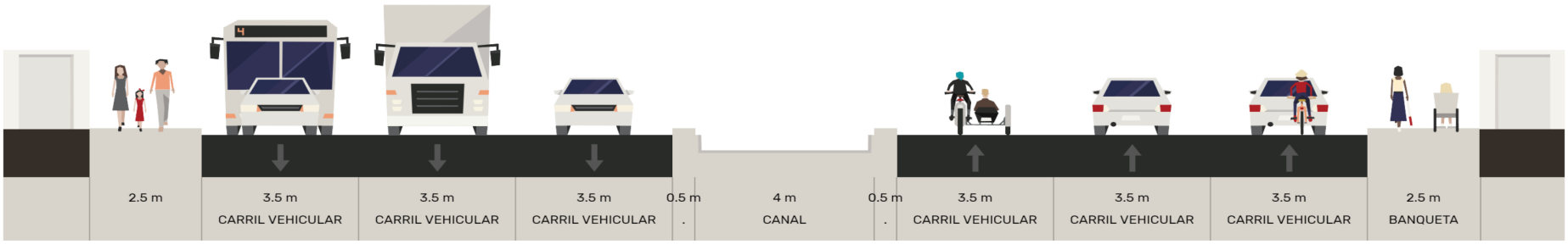
TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD - AV. SAN MIGUEL EL GRANDE

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

PA-058B

PRIMARIA



Esta siguiente sección vial representa una aproximación a la condición actual de la vialidad y puede presentar variabilidades métricas al momento de llegar a realizar un levantamiento en sitio, por lo que su desarrollo estará condicionado a las diferentes particularidades de la zona.

IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

NOMBRE DE LA VIALIDAD:

AV. SAN MIGUEL EL GRANDE

TRAMOS ENTRE VIALIDADES A Y B:

C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO - PROL. AV. HOMERO

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN:

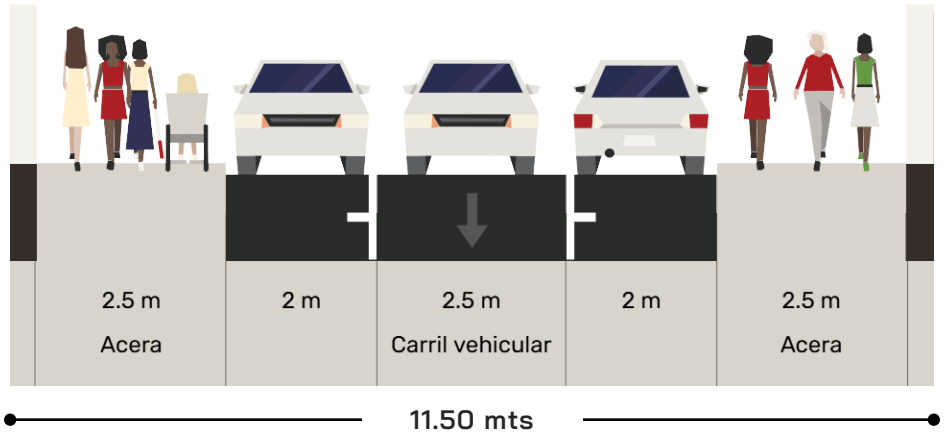
PA-163

PRIMARIA

CALLE LOCAL - C. VILLA DE POLUX

La C. Villa de Polux, clasificada como vialidad local, la cual se trata de un circuito que distribuye en el área interna del Fraccionamiento, contando con una calle local que la interconecta llamada Villa de la Espiga. Estas constituyen el acceso directo al predio de estudio y opera como eje de distribución interna. Se conecta únicamente mediante el acceso de la calle Av. Campo del Nte., la cual conecta con la C. San Miguel el Grande para finalmente, conectar a Circuito Universitario.

Esta vialidad presenta una sección existente de aproximadamente 11.30 metros, cuenta con un arroyo vehicular de 7.00 metros, sin camellón central y con banquetas en ambos lados de 2.00 metros de ancho, lo que permite organizar los flujos y facilitar la atención de los distintos predios habitacionales unifamiliares y plurifamiliares que integran el Fraccionamiento Villas del Sol Etapas I y III.



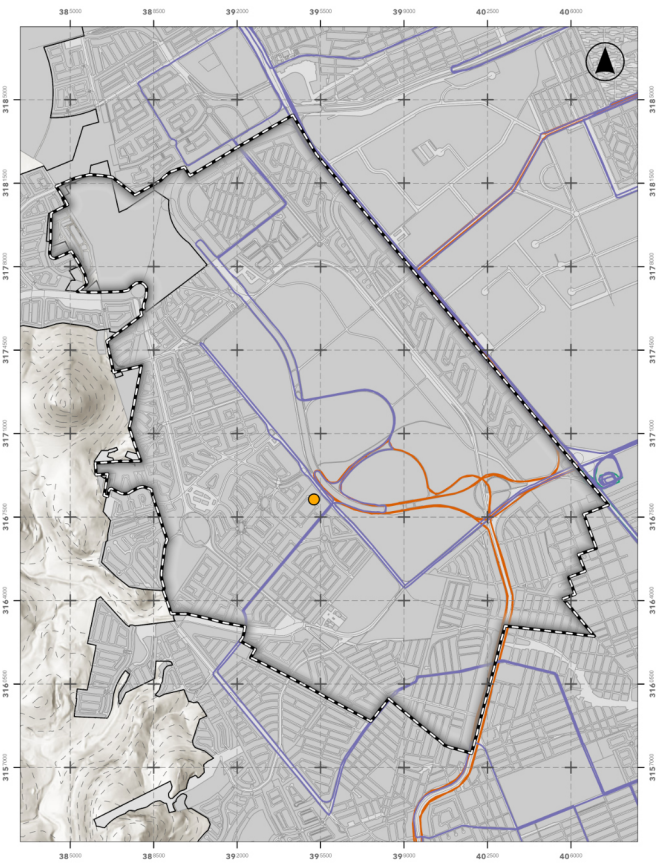
TRANSPORTE PÚBLICO

En el ámbito de estudio operan diversas rutas de transporte público que otorgan una elevada capacidad de conexión con los sectores dentro, sur y poniente de la ciudad, fortaleciendo la accesibilidad del área. Asimismo, la zona se articula con el sistema BRT, a través de la Ruta Troncal 1 del Sistema Integral de Transporte, la cual cuenta con dos terminales estratégicamente ubicadas en los extremos norte y suroriente de la ciudad.

En el sistema de movilidad que inciden en el área de interés, las rutas de transporte público recorren principalmente avenidas del polígono, entre ellas la Av. Tecnológico, Av. Miguel de Cervantes, Av. Los Nogales, Av. Los Arcos y el Circuito Universitario, además de otras vialidades externas que enlazan la zona con los principales polos de actividad, empleo y equipamiento de la ciudad, como el Centro Urbano, el Subcentro Surponiente, el ITESM, el Parque Industrial Las Américas, el Subcentro Norte, la UACH y el Complejo Industrial Chihuahua, así como la Ruta Troncal 1 del SITP.

En conjunto se identificaron 6 rutas las cuales estructuran una red de recorridos entre la zona analizada y la escala metropolitana.

