

*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 diciembre de 2022.

No. 101

Folleto Anexo

ACUERDO N° 247/2022

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 247/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Condominio Los Leones"**, en el predio con superficie de 2,804.561 metros cuadrados, ubicado en la calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de septiembre del año 2022, dentro del punto número quince del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Horacio Nava Reza, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Condominio Los Leones**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 2,804.561 m², ubicado en la calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60. Al concluir la presentación de la propuesta se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Horacio Nava Reza, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Condominio Los Leones**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 2,804.561 m², ubicado en la calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

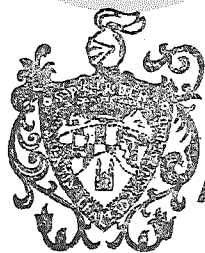
TERCERO. Tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los tres días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CONDOMINIO LOS LEONES"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Horacio Nava Reza**, en su carácter de propietario del predio, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Condominio Los Leones**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 2,804.561 metros cuadrados, ubicado en la Calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de mayo del año 2022, signado por el por el **C. Horacio Nava Reza**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Condominio Los Leones**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 2,804.561 metros cuadrados, ubicado en la Calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson, de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H60**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Condominio Los Leones**", 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 ocursu de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** del mes de mayo del año 2022, signada por el C. Horacio Nava Reza, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 13,498** de fecha 9 de mayo de 2013, otorgada ante el Lic. Armando Barraza Bustillos, Notario

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CONDOMINIO LOS LEONES"

Público número 23 para el Distrito Judicial Morelos, el cual hizo constar un contrato de compraventa que celebran, por una primera parte El Estado Libre y Soberano de Chihuahua, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, representado en ese acto por el Licenciado Manuel Guillermo Márquez Lizalde, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y por una segunda parte, el señor Horacio Nava Reza, sobre el lote de terreno ubicado en la Reserva Territorial Robinson, al este de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,804.561 metros cuadrados, dicho acto obra bajo la inscripción 59 a folios 65 del Libro 5382 de la Sección Primera, con folio real 1652098 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

3. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre del C. Horacio Nava Reza, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-401024**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 05 de agosto de 2022;
6. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio 2022-351519**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de mayo de 2022;
7. **Oficio DASDDU/303/2022** de fecha 3 de junio del 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 300/2022** de fecha 13 de junio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
9. **Oficio DASDDU/304/2022** de fecha 3 de junio del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0673/2022** de fecha 09 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/334/2022** de fecha 17 de junio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0603/2022** de fecha 7 de julio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CONDOMINIO LOS LEONES"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

13. **Copia del Acta de la Sesión número 21 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 21 de julio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con la abstención de la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil;

14. **Oficio DASDDU/462/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 2 de agosto del 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/462/2022 de fecha 2 de agosto de 2022, 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 21 celebrada el día 21 de julio del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por mayoría de votos.

CONSIDERANDO

Con base en lo anterior, 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Condominio Los Leones", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 2,804.561 metros cuadrados, ubicado en la Calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CONDOMINIO LOS LEONES"

cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Horacio Nava Reza, 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 "**Condominio Los Leones**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 2,804.561 metros cuadrados, ubicado en la Calle Sudáfrica en la carretera Ojinaga-Aldama en la reserva territorial Robinson de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de septiembre del año 2022.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CONDOMINIO LOS LEONES"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

Joeline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

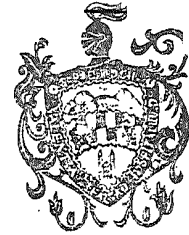
Issac Díaz Gurrola
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

Juan Pablo Campos López
JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

Eva América Mayagoitia Padilla
EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

Nadia Hanoi Aguilar Gil
NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL HORACIO NAVA REZA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CONDOMINIO LOS LEONES", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 2,804.561 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CALLE SUDÁFRICA EN LA CARRETERA OJINAGA-ALDAMA EN LA RESERVA TERRITORIAL ROBINSON DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A HABITACIONAL H60.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/462/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 02 de agosto de 2022

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Horacio Nava Reza del predio ubicado en la Calle Sudáfrica en la carretera a Ojinaga/Aldama en la reserva territorial Robinson, de esta ciudad, con una superficie de **2,804.561m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Condominio Los Leones"** 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 de uso de suelo **Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional 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 No. DASDDU 303/2022 de fecha 3 de junio de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Condominio Los Leones"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.300/2022 de fecha 13 de junio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Condominio Los Leones"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/304/2022 de fecha 3 de junio de 2022** 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.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/462/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 02 de agosto de 2022

Por medio de **Oficio No. DDHE/0673/2022 de fecha 9 de junio 2022** 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 No. DASDDU 334/2022 de fecha 17 de junio de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0603/2022 de fecha 7 de julio de 2022** 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 **"Condominio Los Leones"** fue presentado en la **Vigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **21 de julio del 2022** en donde fue aprobado por **mayoría 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** el cambio de uso de suelo **Mixto Moderado a Habitacional H60**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 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 promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario
4. Oficios No. DASDDU 303/2022 de fecha 3 de junio de 2022, 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



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SELECCIÓN DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/462/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 02 de agosto de 2022

planeación urbana.

5. Oficio No. 300/2022 de fecha 13 de junio de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/304/2022 de fecha 3 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0673/2022 de fecha 9 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/334/2022 de fecha 17 de junio de 2022, 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 No. SJ/0603/2022 de fecha 7 de julio de 2022 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 Vigésima Primera sesión ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 21 de julio del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Condominio Los Leones"
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CONDOMINIO
LOS LEONES

PROPIETARIO: HORACIO NAVA REZA
SUPERFICIE RREDIO: 2,804.561 M2

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

DRU.037
JULIO 2022

CONTENIDO

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

I. INTRODUCCIÓN

La Modificación Menor que obedece a éste estudio, motivo de un instrumento de planeación urbana que establecerá la estrategia para el desarrollo de **una superficie de 2,804.561 m² (0.284 Has)**, localizado al oriente de la ciudad de Chihuahua, esta zona durante los últimos años ha dado paso a procesos de crecimiento y consolidación.

La ciudad de Chihuahua cuenta con distintas zonas habitacionales en constante desarrollo, que por lo general se localizan en las periferias de la ciudad debido a que dentro de la mancha urbana se ha visto altamente rebasada en construcciones, estas nuevas urbanizaciones por lo general, suelen ser de carácter privado dejando de lado las colonias tradicionales que comúnmente conocemos. Ésta urbanización ha provocado que la ciudad de Chihuahua siga expandiéndose cada vez mas de manera desmedida de forma horizontal con muy poca densidad poblacional, generando problemas en cuanto a la sectorización y distribución de los servicios, así como, la creación de nuevas rutas de acceso, teniendo la necesidad de transportarse distancias cada vez más largas. Sin embargo, son justamente estos fraccionamientos los que consolidan a la ciudad de Chihuahua como un polo de desarrollo habitacional en todos sus aspectos, creando una expansión constante en su urbanización.

El predio se ubica al sur-oriente de la ciudad de Chihuahua, dentro del Reserva Territorial Robinson, donde la propuesta busca un desarrollo habitacional unifamiliar, con lotes tipo con superficies de 130.47 m², motivo por el cual se busca la transformación del uso de suelo en búsqueda de un mejor aprovechamiento del predio con una modificación de uso de suelo a **Habitacional H-60 viv/ha**. Según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de población Chihuahua Visión 2040 en su quinta actualización el área de aplicación, cuenta con uso de suelo Mixto Moderado con acceso directo a la vialidad terciaria denominada C. Sudáfrica.

La Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama es una de las vialidades de conexión principales al predio, a sus costados se albergan diferentes comercios a lo largo del mismo, ofreciendo diferentes tipos de productos y servicios. Dicha carretera conduce directamente con el Centro Urbano con una distancia de aproximada de 5.4 Km, identificado por el vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, como una estructura urbana relevante para el entorno inmediato, además del desarrollo social, económico, cultural y urbano de la ciudad de Chihuahua, por otra parte, colinda al norte con la Sierra Nombre de Dios, al sur con el río Chuvíscar.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura mayo 2022.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

- En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.
- X. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas

para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.c. AMBITO ESTATAL**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio.

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

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 13,830,881.670 m² y se comprende entre las siguientes colindantes, ver plano D-01:

- ✓ Al norte se delimita con la Av. Fuerza Aérea Mexicana,
- ✓ Al este se define por la Av. Palestina
- ✓ Al sur con los fraccionamientos Los Girasoles, Palestina, además, del Río Chuvíscar,
- ✓ Finalmente delimitando con el poniente con la Sierra Nombre de Dios, y al margen de las colonias Residencial el León, Paseo de los Leones.

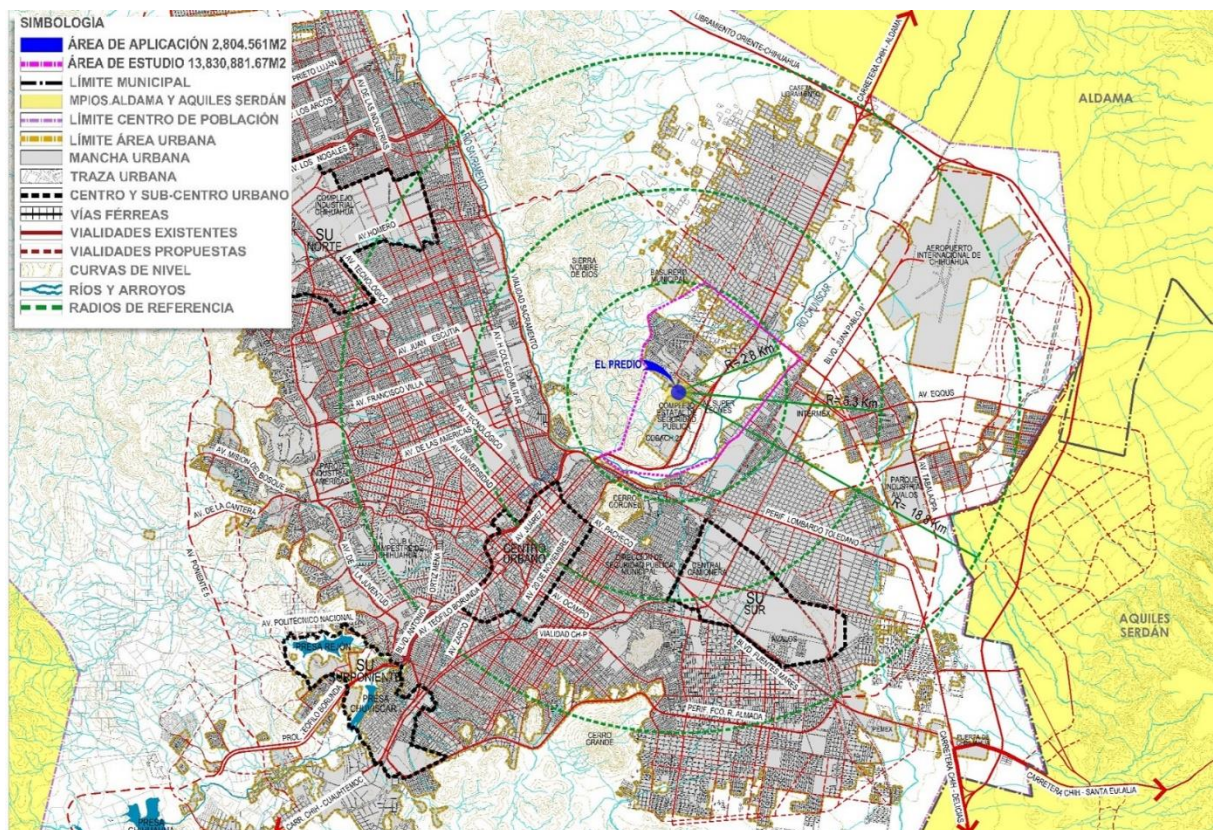


Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 2,804.561 m², ubicado sobre la Calle Sudáfrica que desemboca en la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, ubicado en la Reserva Territorial Robinson, tratándose de la propiedad que estará

sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias, (ver plano D-02):

- ✓ Al norte colinda con la Calle Sudáfrica (antes denominada como corredor comercial),
- ✓ Al sur linda con propiedades privadas a nombre de Chihuahua Proactica, A.C. y otra de Gobierno del Estado,
- ✓ Al Este se ubica una propiedad a nombre del Instituto Milton Erickson,
- ✓ Y al oeste con una vialidad terciaria.



Imagen 3. Vista hacia el predio desde la Calle Sudáfrica.



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

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

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

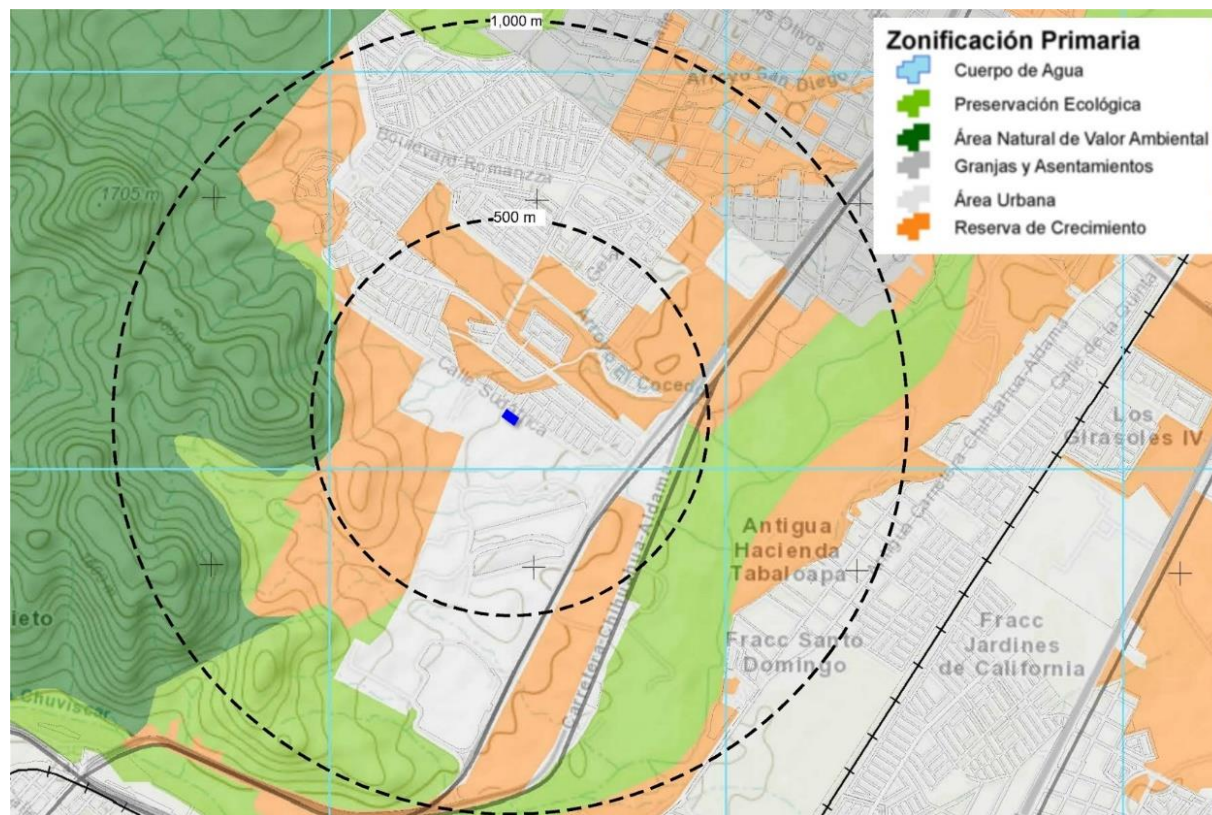


Imagen 4. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Mixto Moderado (MI)**, con acceso inmediato con la C. Sudáfrica que desemboca con la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Habitacionales, Mixto Moderado, Equipamiento Urbano, Comercio, y Servicio, Recreación-Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado, principalmente. Ver plano D-04.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

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

Imagen 5. Normatividad de uso de suelo actual Mixto. Fuente PDU 2040.

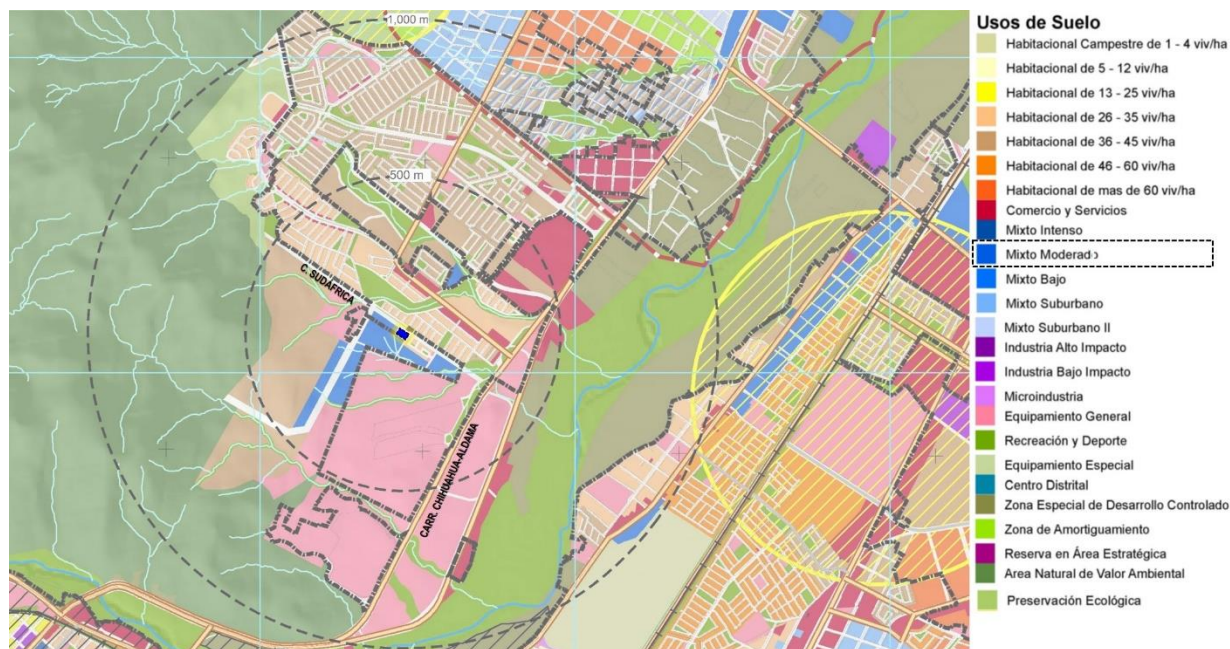


Imagen 6. El predio y su uso de suelo ZEDEC definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso inmediato es mediante la vialidad terciaria denominada Calle Sudáfrica, que desemboca en la vialidad de primer orden denominada Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, conectando al centro de la ciudad de Chihuahua con la Cd. De Aldama y posteriormente con Cd. Ojinaga, dicha sección es de 60.00 m de ancho.