SISTEMA DE RUTAS DEL TRANSPORTE PÚBLICO



Tipo de rutas en base a información de la Dirección de Transporte Estatal

LOGÍSTICA DE VIAJES DE LAS RUTAS DE TRANSPORTE

Nombre de la Ruta	Cuenca	Sentido de Viaje
Circuito Universitario	Cuenca Norte	Directo
Ruta 100	Cuenca Norte	Directo
Circunvalación 2	Cuenca Circular	Sube Politécnico
Circunvalación 2	Cuenca Circular	Sube Mirador

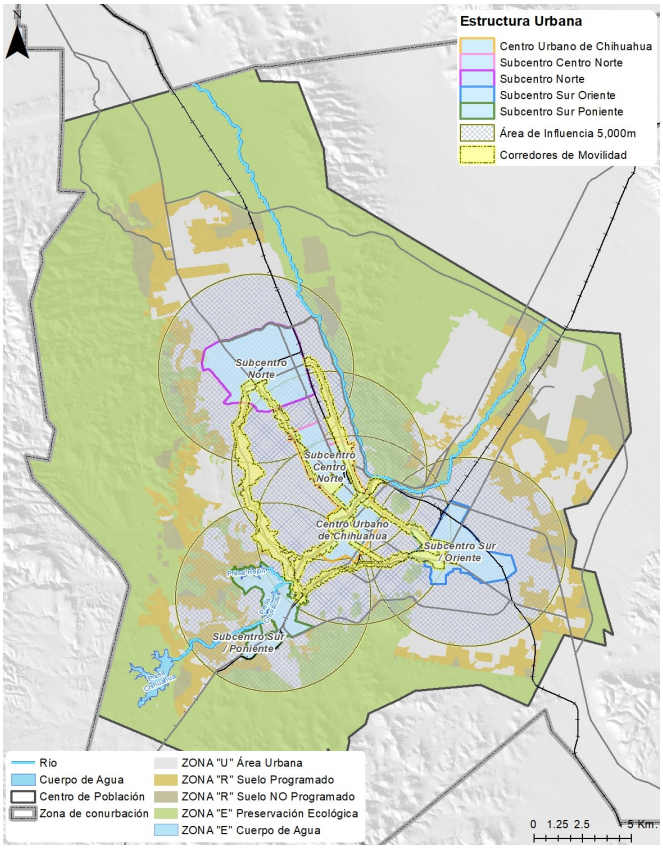
Las rutas desempeñan un papel clave en la estructura de movilidad urbana, ya que enlazan de manera directa los sectores norte, sur, poniente y el Centro Urbano.

En relación específica al área de aplicación, esta se ubica a aproximadamente de la Ruta 100, Cuenca Norte en su sentido directo, y que comparte trayectoriass con las rutas de las vialidades vecinas, lo que garantiza que el **predio cuenta con una cobertura óptima respecto al servicio de transporte público.**

ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana puede entenderse como la configuración espacial y funcional del territorio de una ciudad, es decir, la manera en que se articulan y se ordenan sus diferentes componentes. Dicha configuración es el resultado acumulado de intervenciones públicas, privadas y sociales realizadas en distintos momentos históricos, por lo que se mantiene en permanente transformación´no. Esta integrada por diversos elementos urbanos como la red vial, los espacios abiertos y áreas verdes, las tramas y tejidos urbanos, así como los equipamientos colectivos que adquieren rasgos específicos en cada ciudad y que, al relacionarse entre sí, dan lugar a sistemas de centros y subcentros de actividad jerarquizadas e interconectadas.

En el caso de la Ciudad de Chihuahua, la organización urbana sostiene un entramado estructurante principal integrado por un centro urbano y diversos subcentros localizados en los sectores norte, poniente y oriente. A partir de estos nodos se articulan ámbitos de escala barrial y vecinal que conforman la ciudad cotidiana. Dentro de esta configuración es posible reconocer áreas relativamente homogéneas, sistemas viales con distinta jerarquía funcional, así como con una variedad de espacios abiertos ámbitos de uso público que complementan la estructura general.



El avance continuo de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales, especialmente en el sector norponiente de la ciudad, ha dejado en segundo plano diversos lotes urbanizables que, pese a contar con potencial de desarrollo, permanecen como vacíos intraurbanos, quedando a la espera de ser atendidos para una reorientación de sus funciones urbanas.

El ámbito norponiente de Chihuahua ha configurado su estructura urbana en torno al eje estructurante que representa la Avenida de la Juventud, el cual se articula con el resto de la mancha urbana mediante una red de vialidades primarias y secundarias. Entre estas destacan, de norte a sur, a Av. Los Nogales, el Circuito Universitario, la Av. Homero, la Av. Juan Escutia y la Av. De la Cantera, corredores que presentan un alto grado de consolidación y una marcada presencia de comercio y servicios.

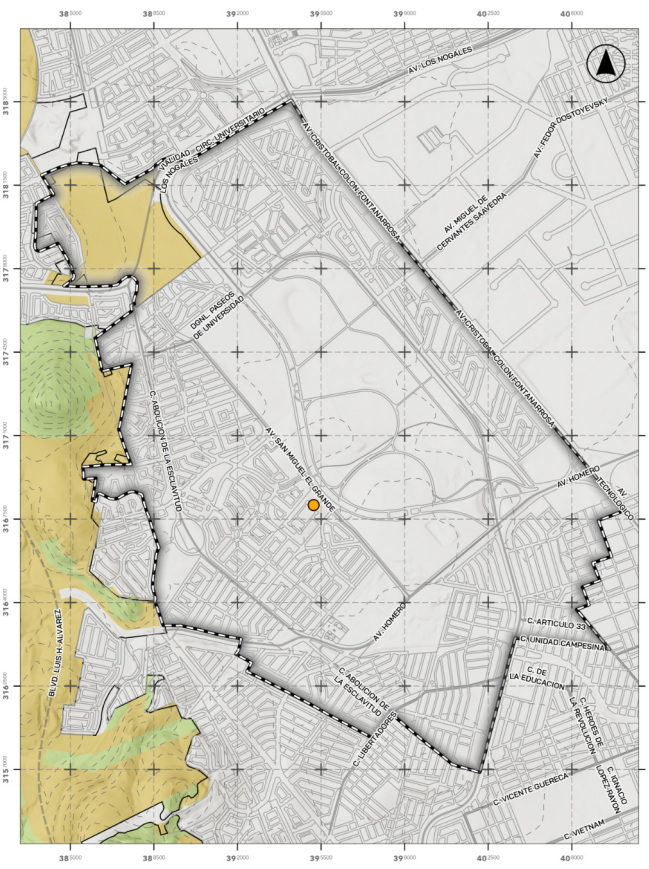
Estos ejes han acumulado un papel estratégico en la conexión de los sectores habitacionales consolidados del área con grandes desarrollos comerciales y con los principales polos de equipamiento urbano, como el Complejo Industrial Norte, el Campus II de la Universidad Autónoma de Chihuahua, la Terminal Norte del Vivebús (Bowí) y la extensa cantidad de fraccionamientos residenciales circundantes. Todo ello ha derivado en la conformación de nodos con amplia cobertura urbana y regional, en los que se concentran significativas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad, funcionando de manera complementaria respecto al Centro Urbano.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Dentro de los instrumentos de planeación, la zonificación funciona como un mecanismo para definir la capacidad de aprovechamiento del suelo y evaluar la viabilidad de llevar a cabo determinadas intervenciones urbanas. Resulta esencial precisar la zonificación primaria como base para la aplicación del plan, ya que cualquier actuación sobre un predio debe iniciar por su correcta adscripción a una zona específica del territorio municipal, en concordancia con lo establecido por la normatividad urbana vigente.

Conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano, el área de estudio se clasifica como Zona U (Urbanizable), que según el PDU2040 Séptima Actualización lo define como **la superficie que contiene el espacio construido de los centros de población, con viviendas, redes de infraestructura, equipamientos y servicios, en donde un conglomerado demográfico lleva a cabo procesos sociales y económicos en medio natural adoptado para el desarrollo de la vida comunitaria.** Bajo este tenor, implica que el suelo es apto para desarrollarse en el corto plazo, una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones que señalen las disposiciones aplicables. En este marco, el área de aplicación analizada, también inserta en la Zona U, queda sujeta a las políticas y lineamientos definidos en los instrumentos de planeación, orientados a promover esquemas de ocupación con mayor intensidad habitacional y a diversificar la oferta de vivienda y servicios, en consonancia con el proceso de consolidación de una ciudad próxima.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA EN ÁREA DE ESTUDIO



Inventario cartográfico del IMPLAN, PDU2040 Séptima Actualización

El área de aplicación se ubica **dentro de la Zona "U" Urbanizable**, por lo que queda sujeto a las directrices y criterios establecidos en los instrumentos de planeación, orientados a promover patrones de ocupación con mayor intensidad habitacional. Bajo este enfoque, se busca ampliar y diversificar la oferta de vivienda y servicios, en coherencia con el objetivo de consolidar una ciudad más próxima, accesible y eficiente en el uso de su territorio.

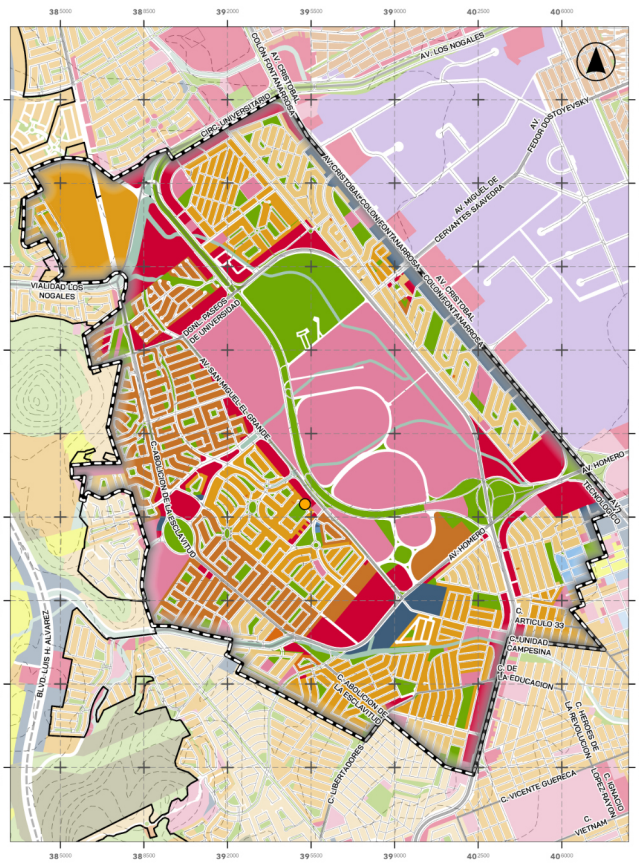
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

En el marco del PDU 2040, la zonificación secundaria se configura como una sublcasificación derivada directamente del esquema de estructura urbana planteado. Mediante este sistema se asignan claves alfanuméricas y códigos de color a los distintos tipos de uso de suelo, lo que permite concretar su desarrollo bajo rangos específicos de intensidad y conforme a los parámetros normativos en sus tablas descriptores.

De manera puntual, el PDU define la zonificación secundaria como **aquella que determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que compone un centro de población y que fijan las normas urbanísiticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.**

Con base a las directrices del PDU 2040, la configuración de usos de suelo en el ámbito analizado reconoce un conjunto de colonias residenciales con trazas predominantemente ortogonales, integradas por vivienda de carácter habitacional con altos estándares de calidad edificatoria. En este marco, las oportunidades de incorporar actividades generadores de empleo y servicios se orientan de manera preferente hacía los ejes urbanos que otorgan accesibilidad y articulan el sector con el resto de la ciudad.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA EN ÁREA DE ESTUDIO



Inventario cartográfico del IMPLAN, PDU2040 Séptima Actualización

El patrón de ocupación de las colonias y fraccionamientos existentes se traduce en una oferta inmobiliaria aún acotada, aunque con una clara tendencia hacia la diversificación tipológica mediante la incorporación gradual de esquemas de vivienda de esquemas plurifamiliar. Esta evolución se sustenta en una base productiva y económica que opera de forma relativamente eficiente y ordenada, orientada a mejorar las condiciones de acceso a la vivienda aprovechando la conectividad proporcionada por las principales vías de distribución a los corredores urbanos articuladores de la ciudad. Esto resulta particularmente propicio para las políticas de densificación y optimización del suelo urbano en los predios próximos a la Av. San Miguel el Grande de Jerarquía Primaria. A partir de este contexto, la distribución de usos de suelo en el área de estudio se define considerando tanto su situación urbana actual como los predios baldíos urbanos disponibles con potencial de desarrollo.

A continuación se analiza, conforme al área planteada, el desglose de dosificación de usos de suelo predominantes por polígono de estudio con el propósito de observar los usos más consolidados y a su vez, vislumbrar la mixtura de suelos de la zona de interés.

El **uso de suelo actual** sobre el predio que se promueve la modificación de cambio de uso de suelo es **Habitacional H45**, definido en el PDU2040 Séptima Actualización como **aquel que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permiténdose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidad. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.**

El área de aplicación se inserta en un contexto urbano ampliamente desarrollado, caracterizado por una fuerte presencia de usos comerciales, de servicios, equipamiento y de vivienda tanto unifamiliar como en conjunto habitacional, donde se observa una marcada mezcla de funciones derivada de la variedad de giros establecidos y del equipamiento urbano existente.

Se observa la presencia de dos corredores urbanos importantes próximos al área de estudio, el primero la Avenida de la Juventud de jerarquía Arterial y el segundo de jerarquía Primaria Av. Tecnológico, a su vez, comparte colindancia con la Av. San Miguel El Grande, de jerarquía Primaria, así como la vialidad Paseos de la Universidad, las cuales funcionan como enlace ortogonal para las zonas habitacionales, comerciales y áreas de equipamiento urbano, que contrataste con los usos de suelo de recreación y deporte

DOSIFICACIONES DE USOS DE SUELO POR ÁREA DE ESTUDIO

Uso de Suelo	Número de Polígonos	Superficie (m2)	Porcentaje de Presencia
Comercio y Servicios	362	700,231.36	12.48%
Equipamiento General	63	1,351,169.89	24.09%
Habitacional H25	1	238.20	0.00%
Habitacional H35	3,506	588,099.09	10.49%
Habitacional H45	5,205	1,087,160.31	19.38%
Habitacional H60	3,843	662,030.28	11.80%
Habitacional H60+	43	11,521.46	0.21%
Mixto Bajo	22	27,157.41	0.48%
Mixto Intenso	178	179,818.73	3.21%
Mixto Moderado	3	1,518.61	0.03%
Preservación Ecológica	1	59.09	0.00%
Recreación y Deporte	312	837,084.24	14.92%
Zona de Amortiguamiento	28	162,782.18	2.90%

Fuente: Segmentación vectorial en base a la Zonificación Secundaria 2023.

Como se puede apreciar en los datos resaltantes de la tabla, se observa una clara distinción de prevalencia de los usos habitacionales sobre los usos mixtos o comerciales, siendo los números de polígonos, así como las superficies congruentes con el contexto actual del área de estudio, donde predominan los fraccionamientos de carácter habitacional, en los cuales se desprenden los esquemas de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que a su vez, funcionan como elemento complementario del uso de suelo de equipamiento general, el cual representa una gran parte de la superficie de los usos dominantes, esto dado que se trata de la supermanzana, lugar donde se encuentra la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II. **Si bien el uso H60+ representa un porcentaje bastante bajo, actúa bajo una misma vocación respecto a los usos de menor dosificación.**

ZONAS HOMOGÉNEAS

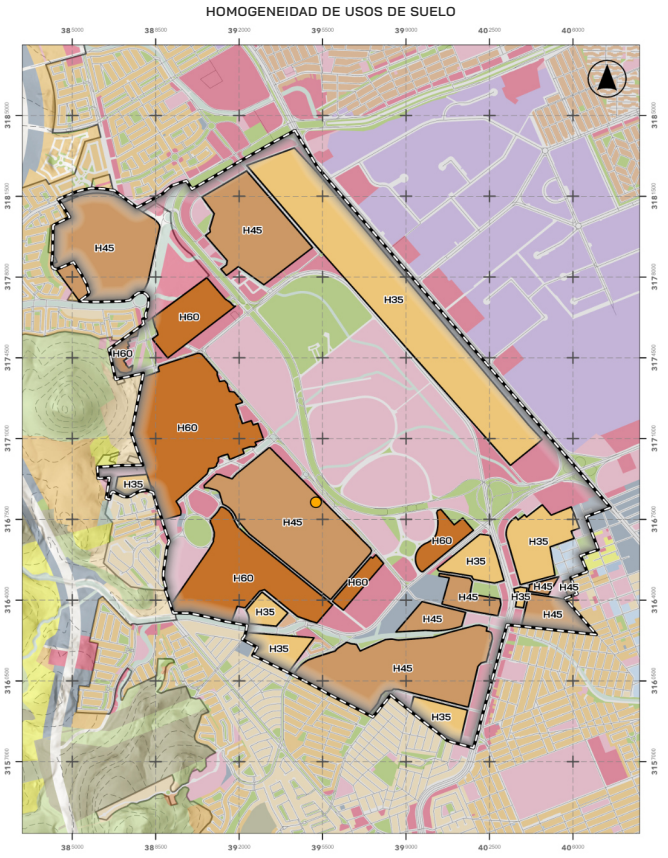
Se denominan zonas homogéneas a a quel ámbito de la ciudad en el que predominan una combinación específica de rasgos urbanos, como por ejemplo: tipo de edificación, configuración morfológica, usos y dinámicas de actividad, así como ciertas características derivadas de su proceso histórico de conformación, que en conjunto se agrupan en una unidad con coherencia espacial y/o funcional.

Se observa la **predominancia de usos de suelo habitacionales**, esto dada la vocación de la zona, donde colinda con el Parque Industrial Chihuahua, ubicado a la izquierda de la Av. Tecnológico, y a su vez, en el centro del área de estudio se encuentra un principal atractor de la Ciudad de Chihuahua, siendo este la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II, y en su morfología urbana, se aprecian estos conjuntos conjuntos habitacionales donde se identificaron:

- **8 polígonos homogéneos** correspondientes al uso Habitacional H35, con una superficie total entre ellos de 1,109,486.42 metros cuadrados.

- **9 polígonos homogéneos** correspondientes al uso Habitacional H45, con una superficie total entre ellos de 1,700,287.41 metros cuadrados.

- **7 polígonos homogéneo**s correspondientes al uso Habitacional H60, con una superficie total entre ellos de 1,057,202.31 metros cuadrados.



Agrupación de usos de suelo en base a Inventario Cartográfico del IMPLAN

En conjunto, los hallazgos confirman que la **zona de estudio se estructura a partir de zonas homogéneas con clara dominancia habitacional**, donde la combinación de tipologías edificatorias, configuración morfológica, usos y dinámicas de actividad mantienen una **coherencia espacial y funcional**. La identificación de **tres conjuntos habitacionales principales (H35, H45 y H60)**, distribuidos en **23 polígonos homogéneos** y con una superficie acumulada superior a los 3.8 millones de metros cuadrados, evidencia un patrón urbano orientado a **concentrar y organizar la oferta de vivienda** entorno a las principales condicionantes del área de estudio.

En vocación se explica por la relación directa con dos grandes motores de la zona: por un lado, la **proximidad al Parque Industrial Chihuahua**, que impulsa una demanda asociada al empleo; y por otro, la presencia de la **Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II** como atractor educativo y de servicios, que refuerza la necesidad de vivienda cercana y funcional.

Esto deja clara la vocación morfológica urbana tanto de la zona norponiente, como la de la zona de estudio, que responde a una necesidad laboral y educativa, y que se busca solventar mediante la promoción de desarrollos habitacionales, **consolidando un territorio donde el uso habitacional no solo predomina, sino que actúa como eje articulador de la dinámica urbana.**

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Cuando un colectivo humano se fija en un sitio y decide permanecer en él, se pone en un marcha un proceso de relación recíproca con el entorno: el medio natural comienza a ser inventado y modificado para adecuarse a las necesidades del grupo, mientras que, de manera paralela, la propia organización de dicho grupo se acomoda a las condiciones físicas y ambientales del lugar.

De este proceso surge el asentamiento humano como una forma particular de hábitat transformado, que cumple con funciones específicas dentro de las estructuras sociales, económicas, políticas y culturales. Con el tiempo, esta interacción histórica entre sociedad y entorno va configurando un sistema de organización del espacio, en el que cada forma territorial responde a una determinada estructura social y a su relación dinámica con el ambiente que la contiene.

El área de aplicación se localiza en el zona norponiente de la ciudad, tanto adentro como alrededor del área de estudio se ubican equipamiento urbano, núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales así como antrópicas.