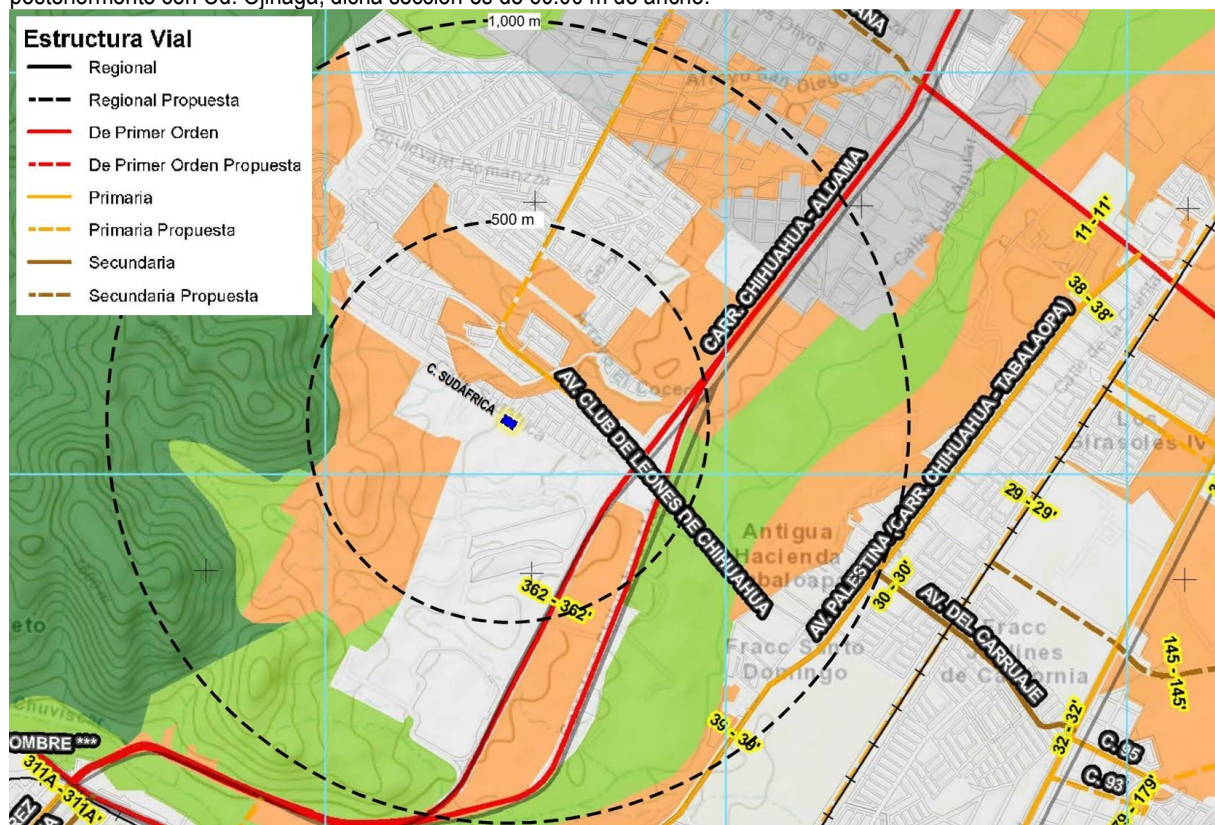


Imagen 7. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

IV. DIAGNÓSTICO

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

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

ÁMBITO REGIONAL

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

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

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

ÁMBITO URBANO

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

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

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

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 1 hasta 200 Unidades Económicas, concentradas sobre la Carr. Chihuahua a Aldama

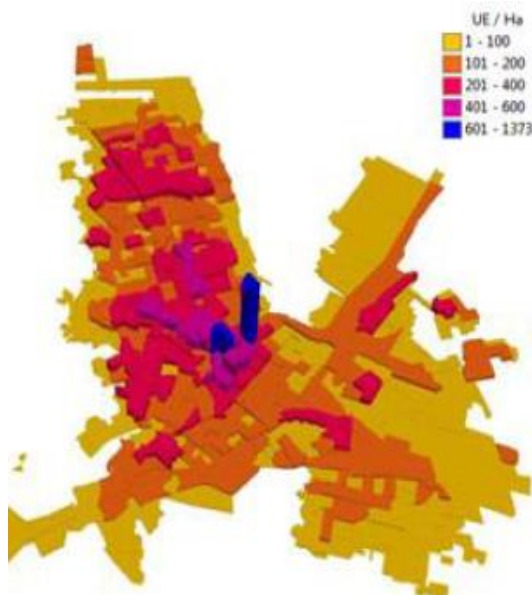


Imagen 8. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza cercano al centro urbano de la ciudad, con acceso directo mediante la Carretera Chihuahua-Aldama, corredor importante en el que se han asentado algunos fraccionamientos, importantes comercios y equipamientos de cobertura regional.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. Sacramento y la Av. Teófilo Borunda al poniente y al sur el Perif. Lombardo Toledano.

La vocación del corredor, se ha generado en torno al gran número de viviendas, comercios y equipamientos, por lo que es factible el cambio de uso de suelo, favoreciendo la cercanía del comercio a los grandes equipamientos vecinos, promoviendo un establecimiento con salvaguarda tanto vial, como ambiental por su cercanía con el río.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio cuenta con una **superficie total de 2,804.561 m²**, colindando con la C. Sudáfrica con acceso indirecto a la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, ubicado dentro de la Reserva Territorial Robinson dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de **HORACIO NAVA REZA** (ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02).

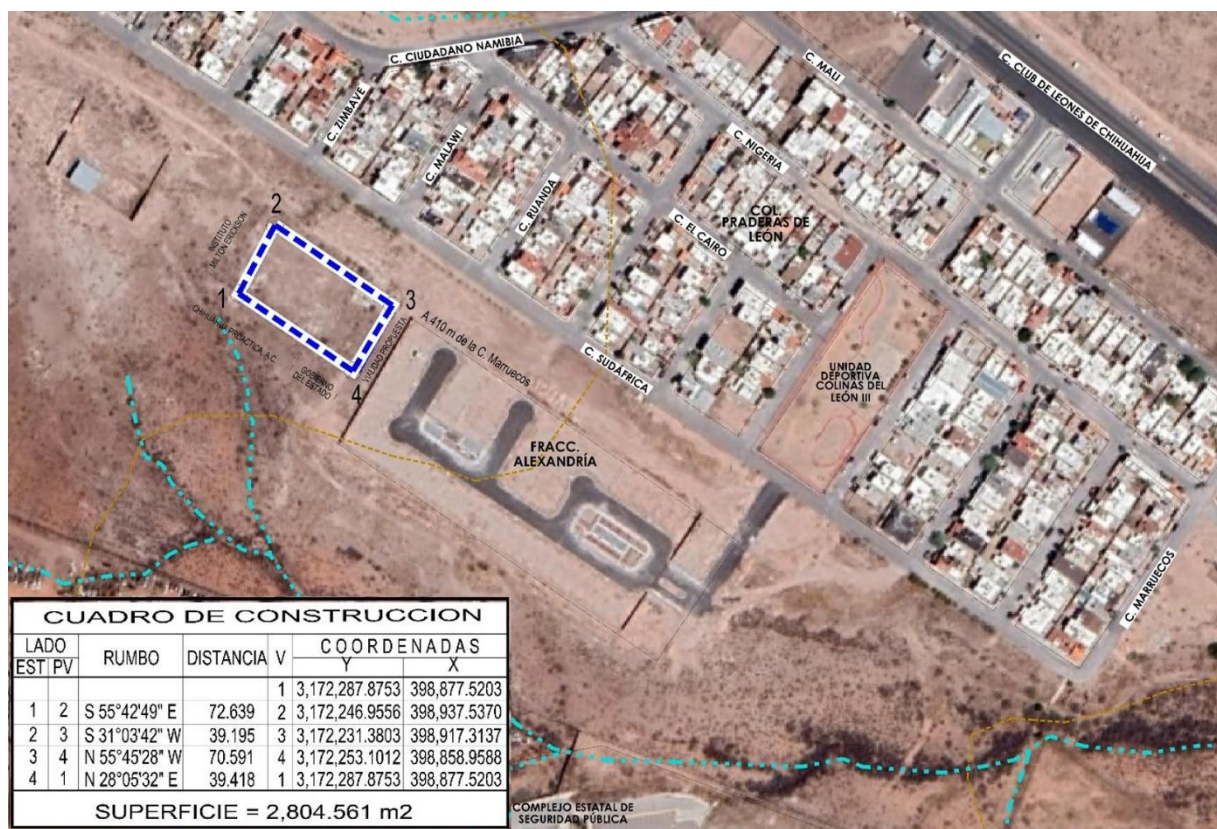


Imagen 9. Plano Catastral y cuadro de construcción.

Clave catastral 966-088-106

Clave Catastral Estándar 8-001-019-00-0001-966-088-00106-00-0000.

El inmueble anterior fue inscrito bajo una constancia notariada con fecha de 09 de mayo del 2013, registrado en la Notaría 23 ante el Licenciado Armando Barraza Bustillos, bajo la escritura pública número 13,498, volumen 480 en la ciudad de Chihuahua, Chih.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

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

En referencia a la estructura urbana de la zona, cuenta con la cercanía entre el Centro Urbano a un radio de aproximadamente 5.3 kms de distancia, y a 2.8 Kms del Subcentro Sur, donde, dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente a la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama principalmente, así como, las vialidades que los conectan como el Blvd Juan pablo II y el Perif. Lombardo Toledano, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

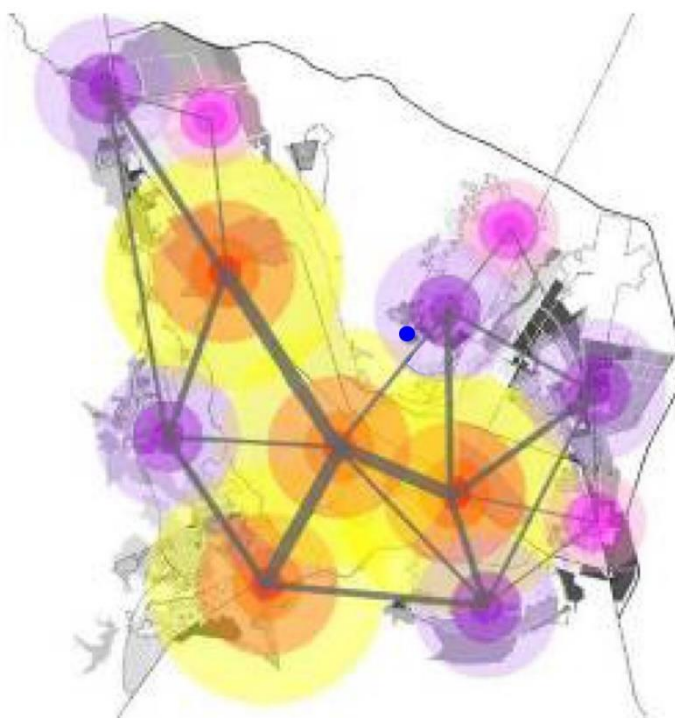


Imagen 10. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación. Fuente: PDU 2040

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, son los siguientes:

Zonas Habitacionales. Dentro del área en estudio se encuentra los fraccionamientos Praderas del León, Brisas del León Romanza, Residencial El León, Tabalaopa, Santo Domingo, entre otras, dichas zonas cuentan con usos de suelo diversos como los habitacionales con densidades desde H-25, H-35, H-45 y H-60, respecto a los usos mixtos se detectan al contexto del predio, resaltando el moderado y algunos predios con uso suburbanos I y II.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina en la zona es el corredor de la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama en la que se localizan diversos establecimientos como ferreterías, alimentos, servicios para automóviles, moteles, bodegas, gasolineras principalmente, además de pequeñas plazas comerciales y una tienda de autoservicio Al Super, entre otros.

Zonas Industriales. Dentro del polígono de aplicación no se detectan éstos tipos de usos de suelo, sin embargo, al contexto se detectan algunas zonas concentradoras de empleo, ubicadas sobre la Av. Juan Pablo II principalmente.

Zonas de Equipamiento. La zona cuenta con tres grandes equipamientos, en donde se encuentran el Colegio de Bachilleres Plantel No. 21, la Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur y el Complejo Estatal de Seguridad Pública que cuenta con la Escuela Estatal de Policías, entre otros equipamientos, ver plano 05.

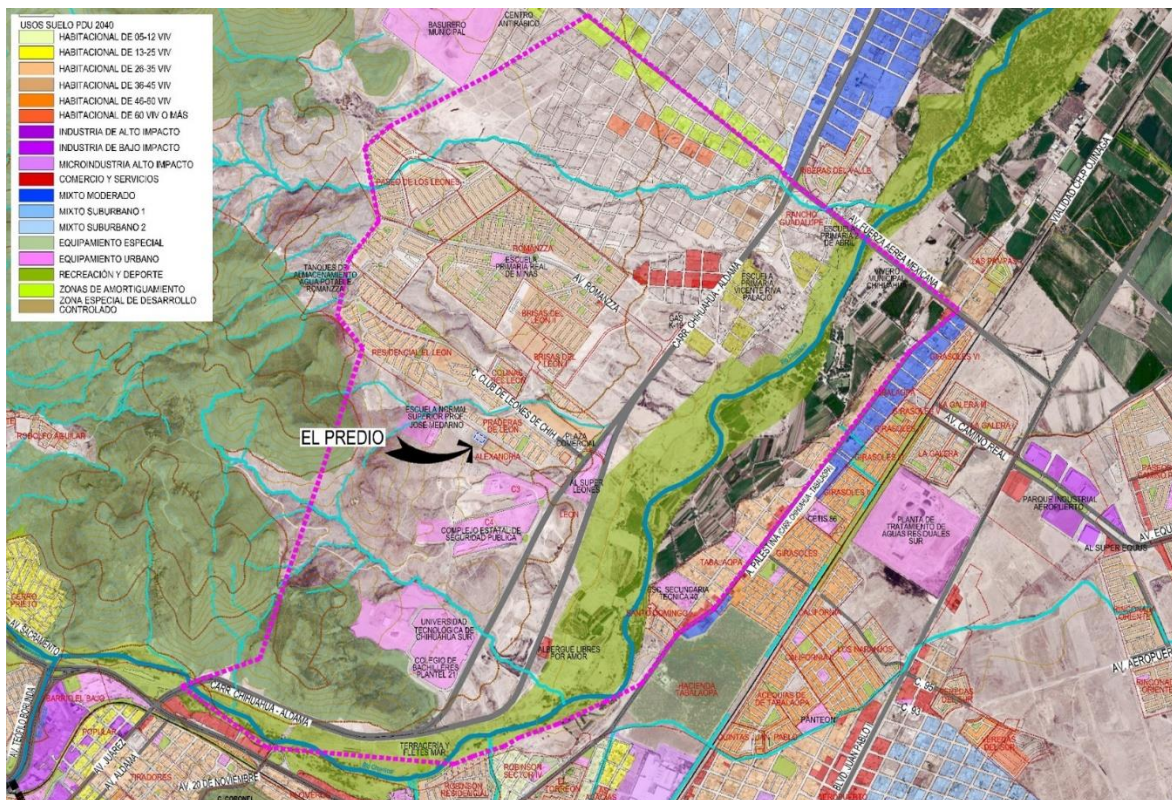


Imagen 11. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, vialidad que da acceso a la ciudad proveniente de Cd. Aldama, así como la ciudad fronteriza de Ojinaga, convirtiéndose en uno de los corredores con comercio y acceso a zonas habitacionales que se ha ido consolidando cada vez más por el hecho de ejercer una liga natural entre los centros urbanos de Chihuahua y Aldama.

Atractores

Se tiene como borde contundente la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos habitacionales, mixtos y comerciales, que se da en su contexto.

Por encontrarse cercano a los polígonos del Centro Urbano y el Sub Centro Sur pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, sin embargo, se localiza en un radio menor a 1.5 km, tres equipamientos educativos y gubernamental situados sobre el Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama que acopian población trabajadora en la zona mencionando el Servicio Meteorológico de CONAGUA, el Complejo Estatal de Seguridad Pública y los equipamientos educativos COBACH No. 21 y la UTCh Sur.

Los elementos de atracción natural es la zona cerril donde inicia la Sierra Nombre de Dios ubicada al poniente del predio, así como, la colindancia con el Río Chuviscar, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.