Dentro del área de estudio se encuentran importantes corredores urbanos, como la Avenida de la Juventud, que representa una de las tres principales vías de acceso al predio, que permite a su vez la distribución de los viajes generados dentro de la ciudad en una orientación norte y sur, contando con una amplia variedad de actividades económicas, dentro de usos especiales como el de Comercio y Servicios y la amplia gama de los Mixtos. Ahora, más próximos al predio de interéses, se observa la traza de la Avenida Circuito Universitario, que rodeo la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II y que colinda con la vialidad con jerarquía primaria C. San Miguel el Grande, que conecta directamente con la C. Campo del Norte, vialidades con acceso al predio. También nacen trayectorias como la de la Av. Homero, que distribuye en sentido poniente a oriente, entroncando como último con la Av. Tecnológico, vialidad que delimita el área de estudio dada su vocación como corredor urbano. Todas estas vialidades con locales, así como de jerarquía, brindan una conectividad y accesibilidad eficiente para el adecuado funcionamiento de actividades productivas.

A su vez, dentro del polígono de análisis se localizan diversos equipamientos urbanos de alcance regional con fuerte capacidad de atracción, entre los que destacan instituciones educativas de nivel medio y superior, así como conjuntos comerciales de distinta escala (regional, urbana y local) implementados principalmente a lo largo de los corredores viales estructurantes de la zona.

Por último, el área de estudio se sitúa en un enclave particularmente estratégico, donde convergen usos habitacionales, comerciales, de servicio y equipamiento general, al estar inserta plenamente dentro de la mancha urbana consolidada de la ciudad. Su proximidad inmediata a los corredores de movilidad de la Avenida de la Juventud, Av. San Miguel el Grande y Av. Homero, dotados en su totalidad de infraestructura y servicios urbanos y su delimitación por vialidades de jerarquías de baja y alta intensidad vial, configuran un entorno con amplias oportunidades para detonar nuevos procesos de desarrollo y consolidación urbana.

NÚCLEOS DE ACTIVIDAD

Los principales núcleos de actividad en la zona se desarrollan a todo lo largo de los corredores comerciales y de servicios como la Avenida de la Juventud y la Av. Tecnológico, donde se concentran en su mayoría las actividades económicas de la zona.

Debido al carácter mixto de los corredores urbanos y al avance de una consolidación predominantemente habitacional en las áreas interiores, se observa una alta concentración de unidades económicas dentro del polígono de estudio, localizadas principalmente a lo largo de los ejes viales principales y de las vialidades colectoras, mientras que su presencia en las zonas puramente residenciales es limitada.

Con base a la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, en el área de estudio y en un radio de influencia de 50 metros a su alrededor se registran **1,087 unidades económicas, cifra que denota un grado elevado de consolidación en relación con la superficie analizada y que resulta consistente con el nivel de desarrollo urbano y económico observado.** Asimismo, se identifican puntos de alta concentración de actividade sobre calles locales, como lo son: la Av. Campo del Nte, C. Cordillera Negra, C. Cordillera Blanca y Av. Paseos de la Universidad, que cumplen un papel relevante en la provisión de servicios de escala vecinal y barrial para las áreas habitacionales colindantes.

Destaca, además, la presencial de 21 unidades económicas de especial peso en la estructura de la productividad local, cada una con **rangos de empleados entre 101 a 250 personas y 251 y más personas**, ubicadas predominantemente sobre los ejes de la Av. Homero, Av. Tecnológico y Av. San Miguel el Grande y entre las 21 U.E, destacan principalmente las siguientes:

UNIDADES ECONÓMICAS

Nombre del Establecimiento	Nombre de la Actividad
Grupo Empresarial CPG	Edificación de naves y plantas industriales
Alsuper Campus	Comercio al por menor en supermercados
Alsuper Juventud	Comercio al por menor en supermercados
Alsuper Nogales	Comercio al por menor en supermercados
Soriana Hiper	Comercio al por menor en supermercados
Sams	Comercio al por menor en supermercados
TELMEX	Operador de servicios de telecomunicaciones alámbricas
Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II	Escuela de educación superior del sector público

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024, elaboración propia.

Esto demuestra una fuerte consolidación del sector económico en la zona de estudio, que además de estar robustamente asentada en los diversos sectores, brinda a los giros habitacionales en sus dos principales esquemas (unifamiliar y plurifamiliar) la infraestructura de bienes y servicios necesaria para funcionar apropiadamente y solventar las necesidades de los habitantes de esta zona en particular.

CORREDORES URBANOS

El eje urbano de la Avenida de la Juventud, configurado como corredor de usos mixtos con fuerte presencia comercial y de servicios, funciona como el principal foco de actividad del sector y constituye el referente al que el predio en estudio se vincula de manera directa por su cercanía y facilidad de acceso. Este corredor presenta ya un alto grado de consolidación en términos urbanos y funcionales.

El segundo corredor urbano, representado por la Av. Tecnológico en el límite oriente del área de estudio, cuenta con un importante papel a nivel urbano ya que este gestiona la movilidad conectándola y distribuyéndola de norte a sur, con principales conexiones en la Av. Los Nogales en su tramo norte y la Av. Teófilo Borunda Ortiz en su tramo sur.

Luego, el tercer corredor es la Av. Homero, vialidad que conecta desde el poniente al oriente y que cuenta en todo lo largo de su trayectoria una amplia gama de conectradores económicos que destacan la industria y el equipamiento educativo, de gran relevancia en materia de infraestructura y conectividad de bienes y servicios.

Después, dentro del polígono de estudio, podemos encontrar corredores jerárquicos de vinculación directa e indirecta con las principales corredores urbanos de movilidad como la Avenida de la Juventud y que son la Av. San Miguel el Grande y el Circuito Universitario.

Por último, diversas vialidades interiores han incorporado, en distinta magnitud, actividades no exclusivamente habitacionales y muestran una tendencia a funcionar como ejes de acceso y distribución, como ocurre con las Calles Colegio de San Idelfonso, C. Cordillera Negra, C. Cordillera Blanca y la Av. Campo del Nte.

SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO





01.

ÁMBITO REGIONAL

En el Municipio de Chihuahua se consolida como un polo regional estratégico por su peso demográfico dentro del estado y por su posición en la confluencia de ejes carreteros nacionales e internacionales, lo que refuerza su papel como nodo de intercambio y conectividad (EUA, Durango y el Pacífico) y sustenta su relevancia dentro del Sistema Urbano Nacional



02.

ÁMBITO URBANO

A escala urbana, el diagnóstico reconoce la expansión de la mancha urbana dentro del fondo legal del centro de población, evidenciando un proceso de ocupación del suelo que condiciona la planeación: la ciudad ha extendido su superficie ocupada y exige criterios de consolidación, infraestructura y gestión eficiente del territorio.



03.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El área se inserta en un entorno urbano consolidado con presencia de múltiples colonias y fraccionamientos y una estructura de asentamientos diversa; esto sugiere un ámbito de influencia inmediato con demanda y dinámicas urbanas activas, donde la intervención propuesta se vincula directamente con procesos de consolidación y con la oferta de vivienda y servicios de escala barrial.