Núcleos de Actividad. Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en la zona suroriente de la ciudad. Referente a la zona de estudio, se localizan edificaciones industriales individuales, además al oriente de la zona de estudio se localizan a aproximadamente 4.5 km algunas agrupaciones y complejos industriales como el Parque Industrial Aeropuerto, entre otras.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio se encuentra en una zona que últimamente se ha ido consolidando, ya que es uno de los accesos a la ciudad, provenientes de Cd. Aldama / Ojinaga. El polígono que nos ocupa es una zona de urbana en proceso de consolidación, según lo determina la zonificación primaria de la carta urbana vigente.

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

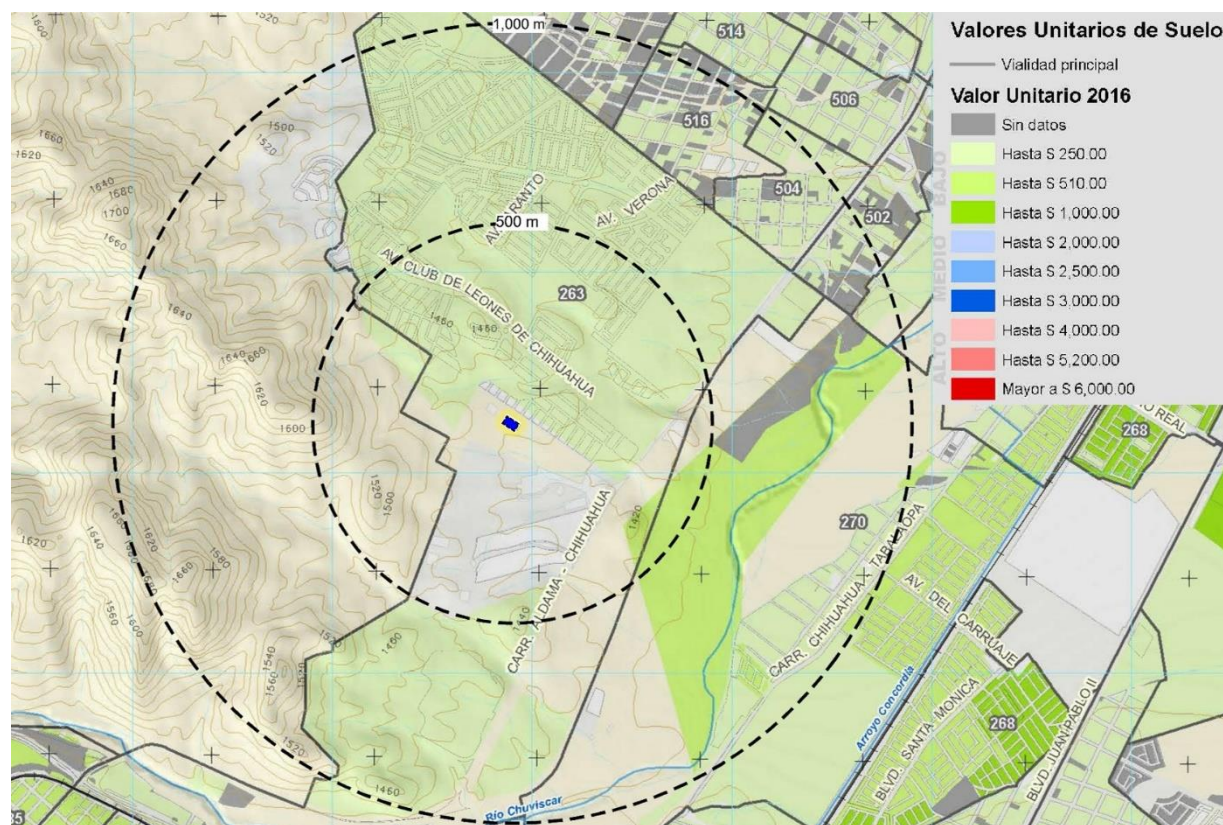


Imagen 12. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

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

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

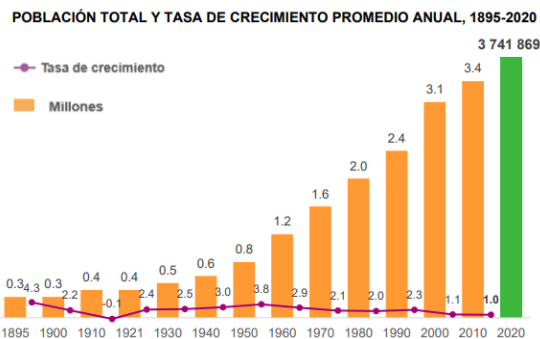


Imagen 13. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Nivel Municipal

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

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

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

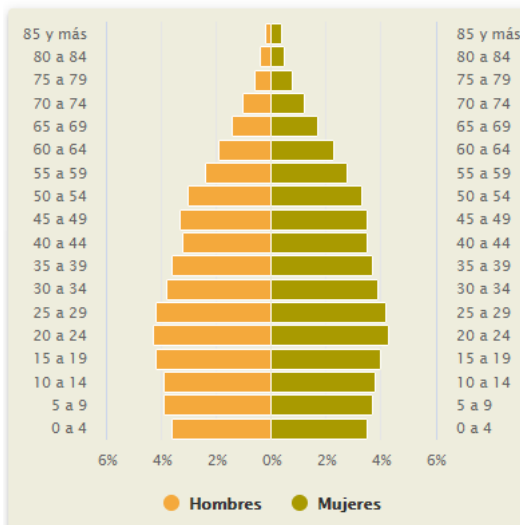
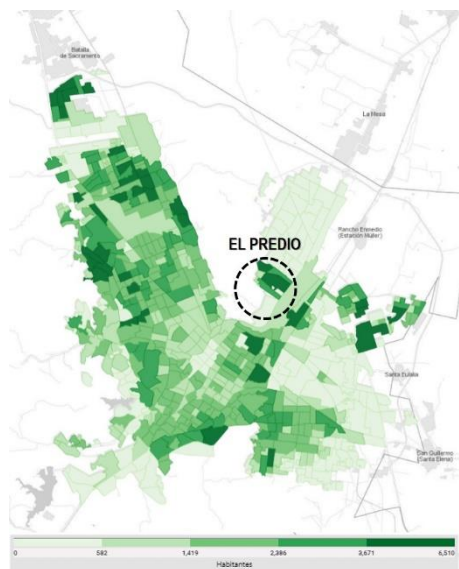


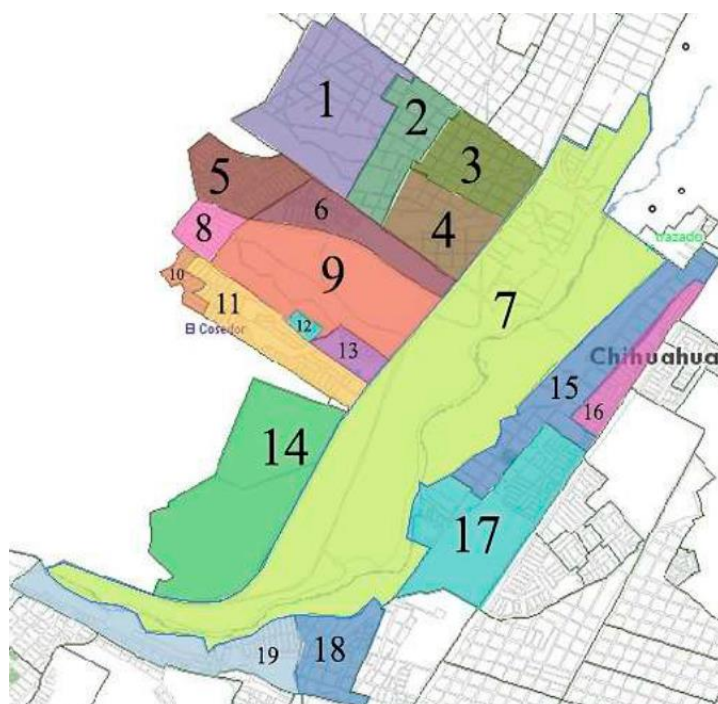
Imagen 14. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.



Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 19 Áreas Geo estadísticas Básicas.

Imagen 15. Mapa municipio Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.



Población

Se determina una población total dentro del polígono de aplicación de 15,505 habitantes, de los cuales, el 51.0% representa a la población femenina con 7,938 féminas, mientras que el 49.0% corresponde a población masculina.

Imagen 16. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Vivienda

Se detectan en la zona de estudio existen 6,735 viviendas, de las cuales 4,501 (67%) son vivienda habitadas, mientras que los restantes de las viviendas se encuentran deshabitadas, cabe destacar que varias de las casas pertenecen a granjas. La zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

Imagen 17. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

VIVIENDA				
NO.	AGEB	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS OCUPADAS	VIVIENDAS DESOCUPADAS
1	20259	10	0	0
2	20305	14	2	12
3	19784	34	15	19
4	20434	12	2	10
5	17363	NA	NA	NA
6	20296	768	342	426
7	2033	470	98	372
8	20095	0	0	0
9	20168	0	0	0
10	19848	266	140	126
11	20362	967	602	365
12	19847	133	97	36
13	20363	106	82	24
14	20366	0	0	0
15	20196	338	235	103
16	20195	958	789	169
17	20563	1346	954	392
18	20193	505	438	67
19	20136	808	705	103
TOTAL		6735	4501	2234
			67%	33%

Salud. Dentro de la derechohabiencia del sector salud corresponde a 13,298 habitantes con algún seguro, con el 62% de la población total con el IMSS, un 10% del ISSSTE, el 11% con el Seguro Popular, mientras que el resto, carece de algún tipo de servicio.

PEA. La población económicamente activa en el área de estudio es de 6,757 habitantes, donde la población económicamente activa, cuenta con algún empleo, formando la población ocupada un porcentaje del 97%. Se concluye que es muy poco el porcentaje de personas económicamente activas que no tienen empleo, sólo el 4.2%, por lo que no hay demanda de empleo significativa.

Imagen 18. Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2010, información por Ageb.

SALUD					
NO.	AGEB	POBLACIÓN DERECHOHABIENTE	IMSS	ISSSTE	SEGURO POPULAR
1	20259	0	0	0	0
2	20305	C	C	CONFIDENCIAL	C
3	19784	42	28	CONFIDENCIAL	8
4	20434	C	C	CONFIDENCIAL	C
5	17363	NA	NA	NA	NA
6	20269	929	693	88	51
7	2033	271	107	7	135
8	20095	0	0	0	0
9	20168	0	0	0	0
10	19848	387	181	86	17
11	20362	1730	918	203	93
12	19847	284	205	40	7
13	20363	217	117	30	17
14	20366	0	0	0	0
15	20196	636	402	43	141
16	20195	2467	1846	109	236
17	20563	2951	1656	324	381
18	20193	1284	852	95	201
19	20136	2091	1261	359	225
TOTAL		13289	8266	1384	1512
			62%	10%	11%

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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



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

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se encontró roca ígnea extrusiva, combinada con Riolita-Toba Ácida, el cual se puede encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

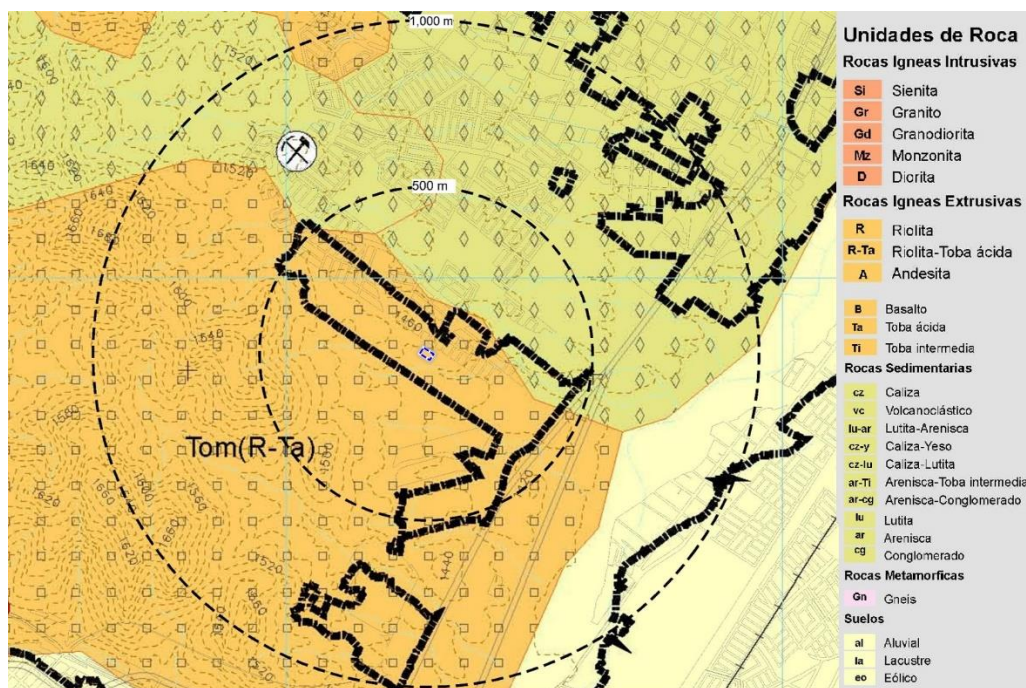


Imagen 20. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), El predio se identifica un solo tipo de suelo denominado Regosol Calcárico con Xerosol Háptico con fase física Pedregosa, con textura gruesa. Regosol (R). - Suelos desarrollados sobre materiales no excesivamente consolidados y que presentan una escasa evolución, fruto generalmente de su reciente formación sobre aportes recientes no aluviales o localizarse en zonas con fuertes procesos erosivos que provocan un continuo rejuvenecimiento de los suelos.

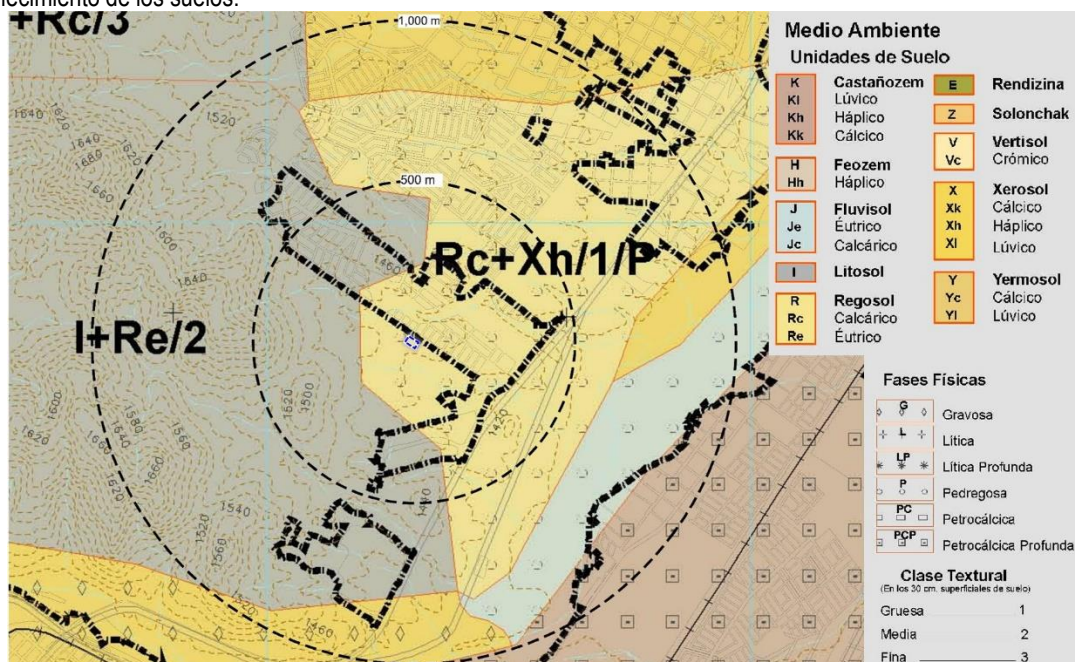


Imagen 21. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

VEGETACIÓN

En el polígono de estudio se detectan tres tipos de zonas vegetales, 1) con flora muy escasa, predominando los huizaches, matorrales y pastizal natural, 2) la vegetación de los arroyos en donde se localiza mayor cantidad natural predominando los álamos y otras especies vegetales y, 3) se manifiesta vegetación inducida como maguey, moro macho, lilas entre otros, cabe mencionar, que por la zona se ubican áreas agrícolas y de pastoreo.



Imagen 22. Vegetación cercana del predio y cercana a la carretera. Fuente: Captura propia.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio se asiente bajo las faldas de la Sierra Nombre de Dios, sin embargo, se ubica a una distancia de 1.2 kms aproximada de dichas pendientes con variaciones de 12% y más.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en la zona de aplicación son constantes en algunas partes del terreno y cuenta con una pendiente muy prolongada en el lado oriente del terreno y aun que no es abundante está pendiente en la zona de estudio. Es conveniente tener especial cuidado en la nivelación de tierras y obras hidráulicas de avenida, ya que son clasificadas como aptas para desarrollo urbano con bajo riesgo de inundación por las dimensiones de predio. Respecto al predio cuenta con pendientes de planas a suaves que conduce el agua hacia el sur del predio con dirección al río Chuviscar (0% a 2%), con cotas variables entre 1426 a 1428 MSNM, ver plano D-03.

En conclusión, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo, aun así, se debe considerar el relleno de algunas partes del terreno por la pendiente muy prolongada que tiene en su parte oriente, al igual que para el movimiento de terracerías para el aprovechamiento óptimo del predio.