04.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

La zona y el predio analizado se enmarcan en un régimen de propiedad privada, con identificación catastral, superficie y colindancias definidas y respaldo registral, lo que brinda certeza jurídica para la gestión urbana y la tramitación de la modificación menor, reduciendo riesgos por indefinición de dominio.



05.

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

La lectura demográfica se plantea como un insumo clave para orientar topologías urbano-arquitectónicas y líneas de acción; en el polígono de estudio se reporta población residente significativa, lo que refuerza la necesidad de planear con base en estructura de hogares, preferencias de localización y la presión urbana derivada de procesos migratorios hacia la ciudad.



06.

ANÁLISIS ECONÓMICO

El diagnóstico demuestra que la dinámica económica y la migración urbano-rural impulsa la expansión del tejido urbano; en el entorno inmediato se observa una elevada consolidación económica asociada a corredores y vialidades principales, lo que incrementa la viabilidad de usos mixtos y la demanda de servicios vinculados a la población residente y flotante.



07.

VALORES DEL SUELO

Los valores del suelomuestran una diferenciación clara asociada a ubicación y vocación: la zona norponiente mantiene rangos base, mientras que los frentes a corredores comerciales y vialidades estructurantes incrementan significativamente la plusvalía, confirmando la relación directa entre accesibilidad, mezcla de usos y precio del suelo.



08.

CLIMATOLOGÍA

Predominan condiciones semiáridas con temperaturas medias moderadas y lluvias concentradas en verano, con baja aportación invernal; este patrón implica retos de confort térmico, manejo eficiente del agua y criterios de diseño urbano-arquitectónico adaptados a estacionalidad de precipitación y amplitud térmicas.



09.

TOPOGRAFÍA

El área presenta variación general de pendientes bajas (0%-12%), con franjas más abruptas asociadas a cauces y transiciones urbanas; la topografía multivariada y los desniveles por vacíos intraurbanos abogan a resolver cotas, accesibilidad, escurrimientos y estabilidad de taludes en la urbanización.



10.

VEGETACIÓN

La cobertura vegetal es mayormente inducida por urbanización consolidada, con arbolado diverso en áreas residenciales; en reservas urbanizables persisten rasgos de pastizal natural y matorral, lo que sugiere oportunidades de integración paisajística y conservación selectiva como soporte ambiental del desarrollo.



11.

HIDROLOGÍA

El agua se reconoce como un eje crítico por disponibilidad limitada y riesgo por eventos pluviales intensos; los arroyos y cuencas del sector (vinculados a la macrocuenca Sacramento) estructuran el funcionamiento hidrológico y demandan gestión preventiva para evitar impactos por crecientes y escurrimientos en la expansión urbana.



12.

AGUA SUBTERRÁNEA

El área se localiza sobre el acuífero Chihuahua-Sacramento, base del abastecimiento urbano, complementando por pozos cercanos integrados al sistema de distribución; esto confirma la dependencia del recurso subterráneo y la necesidad de criterios de uso eficiente y planeación de demanda hídrica del crecimiento.



13.

GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Predominan suelos jóvenes (Regosol con asociaciones de Xerosoles) y una unidad litológica de depósitos sedimentarios (textura gruesa), con presencia de falla alejada y zonas de deslizamiento en laderas hacia el poniente; estas condiciones inciden en cimentación, manejo de cortes/ rellenos y mitigación de inestabilidades del terreno



14.

PAISAJE NATURAL

Aunque el relieve inmediato se describe esencialmente plano, el paisaje se estructura por referentes naturales mayores, destacando la Sierra de Nombre de Dios como fondo escénico; ello aporta identidad territorial y criterios para orientar visuales, integración paisajística y calidad ambiental del entorno urbanizado.



15.

VIVIENDA

El entorno refleja consolidación habitacional con tendencia a diversificación (unifamiliar y plurifamiliar) y condiciones relativamente favorables de habitabilidad (bajo hacinamiento), lo que respalda la pertinencia de estrategias que incrementen oferta y optimicen suelo urbano, manteniendo compatibilidad con infraestructura y servicios existentes.



16.

COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial y de servicios se manifiesta con fuerte asociación a corredores y vialidades principales, mientras que en tejidos residenciales aparece de forma más dispersa; esto evidencia un patrón mixto donde pequeños nodos complementan la vida barrial y los ejes estructurantes concentran mayor intensidad económica.



17.

EQUIPAMIENTO

El diagnóstico identifica coberturas óptimas en la mayoría de rubros de equipamiento, derivadas de la consolidación urbana y la habitabilidad del sector; esto sugiere que el área cuenta con soporte funcional suficiente para absorber ajustes de uso/densidad, siempre que se mantenga accesibilidad peatonal y conectividad



18.

INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Se reporta cobertura total de la red en el ámbito analizado conforme al PDU2040, lo que indica disponibilidad de servicio y una condición favorable para consolidación urbana; el reto se centra en capacidad, eficiencia y sostenibilidad ante aumentos de demanda.



19.

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

El sistema se describe con colectores y redes principales que cubren el área conforme al instrumento de planeación, lo que respalda la factibilidad sanitaria del desarrollo; aun así, la gestión debe considerar capacidad instalada y compatibilidad con incrementos de intensidad de uso.



20.

INFRAESTRUCTURA DE AGUA PLUVIAL

El drenaje se apoya en cauces, obras pluviales y el propio funcionamiento de vialidades como conducción superficial; si bien no se identifica un sistema pluvial inmediato al predio, la topografía elevada reduce afectación directa, pero obliga a un diseño cuidadoso de pendientes y descargas para evitar encharcamientos y riesgos localizados.



21.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

El sector cuenta con líneas de transmisión (115 kV y 230 kV) y una subestación relevante (Portales) que alimenta la zona norte, además de redes de media y baja tensión; esta estructura confirma disponibilidad y robustez del suministro, condicionada a servidumbres y coordinación con el trazado urbano.



22.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Se identifican susceptibilidades asociadas a cortes de terreno, taludes y deslizamientos en bordes entre fraccionamientos, así como condicionantes por laderas hacia el poniente; el enfoque preventivo debe priorizar estabilización de taludes, manejo de suelo expuesto y soluciones técnicas en colindancias para reducir vulnerabilidad.



23.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Los riesgos se vinculan a escurrimientos y puntos críticos de cruce hidráulico con posible desbordamiento, aunque sin afectación directa al predio; el control de cotas, pendientes y conducción hacia vialidad resulta esencial para minimizar encharcamientos e inundaciones en eventos de lluvia intensa.



24.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Se reconocen riesgos derivados de actividad humana, destacando estaciones de servicio en corredores urbanos; para el predio, la proximidad de una gasolinera (≈70 m) se plantea como el principal foco de riesgo potencial, por lo que la mitigación debe considerar seguridad, normatividad aplicable y compatibilidades de uso.



25.

ESTRUCTURA VIAL

La jerarquización vial (ferrocarril, carreteras, ejes estructurantes y redes primarias/secundarias) organiza la movilidad y la funcionalidad urbana del sector; en el área destacan corredores con alto nivel de consolidación que conectan zonas habitacionales con polos de empleo, comercio y equipamiento, reforzando su papel articulador en la ciudad.



26.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de rutas integra al área con la escala metropolitana mediante corredores principales (Los Arcos, Circuito Universitario y enlaces a centralidades y equipamientos), identificando una red de rutas que fortalece accesibilidad y soporte para incrementos de intensidad urbana, especialmente si se acompaña de caminabilidad y movilidad activa



27.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación se plantea como base para viabilidad de intervenciones; el área se clasifica como Zona U (Urbanizable), es decir, suelo urbano apto para desarrollarse en el corto plazo con permisos correspondientes, sujeto a lineamientos que promueven mayor intensidad habitacional y diversificación de vivienda y servicios.



28.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Predominan usos habitacionales y equipamiento general en coherencia con el contexto del sector; el predio se ubica en H45, que permite vivienda unifamiliar/plurifamiliar y mezcla con otros usos compatibles, exigiendo criterios de caminabilidad, movilidad activa y acceso al transporte público para sostener una vida urbana próxima y funcional.



29.

ZONAS HOMOGÉNEAS

El diagnóstico define zonas homogéneas como ámbitos donde se repiten combinaciones de rasgos urbanos (morfología, usos y dinámicas), y reconoce un entorno con mezcla de funciones y corredores cercanos (Periférico, Tecnológico, San Miguel el Grande) que estructuran transiciones entre lo habitacional, lo comercial y el equipamiento, determinando coherencia urbana y compatibilidades.



30.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El área se entiende como un enclave estratégico dentro de la mancha urbana consolidada, donde confluyen usos y se potencian oportunidades de consolidación por su cercanía inmediata a corredores de movilidad con infraestructura completa; esto refuerza el papel del sitio como pieza de articulación entre intensidades viales y funciones urbanas complementarias.



31.

NÚCLEOS DE ACTIVIDAD

Los núcleos se concentran principalmente sobre corredores comerciales y de servicios (Avenida de la Juventud y Tecnológico), con alta densidad de unidades económicas en ejes principales y colectoras; el registro de 1,087 unidades económicas en el polígono y su radio inmediato confirma una consolidación elevada y una vocación mixta que sostiene demanda y centralidad local.



32.

CORREDORES URBANOS

Los corredores urbanos del sector (Avenida de la Juventud, Circuito Universitario, Homero y otros ejes conectores) concentran comercio, servicios y rutas estructurantes, y conectan directamente con polos metropolitanos de actividad y equipamiento; su presencia define la accesibilidad del área y su potencial para proyectos de densificación y mezcla de usos orientados a movilidad.

ESTRATEGIA URBANA



El presente estudio se plantea como un instrumento de planeación urbana con carácter técnico–jurídico, cuyo propósito central es definir los criterios para propiciar un desarrollo urbano equilibrado en el sector Norponiente de la ciudad de Chihuahua, **tomando como eje la solicitud de modificación de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+ para el predio en estudio.** Se busca que este instrumento oriente un crecimiento sustentable y compatible con el entorno urbano, social y ambiental, privilegiando siempre el interés colectivo.

ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo pretende traducir en acciones concretas la visión urbana de mediano y largo plazo para el área de estudio, mediante la incorporación de un proyecto que resulte necesario y complementario a los procesos de consolidación social, económica y urbana previstos para el norponiente de la ciudad. Se busca elevar las condiciones de habitabilidad aprovechando con mayor eficiencia la infraestructura existente de servicios y las actividades productivas del entorno, reforzando al mismo tiempo los tramos ya consolidados del Circuito Universitario y la función estructurante de la Av. San Miguel el Grande como vialidad primaria y eje con vocación de corredor urbano, dada la presencia de una mezcla amplia de usos de suelo y giros comerciales, así como de ejemplos de vivienda en alta densidad que conviven de manera compatible con la tipología residencial predominante en proceso de diversificación socioeconómica.

En este marco, se propone **reclasificar el uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+. Si bien se reconoce que los parámetros de densidad asociados al uso de suelo propuesto exceden de manera sustancial los alcances y condiciones plasmados en el anteproyecto, la presente iniciativa se mantiene en atención a la solicitud expresa y directa del promotor para que dicha propuesta fuese formulada e incorporada al estudio. En tal virtud, el titular del predio manifiesta, bajo protesta de decir verdad, su compromiso de no exceder en forma notoriamente superior lo expuesto en el proyecto arquitectónico.**

ESTRATEGIA PARTICULAR

MODELO DE DESARROLLO

El proyecto planteado impulsa la consolidación del entorno al reutilizar un lote urbano actualmente en estado baldío, integrándolo al mercado inmobiliario mediante un desarrollo habitacional de alta densidad, orientado a la intensificación del uso del suelo. Se propone bajo un esquema de integración urbana coherente con la morfología y las dinámicas preexistentes, generando sinergias con el tejido inmediato y elevando la capacidad de desarrollo del sector.

Al mismo tiempo, refuerza las condiciones para la incorporación de actividades económicas complementarias y demandadas en un ámbito predominantemente comercial, adyacente a vialidades de jerarquía primaria y con carácter de corredor estructurante, como el Circuito Universitario, optimizando la infraestructura y los servicios ya disponibles. Con ello, se contribuye a mejorar de manera sensible las condiciones de habitabilidad del área, incentivando una mejor calidad de vida para las familias usuarias y residentes mediante la introducción de nuevas tipologías de vivienda articuladas con la dinámica económica local.

ENFOQUE INMOBILIARIO

El lote analizado se orienta a incorporarse a la oferta de suelo para vivienda en esquemas de alta intensidad habitacional, actuando como pieza complementaria dentro del patrón de usos mixtos que caracteriza el entorno inmediato del Circuito Universitario, la Av. San Miguel El Grande y la calle Local Campo del Norte. Con ello se refuerza el grado de consolidación urbana del sector y se da continuidad a procesos recientes de densificación y diversificación de usos de suelo en la zona, facilitando que la población actual y futura acceda en mejores condiciones a oportunidades de desarrollo social y económico, ampliando al mismo tiempo la diversidad y el bienestar colectivos.

En este sentido, el conjunto habitacional proyectado se concibe para integrarse funcionalmente a un contexto con fuerte presencia comercial y educativa, de elevado valor productivo, social y académico, y a un tejido residencial ya consolidado que presenta condiciones favorables para la incorporación de nuevas modalidades de vivienda. Este entorno se caracteriza por una dinámica intensa de empleo y actividades vinculadas al sector educativo, que consolidan el carácter mixto del área. Bajo este escenario, el proyecto potenciará la complementariedad y la accesibilidad para los futuros residentes, en un modelo que impulse el fortalecimiento económico y la cohesión social tanto a lo largo del corredor como en las áreas residenciales adyacentes, en la medida en que las tipologías habitacionales de mayor densidad se repliquen y consoliden.

Todo lo anterior se alinea con las disposiciones vigentes de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con los lineamientos de la Agenda Hábitat III, orientados a promover ciudades con mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica.