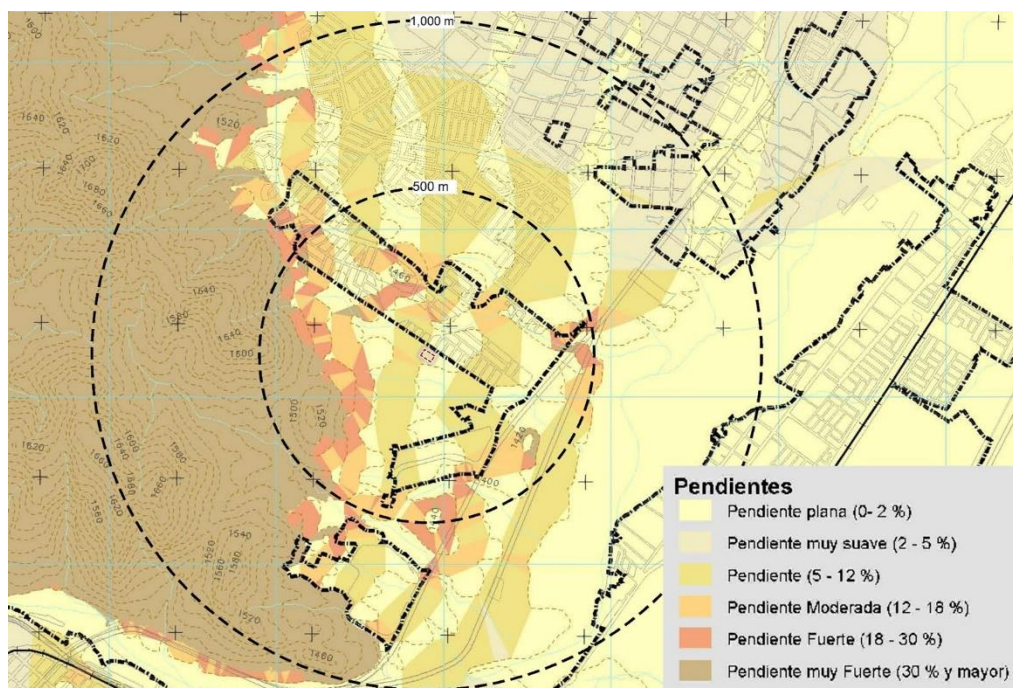


Imagen 23.
Topografía y
pendientes de
acuerdo al PDU
vigente. Fuente:
IMPLAN.

En la siguiente ilustración se visualiza la sección a partir del polígono de aplicación con dirección hacia suroriente, rumbo al río Chuvíscar (1,640 m de distancia del predio, donde de la parte más alta cuenta con 1427 M.S.N.M. mientras que la parte más baja, cuenta con 1424 M.S.N.M. con dirección hacia el arroyo "sin nombre"), el cual, la parte más baja va con dirección hacia el río, sin afectar al predio.



Imagen 24. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, mayo 2022.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial, el Río Chuvíscar es una corriente de primer orden, los datos principales de la cuenca hidrológica de la Cuenca Baja del Río Chuvíscar cuenta con 409 km², de confluencia con el Río Sacramento a Boquilla de Aldama. El polígono de aplicación se ubica dentro de las Cuenca El Cocedor, que cuenta con una superficie de 2.859 km² con una pendiente de 0.0302 y una longitud de 4,026.08 m, cuenca que conduce sus aguas hacia el río Chuvíscar, ver plano D-03.

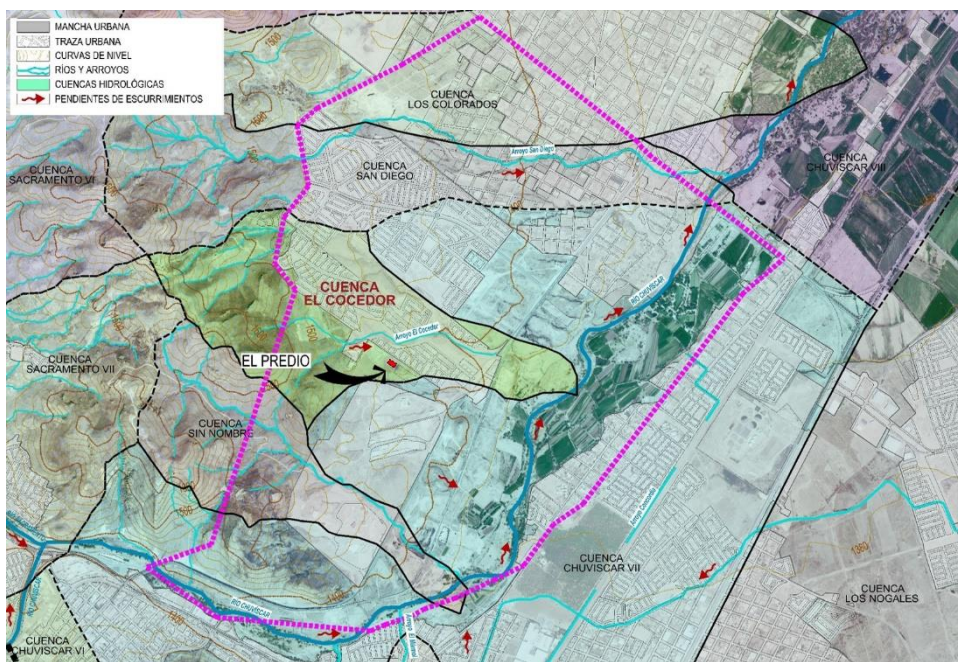


Imagen 25. Cuenas y arroyos cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, el más cercano denominado arroyo El Cocedor se localiza al norte a una distancia de 122.41 metros aproximadamente mismo que confluye o drena hacia el Río Chuvíscar al igual que el predio y toda la zona por su topografía. Al sur, se ubica un arroyo sin nombre, a una distancia aproximada de 116.89 m y con una elevación de 1418 M.S.N.M., siendo que el predio que nos ocupa se encuentra en altos dentro de la cota de 1427 M.S.N.M., por lo que no interfiere de manera directa con el predio, sin embargo, se deberán de tomar las medidas necesarias para el correcto drene pluvial.

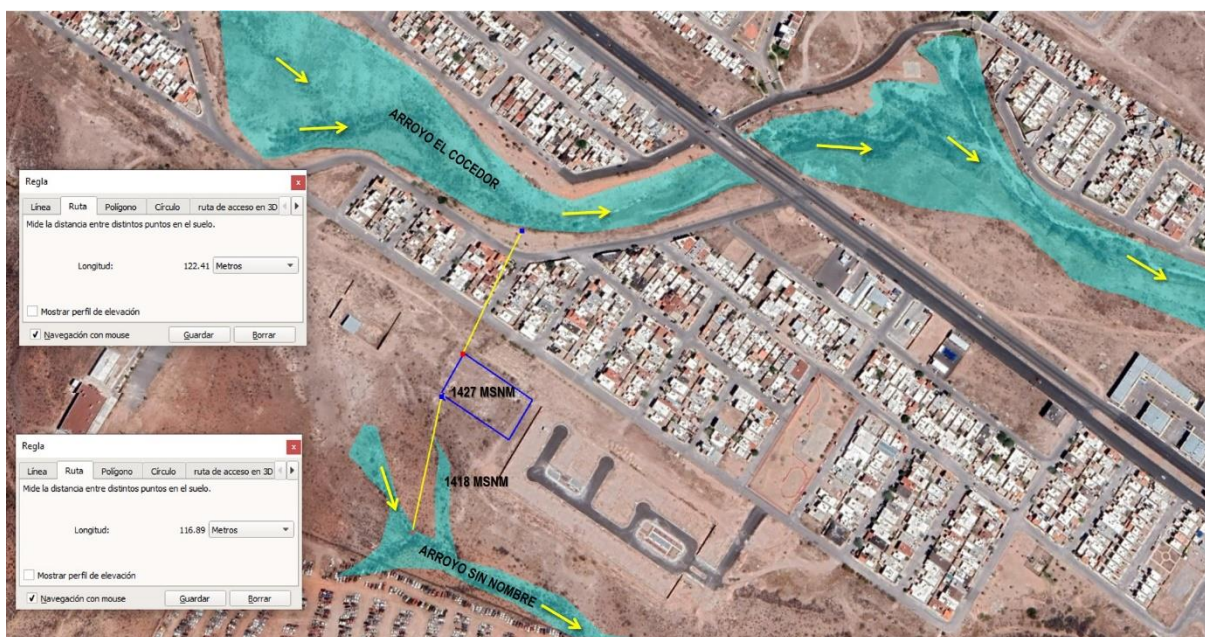


Imagen 26. Arroyos cercanos al predio.



Imagen 27. Arroyo El Cocedor visto desde la C. Club de Leones de Chihuahua (hacia el predio).

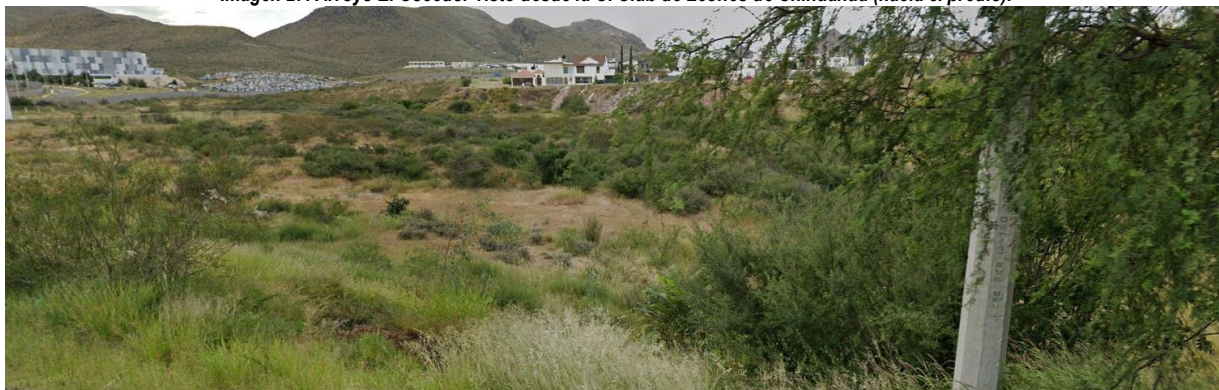


Imagen 28. Arroyo sin nombre, vista desde la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama hacia el predio.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto.

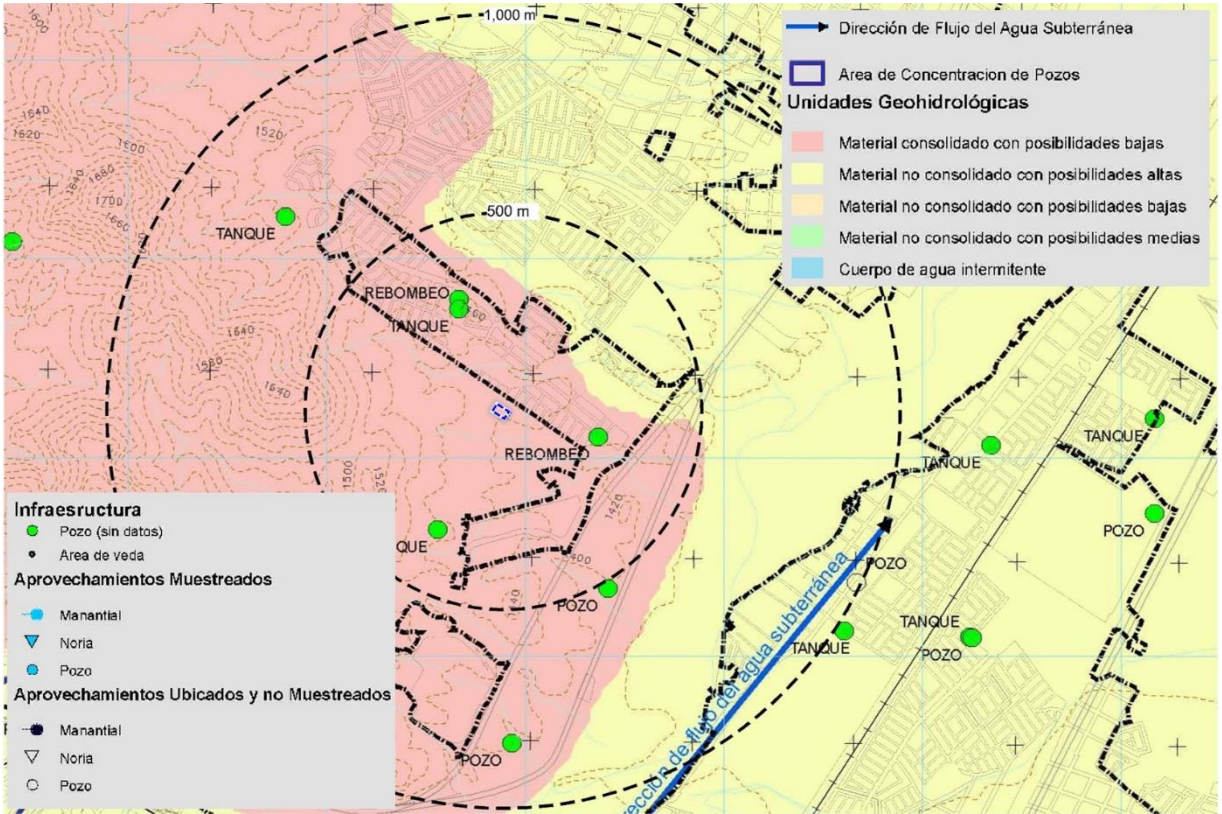


Imagen 29. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

VIVIENDA

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, tienen en su mayoría uso de suelo H-45 y H-35. Las colonias dentro de la zona de estudio y sus alrededores figuran Alexandria, Praderas del león, Colinas del León, Residencial el León, Romanzza, Paseo Los Leones, Brisas del León, con sus diversas etapas. Ver plano D-05.

Según el Inventario Nacional de Viviendas dentro del área de estudio se detectan 3,672 viviendas de las cuales, 2,068 están habitadas, de las cuales se detectan las siguientes características:

Características de las viviendas particulares habitadas	
Con recubrimiento en piso	1 672
Con energía eléctrica	1 689
Con agua entubada	1 672
Con drenaje	1 679
Con servicio sanitario	1 681
Con 3 o más ocupantes por cuarto	8
Fecha de actualización: 2010,2012,2015	

Imagen 30. Características de viviendas habitadas
Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2016.

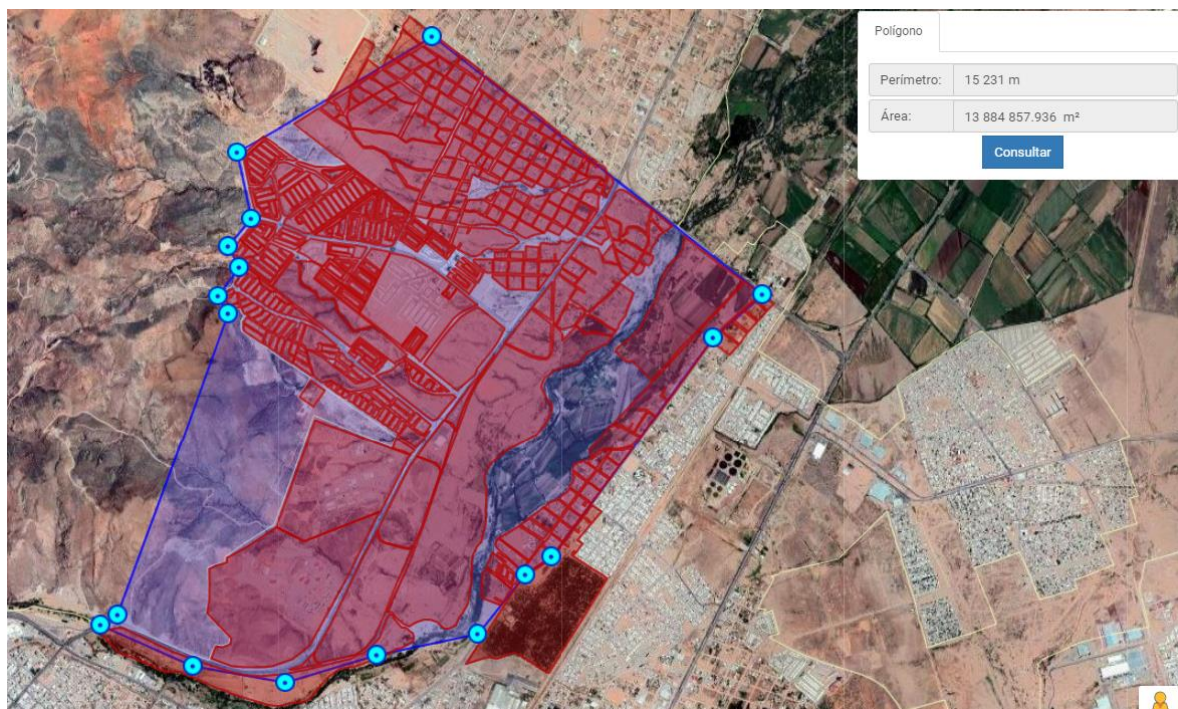


Imagen 31. Manzanas cuantificadas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2016.

El polígono que encierra nuestra área de estudio contiene un porcentaje alto de viviendas relativamente jóvenes hechas por desarrolladores y también colonias medianamente más viejas en edad, se presenta también viviendas en zonas ejidales. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua 2040 el área de actuación de nuestro terreno está constituida por usos de suelo con densidades variables entre H25, H35, H45, H60 y H60+, donde se puede ver como la tipología de vivienda contrasta una con otra ya que existe vivienda popular, económica, media e incluso tradicional. Y más que nada la diferencia estriba en los materiales de construcción yendo desde casas hechas de lámina a adobe o a una un poco más tradicional ladrillo o bloque de concreto, conjugadas por 2 tipos de tipologías de vivienda:

1. Vivienda Económica. Cercano al predio, se localizan principalmente en los primeros fraccionamientos, para población con nivel socio económico medio, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 m², diversas fachadas y construidas a base de block. La mayoría de los fraccionamientos son cerrados, contando con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.