NÚCLEOS DE ACTIVIDAD

La expansión paulatina y el fortalecimiento de actividades económicas, junto con esquemas de uso de suelo de carácter mixto en puntos neurálgicos de la ciudad, permiten alcanzar mayores niveles de intensidad urbana y habitabilidad en zonas ya consolidadas, capitalizando el elevado potencial que ofrece la reconversión de predios estratégicos. Estos terrenos, por su localización y vocación, resultan idóneos para integrar usos complementarios al contexto en que se insertan, lo que contribuye a dinamizar la economía local y a articular con mayor claridad el sector de estudio dentro de la estrategia integral de organización y crecimiento de la ciudad.

Este proceso favorece la generación de nuevos espacios habitables, una mezcla más diversa de usos urbanos y un aprovechamiento más eficiente de la infraestructura existente, en coherencia con las directrices de reconversión funcional y de incremento de densidades, tanto en términos físicos como sociales. De esta manera, se impulsa la consolidación gradual del sector central de la ciudad, ampliando las oportunidades de empleo y robusteciendo el tejido social.

POLÍTICAS DE DESARROLLO

1. Delimitar e instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que permitan la Densificación

Esta directriz plantea la implementación de un esquema específico de incentivos a la inversión privada, diseñado para involucrar tanto a grandes capitales como a pequeños negocios, y para que el propio municipio asuma un papel más activo: no solo como instancia de gestión y agilización administrativa, sino también como agente que impulsa económica y orienta la organización físico-territorial de la ciudad.

En este contexto, el proyecto previsto para el predio en estudio se inserta en un entorno de fraccionamientos residenciales ya consolidados en el entorno inmediato de la Universidad Autónoma de Chihuahua y, de manera simultánea, en una configuración urbana caracterizada por una amplia combinación de usos de suelo que interactúan de forma coherente para asegurar un acceso eficiente a infraestructura, equipamiento y bienes y servicios.

Todo ello se vincula directamente con el fortalecimiento de desarrollos en formato departamental, con horizonte de consolidación en el corto plazo y en alineación con los criterios estratégicos de planeación que priorizan la recuperación y el aprovechamiento intensivo de lotes baldíos dentro de la mancha urbana.

2. La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo

Este instrumento de planeación define lineamientos para la ubicación y configuración de conjuntos residenciales de alta intensidad edificatoria, considerando como aspectos clave la accesibilidad y la adecuada articulación con los usos del suelo colindantes. Como resultado, la población que habita el área fortalece su vínculo con el entorno y encuentra mejores condiciones para permanecer en él, impulsando un proceso gradual de compactación y aumento de densidad en el sector norponiente de la ciudad.

3. La Protección Ambiental

Desde la óptica del desarrollo sostenible, se asume que el equilibrio ecológico depende de no llevar los recursos naturales a umbrales de agotamiento, sino de gestionarlos de manera responsable y eficiente. En este sentido, la propuesta contribuye de forma favorable a un uso más intensivo y ordenado del espacio urbano dentro de un ámbito ampliamente consolidado, tanto en infraestructura básica como en equipamientos comerciales y educativos, de modo que los efectos sobre el entorno natural resultan positivos al privilegiar la eficiente en el uso de suelo y, en consecuencia, en el consumo de los recursos que hacen posible la habitabilidad en una zona destinada a la intensificación de sus funciones urbanas.

4. El Desarrollo Económico y la Competitividad

La intervención propuesta en el área de estudio busca incrementar de manera sustantiva la habitabilidad del sector y, simultáneamente, robustecer su condición de zona de usos mixtos (referente a la mixtura de usos y no únicamente propia a la gama de usos mixtos del PDU) capaz de concentrar servicios, empleo y actividad económica. La incorporación de nueva oferta habitacional permitirá configurar un corredor mixto articulado con otros nodos cercanos de actividad, aprovechando que el predio analizado cuenta con acceso directo a vialidades de alta jerarquía, clave para la integración entre las áreas residenciales y los principales focos de concentración urbana ya existentes.

ATRIBUCIONES DE LOS PROGRAMAS



INSTRUMENTAL

Este apartado expone la forma en que se instrumentan y calendarizan los proyectos y herramientas derivados del presente Programa, definiendo un conjunto de acciones precisas, que, en el caso específico que nos ocupa, se plantean todas en horizonte de corto plazo. Dichas acciones están orientadas a fortalecer la consolidación y el peso económico de la actividad que se pretende desarrollar en el predio, **bajo un esquema de Habitacional H60+**, de manera que su aprovechamiento resulte complementario a la dinámica del entorno mediante la incorporación de un predio urbano actualmente baldío, en congruencia con el marco de planeación vigente para la intensificación de usos. La reconversión de uso propuesto se concibe como un factor de beneficio para el área urbana y social, favorable tanto para el área inmediata como para la ciudad en su conjunto, integrándose de manera coherente a un sector en proceso avanzado de consolidación.

Dado que las principales intervenciones previstas a corto y mediano plazo dependen en gran medida del promovente, en el apartado de la corresponsabilidad se detallarán las acciones a ejecutar y la participación que corresponde a los distintos actores públicos y privados para su adecuada puesta en marcha. Esta programación deberá ser asumida y atendida por los agentes del desarrollo urbano y por la comunidad en general, pues sintetiza las actuaciones concretas requeridas para alcanzar los objetivos, metas y estrategias definidos en el Programa.

PROGRAMÁTICO

Tomando como referencia el diagnóstico efectuado y la estrategia de desarrollo urbano definida tanto en este Estudio como en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040. se plantea un conjunto de programas y líneas de acción orientadas a consolidar la propuesta formulada y a acompañar la consolidación futura del sector. Estas intervenciones consideran las previsiones necesarias para garantizar el adecuado desempeño del proyecto y abarcan medidas de ejecución inmediata, de corto y mediano plazo, vinculadas tanto al proceso de evaluación y autorización del cambio de uso de suelo solicitado como a la puesta en marcha de los desarrollos previstos en el predio. La operación plena de las actividades asociadas al proyecto se estima dentro de un horizonte de realización de mediano plazo.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Ingreso, revisión, cabildeo y autorización del Estudio de Planeación Urbana Polux mediante el proceso del Ordinario 77 de LAHOTDUECH			
					Revisión del proyecto ejecutivo			
					Licencia de construcción			
					Ejecución de las obras habitacionales respecto al giro promovido			

BIBLIOGRAFÍA



- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2018
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040, Séptima Actualización, Año 2024, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Urbana de Chihuahua (PSMAMS).
- Censo de Población y Vivienda del INEGI 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda del INEGI 2020.
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024.
- Prontuario Nacional de Vivienda del INEGI 2016.
- Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Municipio de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027, Municipio de Chihuahua .
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006, implan 2006.
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015.
- JCAS. Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015.
- JMAS, Junta Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Chihuahua.
- Carta Geológica del INEGI 2020.

CRÉDITOS



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Marisa Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano

MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua

Arq. Bertha Elena Miranda Salomón
Subdirectora del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua

MPDU Arq. Alma Denisse Quintana Chávez
Jefa del Departamento de Planes y Programas

Lic. Karla Irene Rosales Estrada
Jefa del Departamento de Normatividad, Transparencia y Archivo

---

MDU Arq. Armando Uribe García
Consultor en Desarrollo Urbano

Horizonte Urbano
Consultoría en Planificación Urbana




SIN TEXTO


SIN TEXTO