Imagen 32. Viviendas de la colonia Praderas del León y Colinas del León II. Fuente: Captura propia en campo, mayo 2022.

A un costado del predio se ubica el fraccionamiento Alexandria, actualmente se encuentra urbanizado, con parques habilitados con vegetación y mobiliario urbano; se encuentra lotificado con los servicios a la punta de cada uno de los predios, la cerrada cuenta con uso de suelo H-35 viv/ha.



Imagen 33. Fraccionamiento colindante "Alexandria".



2. Vivienda suburbana: Los predios cuentan con superficies variables, siendo en su mayoría autoría de autoconstrucción, algunas de ellas se encuentran deshabitadas. Cabe destacar que dichas colonias, no se encuentran pavimentadas, hay muy poco alumbrado público y la mayoría no cuenta con servicios hidrosanitarios.



Imagen 34. Tipología de Suburbana. Fuente: Captura propia en campo, mayo 2022.

3. Vivienda de asentamientos irregulares: Estas viviendas están asentadas cerca del relleno sanitario, por lo que se encuentran dentro del búfer de condicionantes por riesgos, relativamente son pocas moradas que cuentan con alumbrado público, servicios de infraestructura, respecto a los lotes, son variables con grandes superficies, respecto al tipo de construcción son variables.

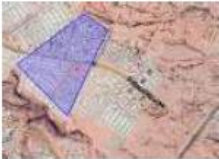
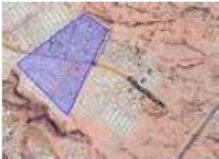


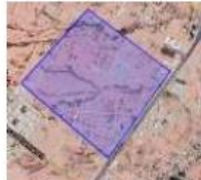
1. Vivienda popular baja
2. Vivienda económica
3. Vivienda suburbana
4. Vivienda de asentamientos irregulares

Imagen 35. Tipologías de Vivienda dentro de la zona de estudio. Fuente: Google Maps, mayo 2022.

A continuación, se muestra la tipología de viviendas asentadas en el contexto del área de aplicación:

VISTA AEREA	VISTA ALZADO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE DE FRACCIONAMIENTO Y LOTE	NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO/ UBICACIÓN
		Uso de suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliar de tipo económica.	Lote = Aproximado 120m2	Residencial Romanza
		Uso suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliar de tipo económica en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m2	Residencial Motola
		Uso suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliares de tipo económica en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m2	Residencial Bari

VISTA AEREA	VISTA ALZADO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE DE FRACCIONAMIENTO Y LOTE	NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO/ UBICACIÓN
		Uso de suelo habitacional 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliares de tipo económico en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m ²	Residencial Verona
		Uso de suelo habitacional 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliares de tipo económico y de tipo popular baja en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 100 a 120m ²	Residencial Florencia Etapa XI
		Uso de suelo habitacional 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliares de tipo económico en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m ²	Romance II Etapa I
		Uso de suelo habitacional 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliares de tipo económico en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m ²	Cerrada Turin
		Uso de suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha. Cuenta con viviendas unifamiliares de tipo económica.	Construcción: 86.81m ² Superficie: 120.05m ²	Sin especificar
		Uso de suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha, viviendas unifamiliares de tipo económica en fraccionamiento privado. Se cuenta en cada lote con un espacio para crecimiento.	Construcción: 90.11 m ² Superficie: 120 m ²	Sin especificar

		Uso de suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha, viviendas unifamiliar de tipo económica en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m ²	Sin especificar
		Uso de suelo habitacional de 2 a 35 viv/ha, viviendas unifamiliares de tipo económica en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m ²	Residencial Nápoles
		Uso de suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha, viviendas unifamiliares de tipo económica.	Lote = Aproximado 120m ²	Sin especificar
		Uso de suelo habitacional de 26 a 35 viv/ha, viviendas unifamiliares de tipo económica en fraccionamiento privado.	Lote = Aproximado 120m ²	Sin especificar
		Uso de habitacional de 26 a 35 viv/ha y uso de suelo habitacional de 36 a 45 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas unifamiliares de tipo popular baja y viviendas de tipo económica.	Lote = Aproximado 120m ²	Sin especificar
		Uso de suelo habitacional de 36 a 45 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas de tipo popular baja.	En estas áreas no contamos con la información necesaria del tamaño de lote y/o terreno, ya que son asentamientos irregulares y no se cuenta medidas iguales en cada lote.	Colonia Los Leones.
		Uso de suelo habitacional de 36 a 45 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas de tipo popular baja.		
		Uso de suelo habitacional de 36 a 45 viv/ha, en esta área se cuenta con una vivienda de tipo económica alta.		

		Uso de suelo habitacional de 36 a 45 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas de tipo popular baja.	En estas áreas no contamos con la información necesaria del tamaño de lote y/o terreno, ya que son asentamientos irregulares y no se cuenta medidas iguales en cada lote.	Colonia Los Leones.
		Uso de suelo habitacional de más de 50 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas de tipo popular baja.		Colonia Los Olivos.
		Uso de suelo habitacional de más de 50 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas de tipo popular baja.		
		Uso de suelo habitacional de más de 50 viv/ha, en esta área se cuenta con viviendas de tipo popular baja.		

COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza principalmente a lo largo de vialidad de primer orden Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, a lo largo se detectan distintos usos de suelo, destacando los mixtos, comerciales, de equipamiento, habitacionales, entre otros, dentro del cual, se ha ido incorporando usos de Comercio y Servicios como: gasolineras, comercios, salones de eventos, restaurantes, llanteras, etc.. Respecto a las vialidades como la Av. Romanza y C. Club de Leones de Chihuahua, en donde se pueden localizar variedad de comercios y servicios, los cuales pueden ser comercios locales o mediana escala, donde se encuentran pequeñas plazas comerciales, tiendas de autoservicio, ferreterías, expendios, restaurantes, entre otros.



Imagen 36. Plaza comercial situada en la C. Club Leones de Chihuahua. Fuente: Google Earth, captura mayo 2022.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 247 unidades, dentro de las cuales destacan 60 unidades económicas de comercio al por menor como tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías; además de 19 unidades de industrias manufactureras, 11 de comercio al por mayores

chatarrerías, ferreterías, madererías, etc. Además de granjas o salones para eventos sociales, rentas de maquinarias, 12 unidades educativas, 11 de salud y asistencia social, 48 unidades de alojamiento y restaurante, entre otros.

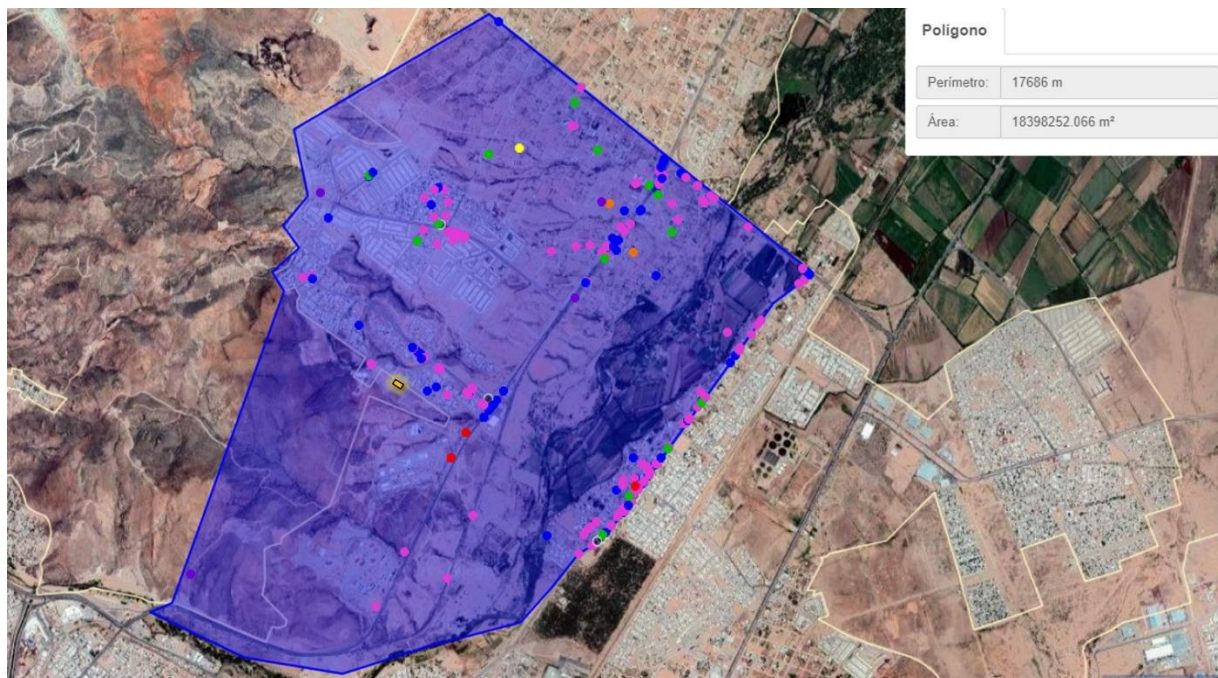


Imagen 37. Unidades Económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: Denué 2022.

A lo largo de la Carretera Aldama-Chihuahua ya se observa cómo se han ido incorporando usos de Comercio y Servicios como: gasolineras, comercios, salones de eventos, restaurantes, llanteras, Al Super Leones, entre otros.

Por otro lado, se ubican colonias donde se sitúan comercios al por menor, como tiendas de abarrotes, autoservicio, venta de papelería, ferreterías, entre otros servicios. La zona de estudio correspondiente a Praderas de León, Brisas del León y alrededores cuentan con una vialidad primaria, donde a lo largo de esta se encuentran diferentes tipos de comercios y servicios, aun no consolidada del todo ya se encuentran establecidos. Estos son en su mayoría comercios menores dirigidos hacia los habitantes de la colonia y alrededores cercanos, ver plano 05.



Imagen 38. Comercio en la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama. Fuente: Google Earth, captura mayo 2022.

EQUIPAMIENTO

La zona cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, situados en las colonias que colindan al norte del predio, colindantes a las vialidades Av. Romanza, C. Club de Leones de Chihuahua, Carr. Chihuahua-Aldama y Av. Palestina en su mayoría.

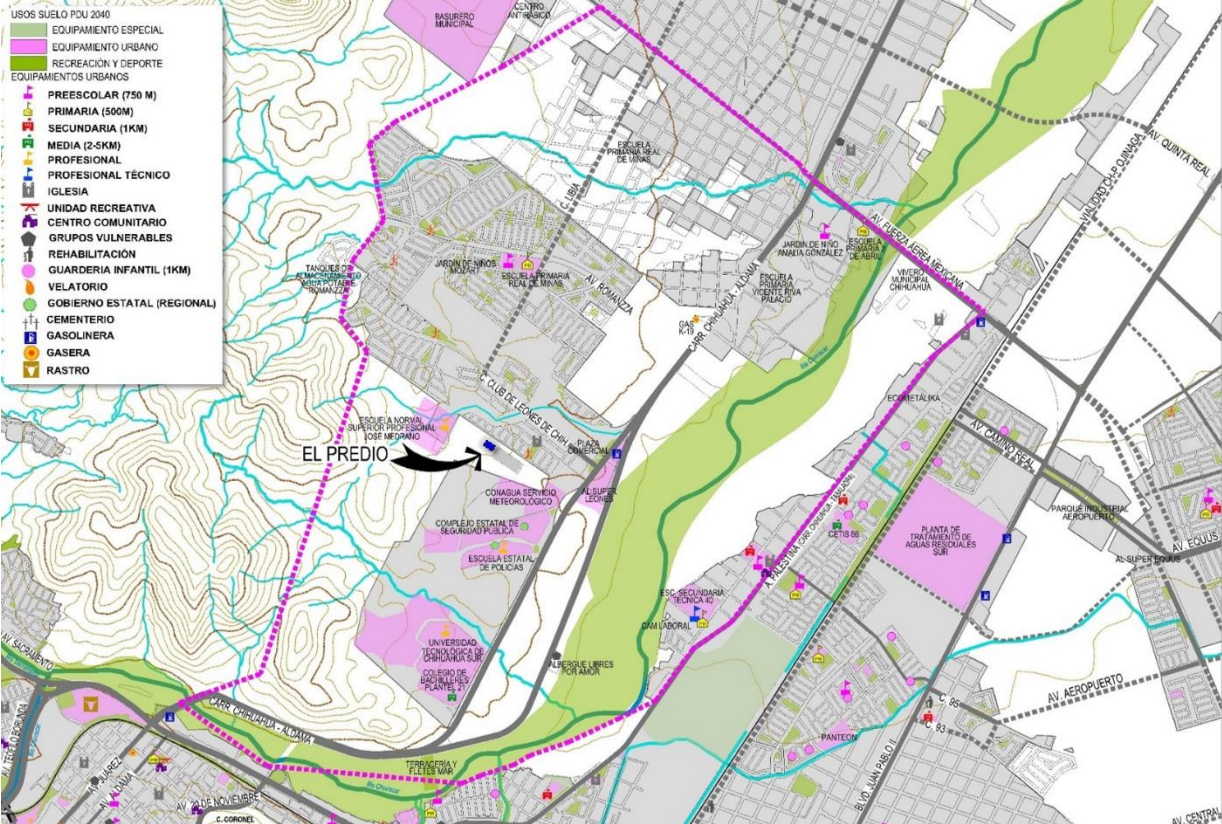


Imagen 39. Equipamientos Urbanos existentes. Fuente: Elaboración propia.

Se ubican 3 equipamientos de administración pública, 2 de asistencia social, respecto a los elementos de educación se ubican 3 escuelas de nivel profesional dentro de las que destacan el Colegio de Bachilleres Plantel No. 21, la Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur, Escuela Normal Superior Prof. José E. Medrano, la Escuela Estatal de Policías y el CAM Laboral, además en el contexto del predio, se ubica el Cetis 86. Se detecta la necesidad de espacios verdes habilitados y de espacios de salud.



Imagen 40. Escuela Normal Superior Prof. José E. Medrano, Parque Praderas del León, Escuela Primaria Real de Minas. Fuente: Google Earth, Captura mayo 2022.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ASISTENCIA SOCIAL	EDUCACIÓN
1 Gobierno Estatal	1 Centro Comunitario	3 Jardines de Niños
1 Vivero Municipal	1 Grupo Vulnerable	4 Primarias
1 Servicio Meteorológico		2 Secundarias
		1 Media
		3 Profesional
		1 Profesional Técnico

SERVICIOS URBANOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	CULTURA
3 Gasolineras	1 Unidad Recreativa	4 Iglesias
1 Gasera	9 Parques / Jardines	
Basurero Municipal	3 Plazas	

Imagen 41. Inventario de equipamiento.

Respecto a los equipamientos de cobertura regional se ubica el Complejo Estatal de Seguridad Pública, el Observatorio Meteorológico de Conagua y un Vivero Municipal. Cabe destacar, que el polígono en estudio colinda con el Basurero Municipal, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Planta Sur, Panteón y Rastro, ver plano D-08.



Imagen 42. Complejo Estatal de Seguridad Pública. Fuente: Captura google earth, mayo 2022.



Imagen 43. Parque del fraccionamiento Alexandria (colindante al predio) y Unidad Deportiva Colinas León III.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo por la vialidad de primer orden la **Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama** destacando la cercanía con la Avenida Fuerza Aérea Mexicana, el Boulevard Juan Pablo II y la Avenida Palestina, siendo una zona altamente accesible desde cualquier punto de la ciudad, ya que cuenta con una estructura vial consolidada, ver planos D-06 y D-07.

» Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama

La vialidad de primer orden Carretera Chihuahua-Ojinaga/Aldama cuenta con una longitud de 11.16 km lo cual garantiza accesibilidad vehicular del predio a la ciudad en sentido oriente, el cual conecta el municipio de Chihuahua-Aldama hasta llegar a Ojinaga; cuenta con una sección variable de 45.00 a 350 m (por área de reserva de gobierno del estado), con dos carriles en cada sentido, un camellón central y algunos comercios se ubican al costado de la vialidad.

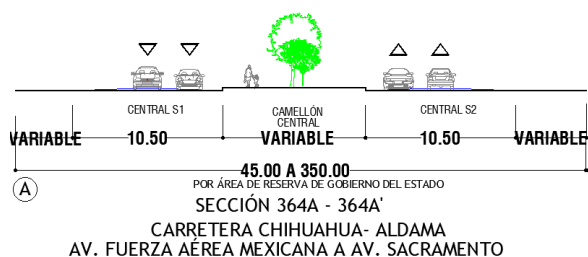


Imagen 44. Sección vial de la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama.

» Avenida Fuerza Aérea Mexicana

Vialidad primaria, denominada la Av. Fuerza Aérea Mexicana que conduce al poniente de la ciudad hacia la Carr. Chihuahua a Aldama (a una distancia de 2,500 del predio), conteniendo una sección de 30.00 m y 60.00 m de derecho de vía respectivamente, ambas con 2 carriles por sentido. Otras de las vialidades que colindan con el Blvd, Juan Pablo II son la Av. Tabalaopa, Av. Quinta Real.



Imagen 45. Sección vial actual e imagen de Av. Fuerza Aérea Mexicana.

» Avenida Palestina

La vialidad primaria denominada Avenida Palestina es una calle que inicia desde la Av. Fuerza Aérea Mexicana culminando al sur con el Blvd. Lombardo Toledano con dirección hacia el centro y norte de la ciudad de Chihuahua. Posee una dimensión de con 2 carriles por sentido.



Imagen 46. Sección vial Av. Palestina. Fuente: PDU 2040.

» Calle Club de Leones de Chihuahua

Otra de las vialidades importantes que permite el acceso al predio, es mediante la C. Club de Leones de Chihuahua da acceso al Fraccionamiento Praderas del León, Interceptando con el corredor Chihuahua-Aldama. Tiene una medida de 35.00 m de ancho, con camellón al centro y 3 carriles de cada sentido. Es una calle Pavimentada, en la que se le da poco o ningún mantenimiento a las áreas verdes que hay en los camellones, en las cuales ha crecido la maleza.

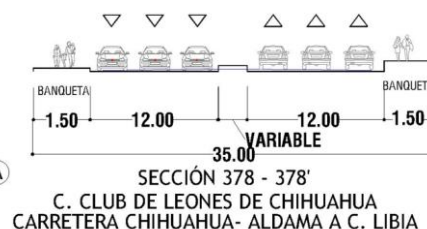


Imagen 47. Vista y sección vial de la C. Club de Leones de Chihuahua.

» Calle Sudáfrica

El acceso al predio es mediante la C. Sudáfrica de jerarquía local con una sección vial de 13.00 m de ancho, con 1 carril por sentido y banquetas en ambos lados.

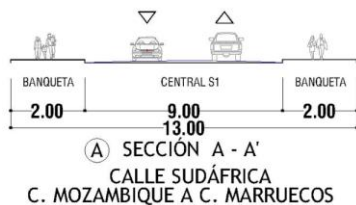


Imagen 48. Vista y sección vial de la C. Sudáfrica.

El área de estudio en el que el lote tiene influencia se compone en su mayoría por fraccionamientos habitacionales, que cuentan con calles primarias, secundarias y locales, de las cuales en su mayoría están pavimentadas, pero si hay presencia de vialidades en terracería.

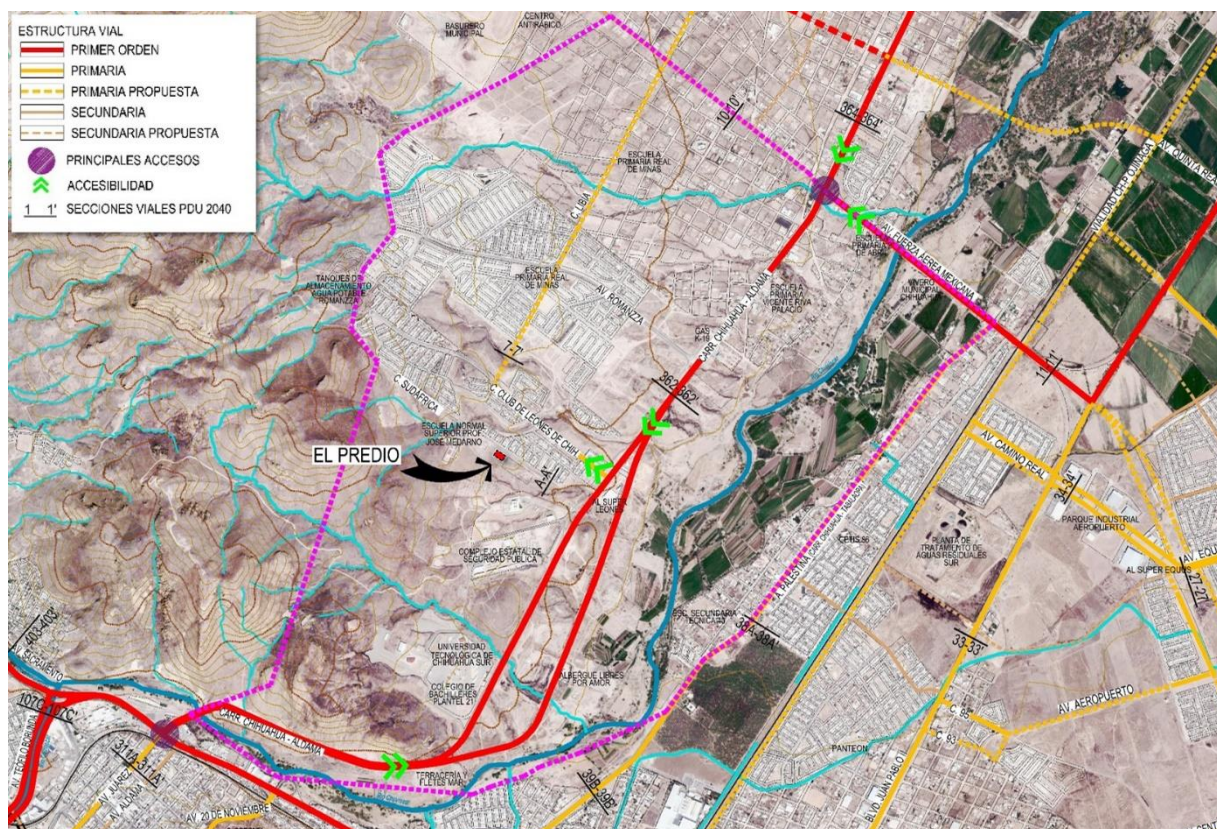


Imagen 49. Estructura vial existente. Fuente: PDU vigente.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte público actual es un sistema de autobús de tránsito rápido (BRT), que cuenta con una línea Troncal que recorre la ciudad desde la "Terminal Sur" ubicada en el Boulevard Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco, hasta la "Terminal Norte" ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero.

La zona de estudio es cubierta mediante ruta alimentadora **Dale**, con frecuencia de paso cada 16 minutos, la ruta cuenta con 7 autobuses, el cual, circula por la carretera Chihuahua-Ojinaga con destino hacia el centro urbano de la ciudad de Chihuahua.

La ruta de transporte público Dale, se ubica a una distancia aproximada del predio de 298 m caminables.

Ruta Transporte	Unidades	Frecuencia de paso
Dale	8 camiones	Cada 15 min

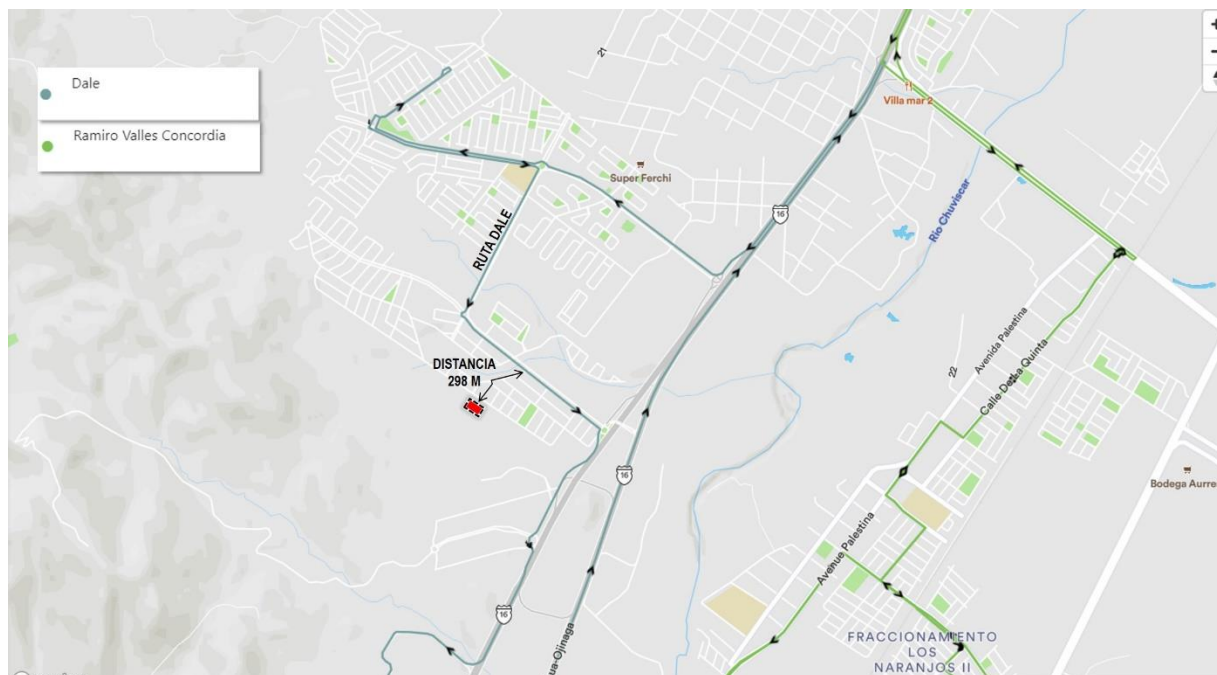


Imagen 50. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, mayo 2022.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura respeta lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada.

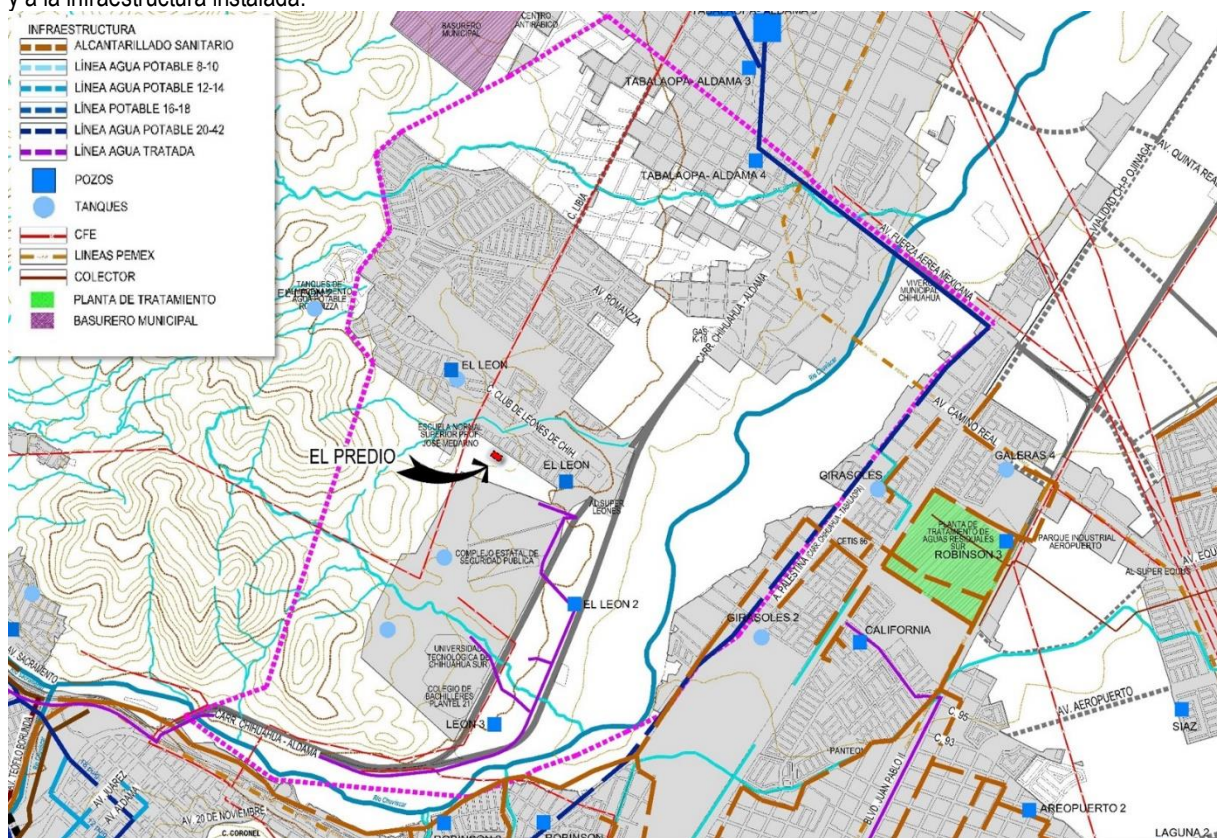


Imagen 51. Infraestructura en la zona.

La zona se encuentra en proceso de consolidación donde los fraccionamientos ya se encuentran urbanizados, pero la mayor parte de las colindancias del predio son terrenos en breña. Todas las viviendas de contexto al predio cuentan con todos los servicios básicos como teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, ver plano D-09.

El predio se encuentra en breña, por lo que deberá de realizarse todas las obras de sembrado de infraestructura para dotar de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de líneas de aguas tratada. Por la zona urbanizada, se asume técnicamente que existe factibilidad de dotación para los servicios, lo cual, debe ser avalado y aprobado por los organismos.

Agua Potable y Alcantarillado Sanitario. Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra contigua a la zona servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de que circula por la C. Sudáfrica (sin diámetro establecido por el PDU) abastecida por los tanques y rebombero El León.



Imagen 52. Agua potable en la zona.

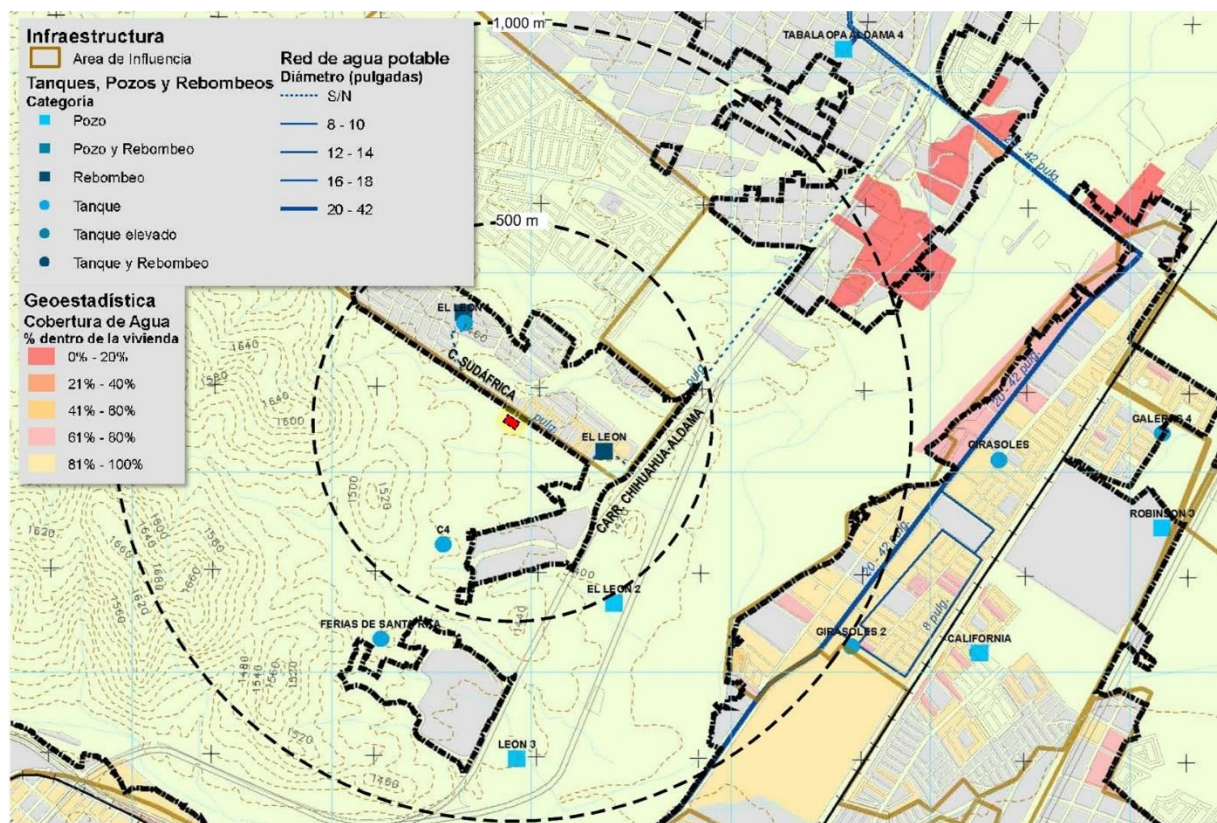


Imagen 53. Servicio de agua potable. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

En relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, con dirección hacia la PTAR Sur situado una distancia aproximada de 2.7 km, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

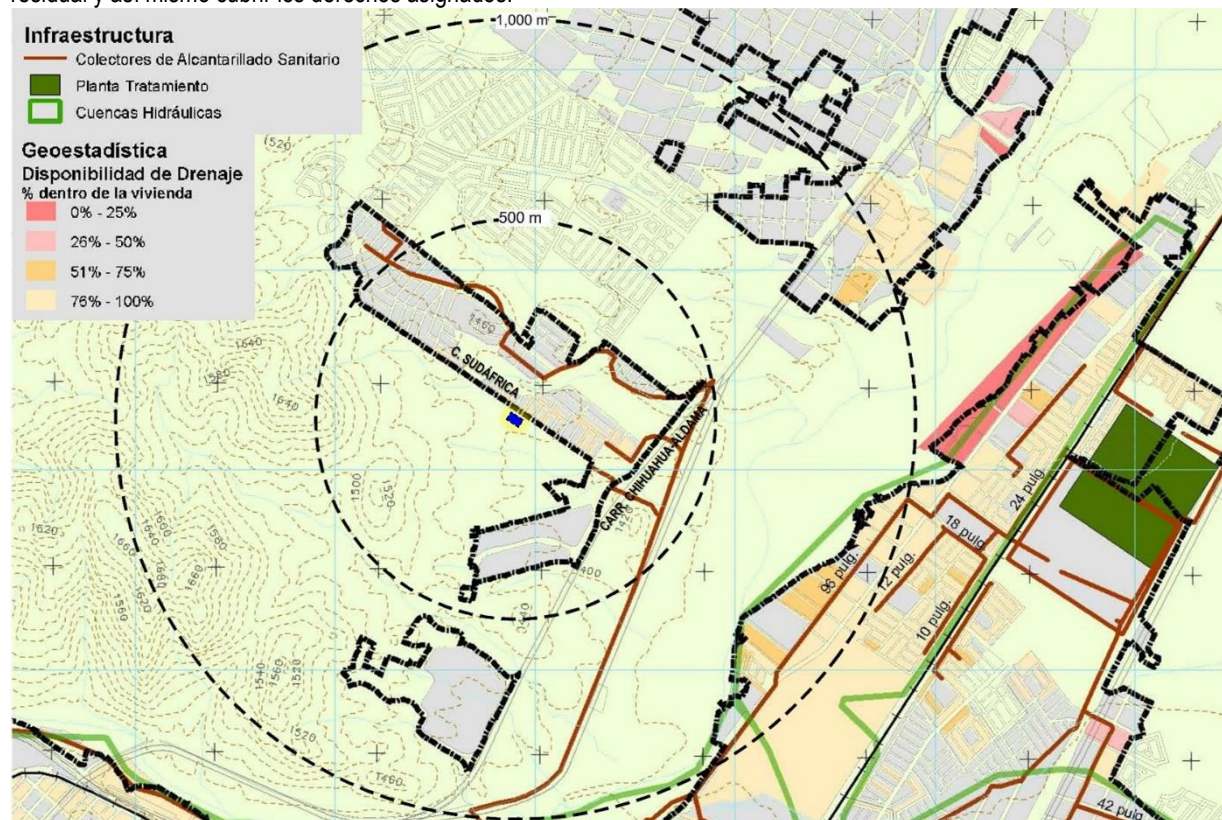


Imagen 54. Servicio de alcantarillado sanitario. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público. La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), se ubica una línea de eléctrica de 115 Kva que atraviesa la zona en sentido surponiente a nororiente, por la calle Ciudadano Namibia, por lo que no representa algún problema, sin embargo, se deberán de respetar las restricciones sobre la infraestructura existente, propiedad de CFE. Por lo que, es factible la instalación eléctrica y alumbrado público ya que actualmente ya existe en la zona ésta infraestructura.



Imagen 55. Línea Eléctrica 115 Kva.

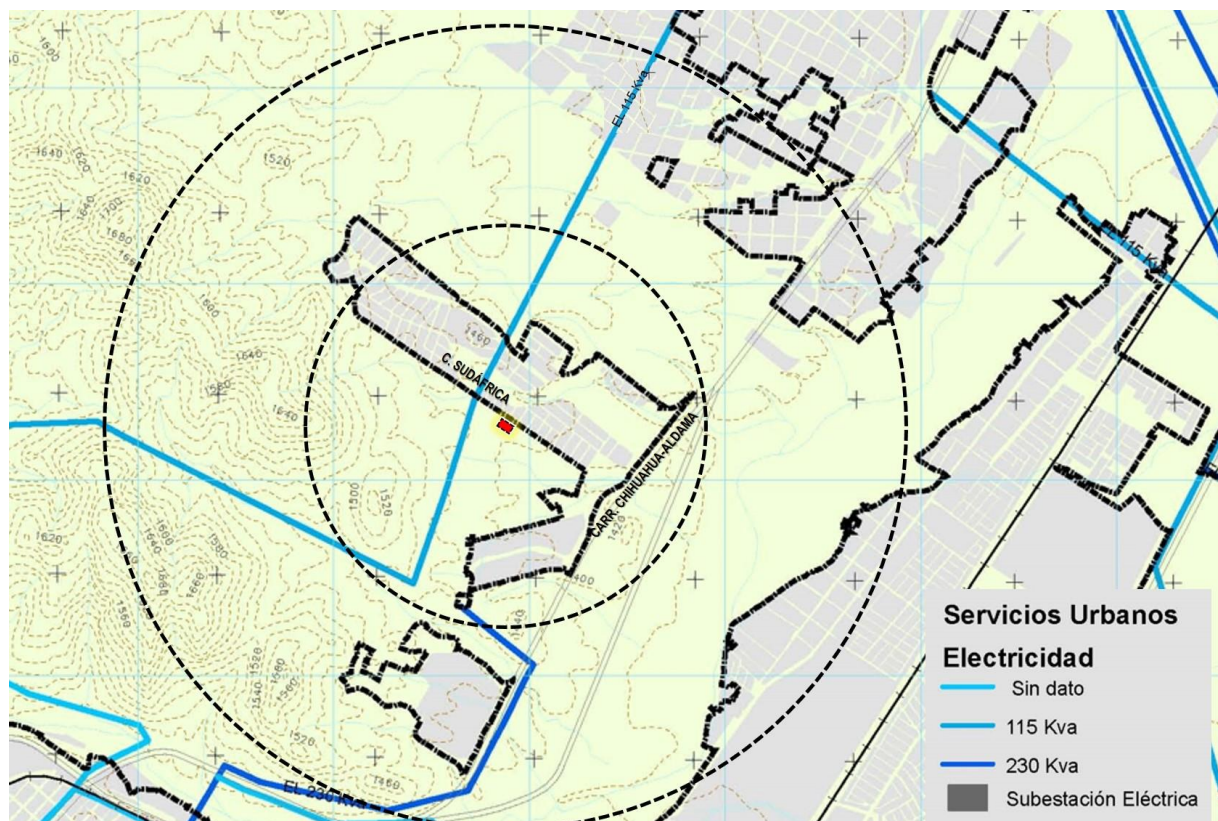


Imagen 56. Servicio de energía eléctrica. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

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

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, se ubican dos arroyos cercanos al predio, al norte se ubica el arroyo El Cocedor a una distancia de 122 m, el estado del cauce se encuentra de manera natural, con la suficiente capacidad, a los costados se localizan vialidades que terminan de confinar el arroyo. Al sur del predio, nace un arroyo (sin nombre), en estado natural, que desemboca al igual que el arroyo El Cocedor en el río Chuviscar, el cauce se ubica a una distancia de 116 m donde la elevación del arroyo es menor que la topografía situada al interior del polígono de aplicación.

Por lo que no marca ningún tipo de riesgo hidrometeorológico según el PDU 2040, sin embargo, al momento de elaborar un proyecto, se deberán de generar diseños de pendientes necesarias para drenar las aguas del interior del predio hacia la vialidad, o bien, con dirección hacia el río por medio de servidumbres.

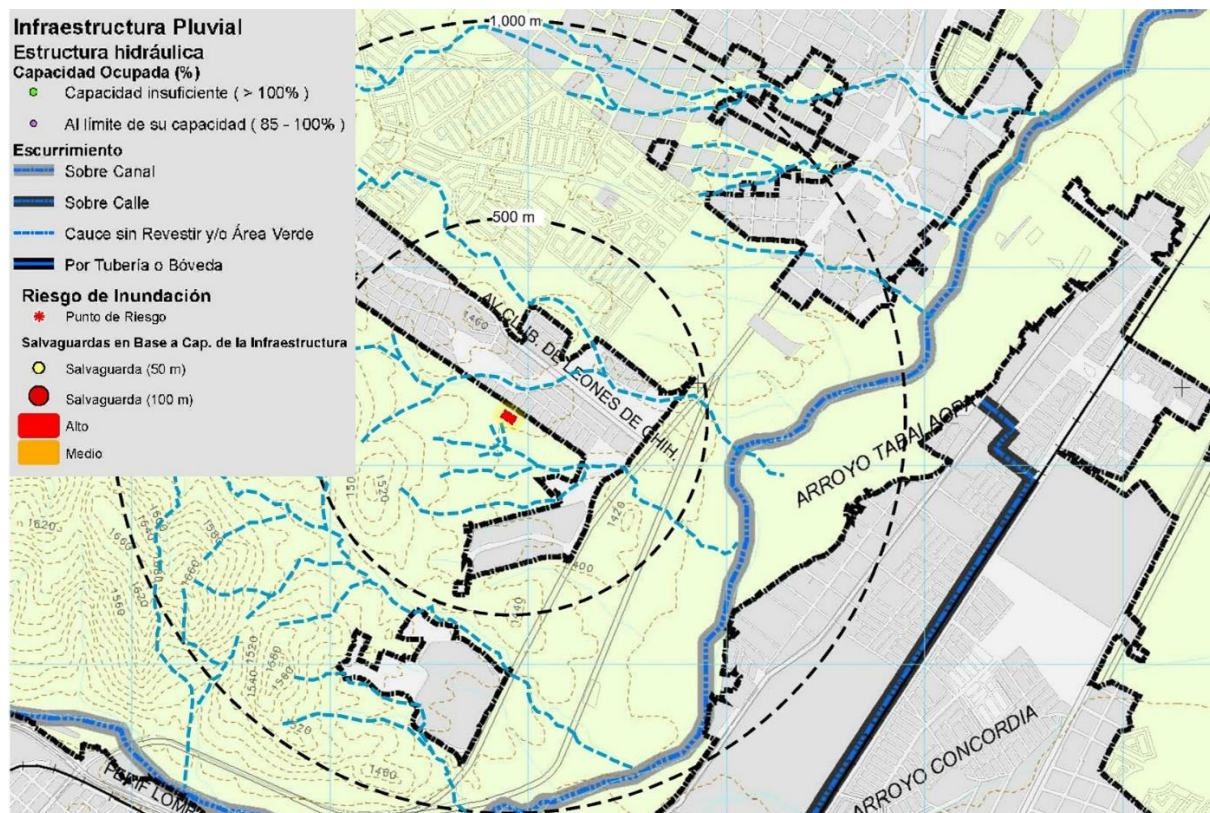


Imagen 57. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.



Imagen 58. Cercanía del predio con los arroyos.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, se detectan una falla geológica al poniente a menos de 750 m de distancia del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

El área de aplicación se encuentra cercana a la Sierra Nombre de Dios, el cual es atravesada por algunas fallas, sin embargo, el predio, se encuentra exenta de zonas sísmicas, ya que las fallas más cercanas es El León ubicada al norponiente a una distancia aproximada de 411 m, al oriente se detecta otra falla a 564 m. Es importante mencionar que las fallas geológicas requieren la implementación de estrategias que permitan su consolidación como zonas de amortiguamiento tales como vialidades, parques o corredores que promuevan la conducción e infiltración de agua; además de que aseguren el bienestar del usuario.

Otro de los factores que se presenta en la zona es el riesgo por erosión y deslizamiento, además de que está dentro de un punto de riesgo por fallas o fracturas, por lo que se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegase a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

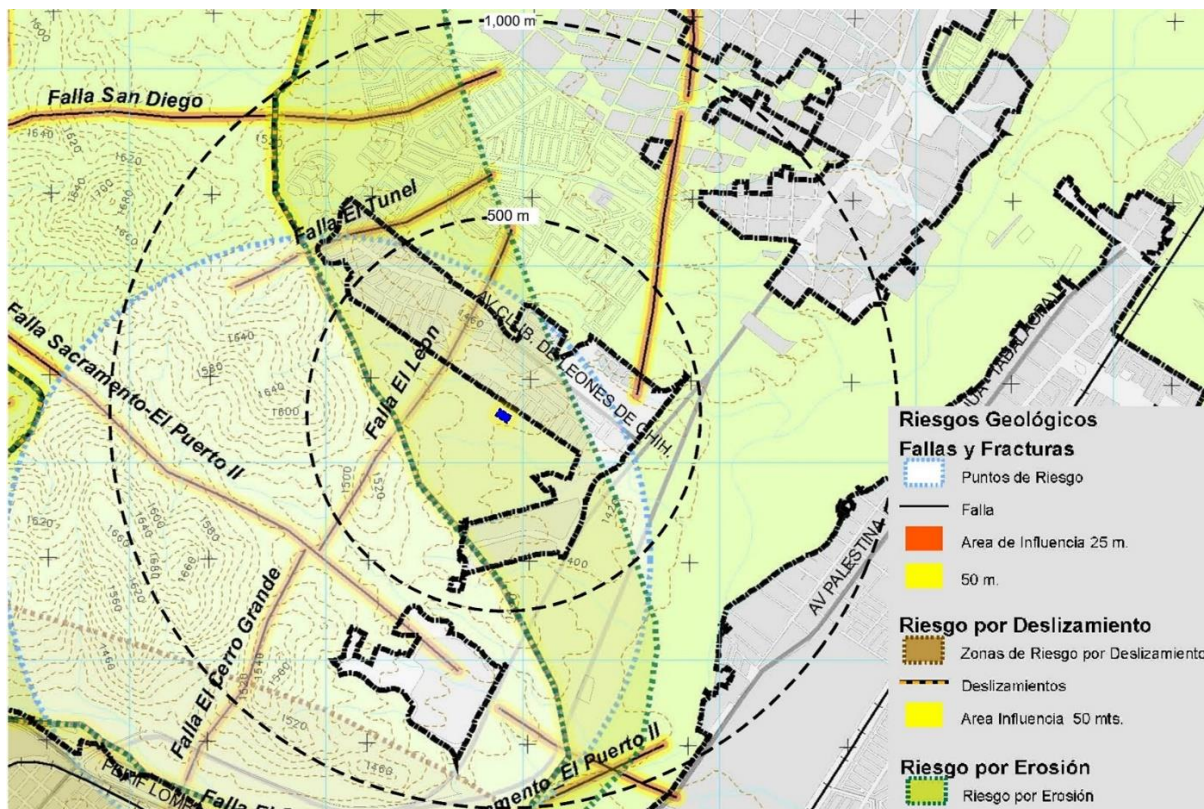


Imagen 59. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Cercano al predio se detectan a 300 m al oeste del predio una gasera ubicada en la C. Club de Leones de Chihuahua, y una gasolinera Oxxo Gas ubicada sobre la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, situado a un costado de la tienda de autoservicio Al Super Leones, no influyen de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias., que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.

Hacia el noreste circula una línea de Pemex a una distancia de más de 2.2 Km de distancia; por otra parte, se localiza a una distancia de 2.8 Km la Planta de Tratamiento Sur con una salvaguarda de amortiguamiento de 1,183 metros, por lo que ninguno de éstos elementos, interfiere o ponen en riesgo las operaciones al interior del predio. Cabe mencionar que la carretera, es el medio de circulación de los camiones que transportan Materiales Peligrosos.



Imagen 60. Gasera y gasolinera cercana al predio.

Fuera del polígono al norponiente se ubica el Basurero Municipal a una distancia de 2.30 kms; además del Parque Industrial Aeropuerto a una distancia de 3.4 kms, donde se ubican algunas industrias con diversos tipos de riesgos.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama.

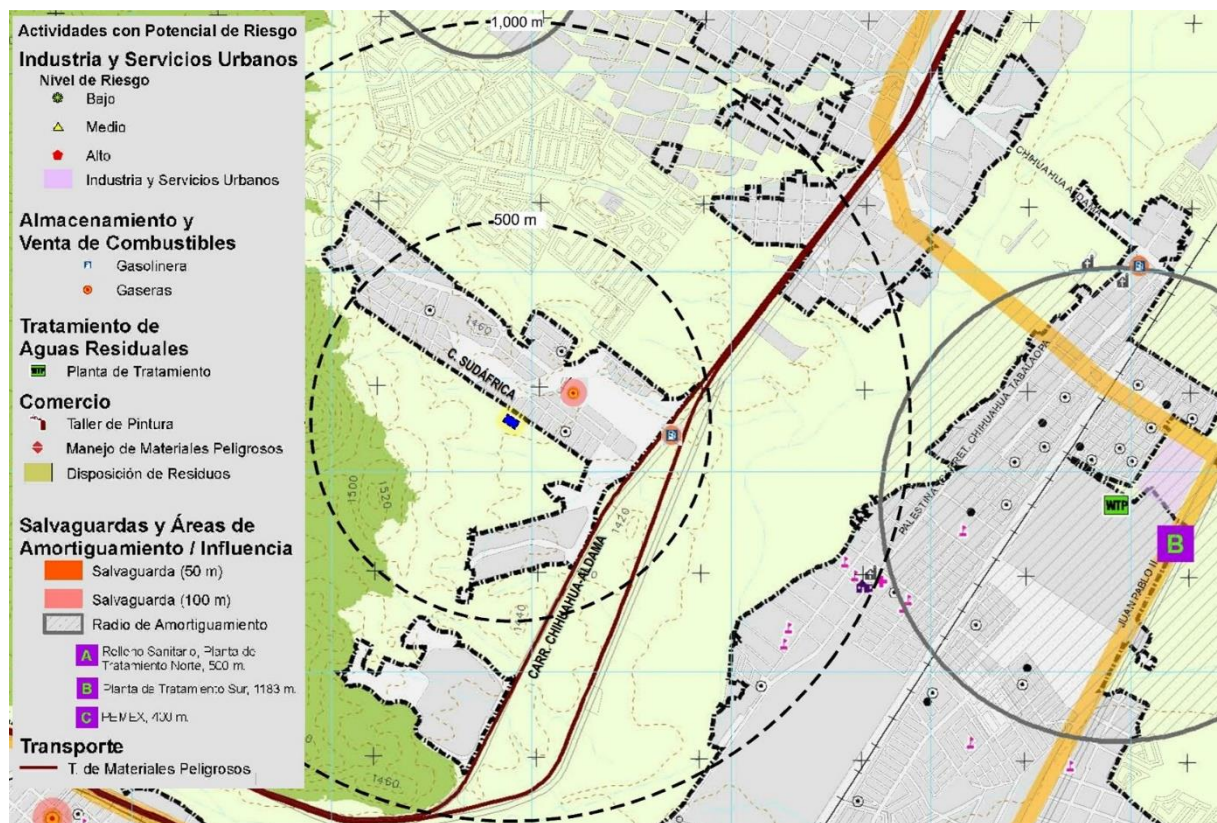


Imagen 61. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

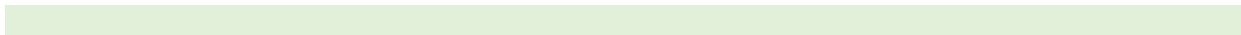
1. El polígono de aplicación cuenta con una superficie total de 2,804.561 m², colindando con la C. Sudáfrica con acceso directo a la Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, ubicado dentro de la Reserva Territorial Robinson dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de HORACIO NAVA REZA (ver cuadro de construcción con coordenadas UTM. Clave catastral 966-088-106).
2. El predio se ubica en Zona U ya urbanizada, respecto a la Zonificación Primaria.
3. La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director vigente, cuenta con uso de suelo Mixto Moderado (MI).
4. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo Habitacionales, Mixto Moderado, Equipamiento Urbano, Comercio, y Servicio, Recreación-Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado.
5. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$250.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, no se tienen datos.
6. Se analizaron 19 Ageb's (INEGI del censo año 2020), dentro de la zona de estudio contabilizando una población total de 15,505 habitantes y 6,735 viviendas.
7. El polígono de aplicación se ubica dentro de las Cuenca El Cocedor, que cuenta con una superficie de 2.859 km² con una pendiente de 0.0302 y una longitud de 4,026.08 m, cuenca que conduce sus aguas hacia el río Chuvíscar.
8. El predio cuenta con pendientes de planas a suaves que conduce el agua hacia el sur del predio con dirección al río Chuvíscar (0% a 2%), con cotas variables entre 1426 a 1428 MSNM.
9. La zona se ve influenciada por la Sierra Nombre de Dios y el río Chuvíscar, respecto a los elementos naturales más cercanos, se ubica el arroyo El Cocedor se localiza al norte a una distancia de 122.41 m aproximadamente. Al sur, se ubica un arroyo sin nombre, a una distancia aproximada de 116.89 m y con una elevación de 1418 M.S.N.M., siendo que el predio que nos ocupa se encuentra en altos dentro de la cota de 1427 M.S.N.M., que confluyen sus aguas con dirección hacia el Río Chuvíscar.
10. Según el Inventario Nacional de Viviendas dentro del área de estudio se detectan 3,672 viviendas de las cuales, 2,068 están habitadas.
11. La vivienda en la zona de estudio, se agrupa en 4 tipologías: vivienda popular, económica, suburbana y asentamientos irregulares.
12. Respecto al comercio, según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 247 unidades, predominando con 60 unidades económicas de comercio al por menor con tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías.
13. Los equipamientos en la zona son el Colegio de Bachilleres Plantel No. 21, Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur, Complejo Estatal de Seguridad Pública, Escuela Normal Superior Prof. José E. Medrano en su mayoría de carácter regional, además de la Unidad Deportiva Colinas León III, una gasolinera y gasera, entre otros, en su contexto inmediato.
14. El predio es altamente accesible mediante la Carretera Chihuahua-Ojinaga/Aldama, siendo este una vialidad de primer orden con suficiente capacidad de flujo vehicular. La vialidad inmediata es una calle local denominada C. Sudáfrica. El área de estudio se caracteriza por ser una zona altamente transitada en horas pico, siendo una vialidad de acceso y salida importante en la ciudad.
15. La zona de estudio es cubierta mediante ruta alimentadora **Dale**, con frecuencia de paso cada 16 minutos, la ruta cuenta con 7 autobuses, el cual, circula por la carretera Chihuahua-Ojinaga/Aldama con destino hacia el centro urbano de la ciudad de Chihuahua, situado a una distancia de 298 m caminables.

16. El predio actualmente permanece baldío.

17. El predio se encuentra en breña, por lo que deberá de realizarse todas las obras de sembrado de infraestructura para dotar de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de líneas de aguas tratada. Por la zona urbanizada, se asume técnicamente que existe factibilidad de dotación para los servicios, lo cual, debe ser avalado y aprobado por los organismos.

18. La zona no presenta riesgos considerables, sin embargo, al sur del predio, nace un arroyo (sin nombre), en estado natural, que desemboca al igual que el arroyo El Cocedor en el río Chuvíscar, el cauce se ubica a una distancia de 116 m donde la elevación del arroyo es menor que la topografía situada al interior del polígono de aplicación. Por otra parte, el predio se ubica una zona de riesgo por erosión y deslizamiento, además que se ubica dentro del punto de riesgo por fallas o fracturas.

19. Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, tienen en su mayoría uso de suelo H-45, H-60 y en menor proporción H-35 y H-60+ viv/ha. Las colonias dentro de la zona de estudio y sus alrededores figuran Alexandria, Romanzza, Brisas del León, Colinas del León, Praderas del león, Las Galeras, Girasoles, Palestina, Tabalaopa, California principalmente.



V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

Vivienda digna y de calidad

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

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

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

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

Dimensiones mínimas de vialidades

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

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

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

Normas de vialidad

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO

Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, conforme a lo siguiente:

I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.

II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.

III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.

En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.

En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.

AMBITO MUNICIPAL

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

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

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

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

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

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

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

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

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

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

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 05 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020., en cuestión de **HABITACIONAL H-60 VIV/HA**, menciona:

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

A. Habitación:

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

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	3 por cada vivienda

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

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

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

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

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

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Habitacional, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es el tipo H-60 Viv/Ha, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad Carr. Chihuahua a Ojinaga/Aldama, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Habitacional (H). Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las densidades, en el caso que nos ocupa corresponde a H60, de 46 a 60 viv/ha.

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Imagen 62. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, 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.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante la incorporación de un predio baldío a la mancha urbana, que colinda con la C. Sudáfrica, proponiendo el uso de suelo Habitacional H-60 viv/ha en una superficie de 2,804.561 m².

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

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- ✓ La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

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



Imagen 63. El Predio.

PROYECTO

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo designado por el PDU vigente, buscando la potencialización de los componentes urbanos, buscando el **uso Habitacional H-60 viv/**, ya que, el lote tipo actual, no cumple con lo solicitado por el proyecto, el cual, pretende modificar el lote mínimo exclusivamente, respecto al lote mínimo predomina el lote habitacional de 130 m², así como, la futura utilización del predio con respecto al sitio.

El proyecto consiste en un desarrollo **habitacional unifamiliar con 14 lotes sumando una superficie aproximada de 1,886.41 m²**, creando principios de cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social. El desarrollo tiene acceso inmediato con la C. Sudáfrica, contando con **áreas comunes sumando 938.15 m²** comprendiendo circulación interior, banquetas, área verde y un área de servicios, según se visualiza en la siguiente tabla y gráfico:

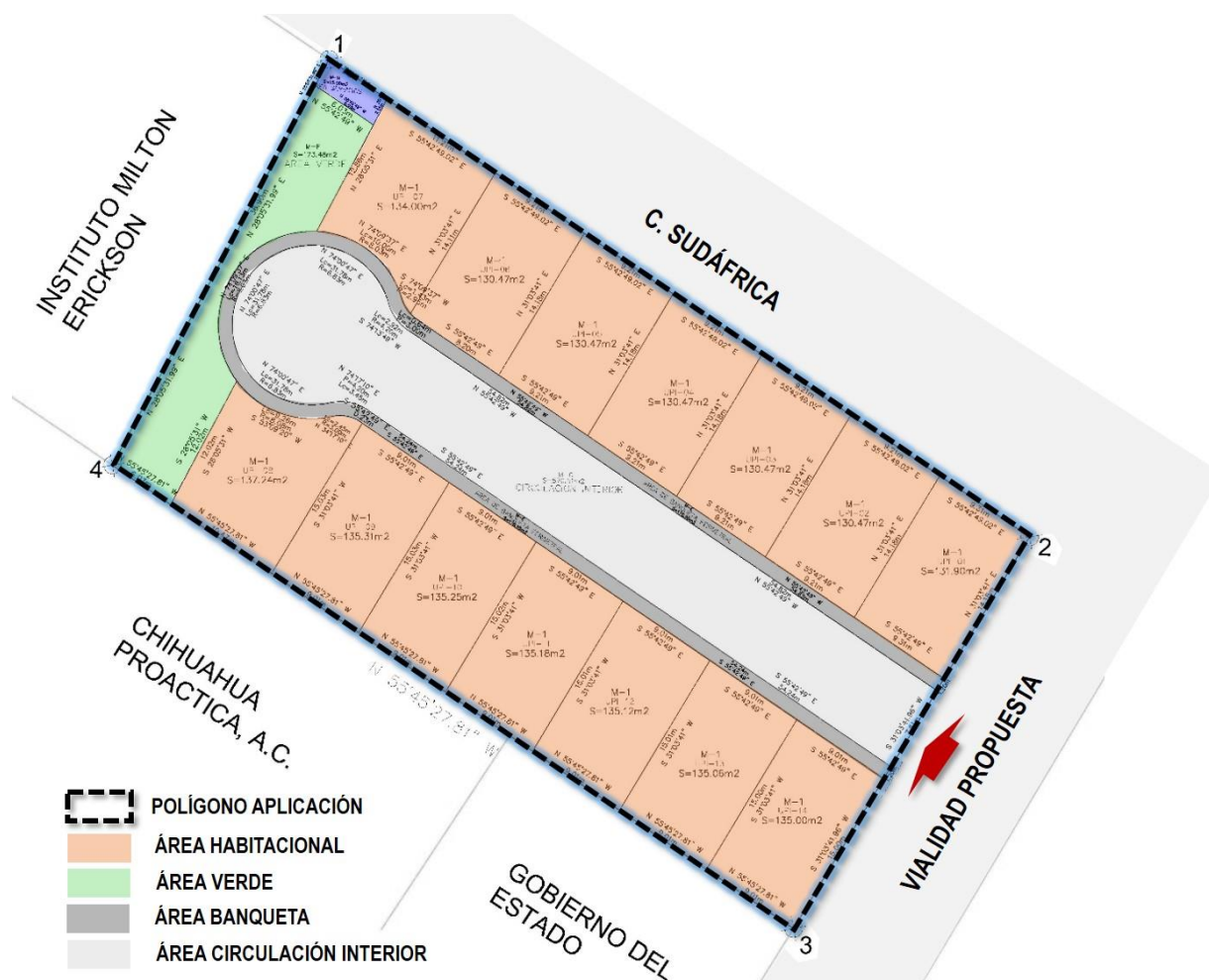


Imagen 64. Anteproyecto conceptual (sujeto a cambios por proyecto ejecutivo)

DOSIFICACIÓN DE SUELO TOTAL						
IDEM	USO	SUP.	%	SUP. TOTAL	% TOTAL	
PROPIEDAD INDIVIDUAL				1,866.41 m2	66.5 %	
14	Lotes	1,866.41 m2	66.5 %			
ÁREAS COMUNES				938.15 m2	33.5 %	
1	Área verde	173.48 m2	6.2 %			
1	Área Balqueta	178.95 m2	6.4 %			
1	Área Servicios	15.08 m2	0.5 %			
1	Circulación interior	570.64 m2	20.3 %			
SUPERFICIE TOTAL				2,804.56 m2	100.0 %	

Se pretende un lote mínimo aproximadamente de 9.21 x 14.18 con una superficie desde 130.47 m2.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, para el predio en estudio aplican dos políticas de desarrollo:

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

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

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

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

El objetivo principal objeto de éste estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Mixto Moderado (MI), al uso de suelo HABITACIONAL H-60 VIV/HA, buscando el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto, ver plano E-01.

USO DE SUELO PDU VIGENTE



USO DE SUELO PROPUESTO

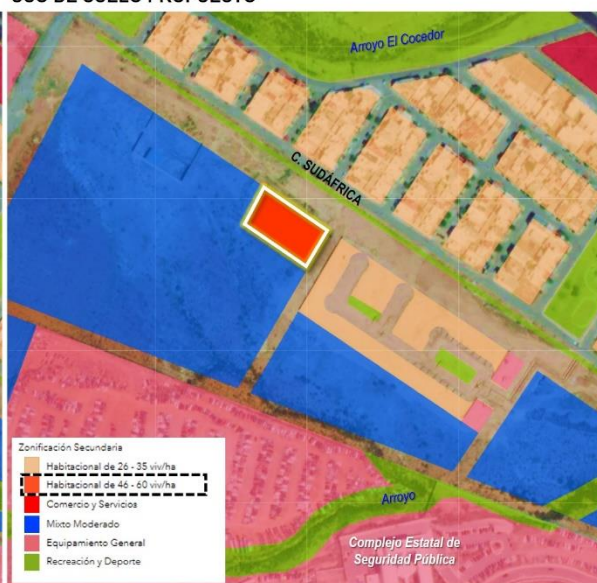


Imagen 65. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

La propuesta se refiere a un predio baldío correspondiente con una superficie total de 2,804.561 m² buscando el desarrollo de un complejo habitacional en sincronía con los predios vecino como Alexandría, Praderas del León, Colinas del León, entre otros, el cual, el proyecto busca lotificar con superficies variables a partir de los 130.47 m². Con ésta propuesta dará servicio a toda la población que desee vivir en la zona, o que labore por el sector, consolidando más la zona baldía en congruencia con ésta propuesta.

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

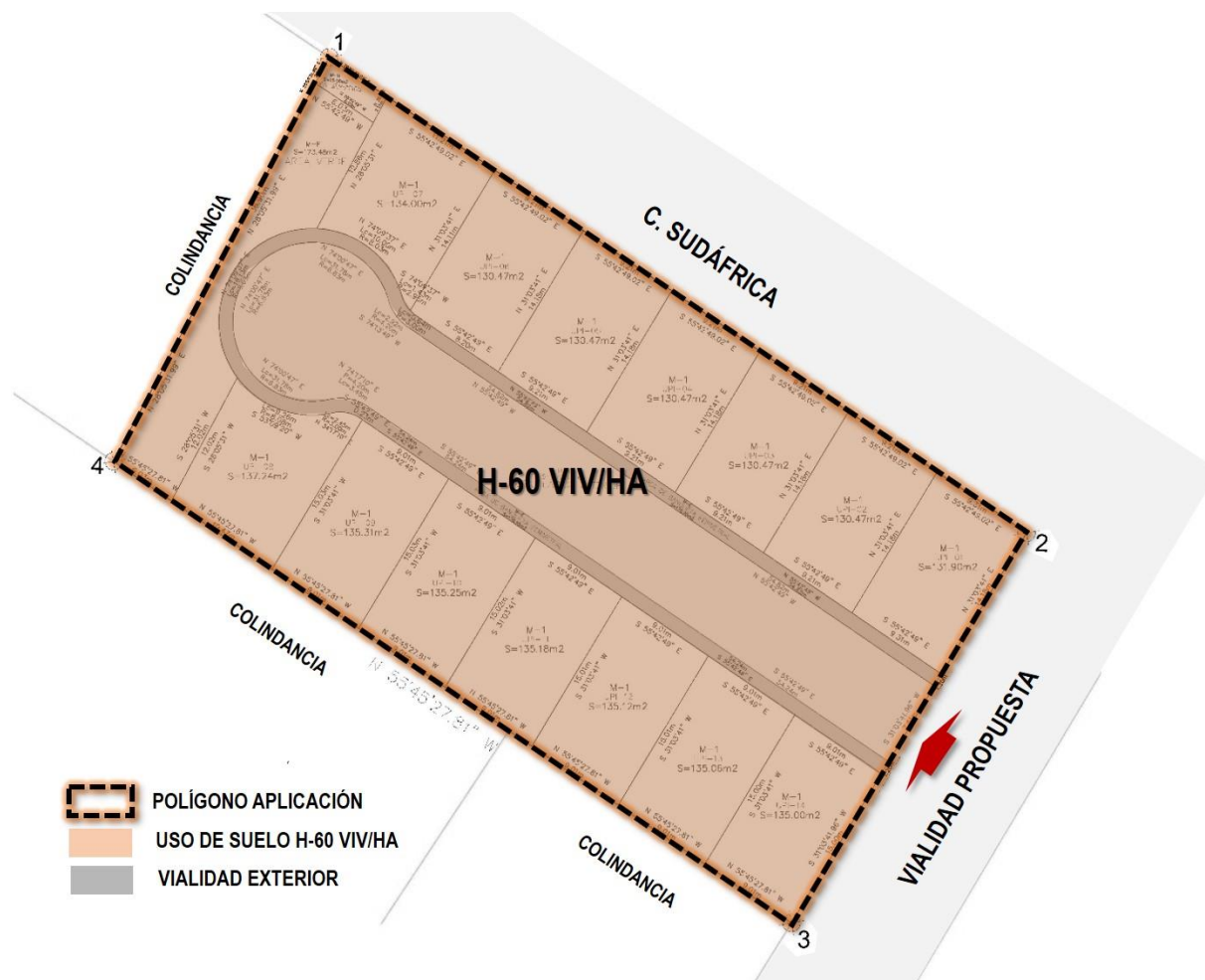


Imagen 66. Anteproyecto conceptual, dentro del polígono de aplicación.

NORMATIVIDAD

El PDU establece para los predios con uso de suelo **habitacional H-60 viv/ha** la siguiente normatividad, la cual, será parte de los lineamientos a considerar dentro del proyecto, objeto de éste estudio:

USO	LOTE	COS	CUS	% permeable	MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO	CAJONES
CLAVE/ TIPO	MÍNIMO			superficie libre	FRENTE	FONDO	LATERAL)	ESTACIONAM
MIXTO MODERADO	250.00	0.7	2.5	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
H-60 VIV/HA	90.00	0.6	2.0	26%	6.00	N/A	SR	1/VIVIENDA

Tabla 1. Normatividad para el uso de suelo Habitacional.

NOTA 1. Superficie producto del área por el número de cajones para estacionamiento mínimos requeridos según proyecto.
NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso H-60 puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicita solamente habitacional por ser un fraccionamiento privado.

No.	USOS	HABITACIONAL	
		H60	
I	HABITACIONAL		
1	UNIFAMILIAR	P	
2	PLURIFAMILIAR	P	
II	EQUIPAMIENTO VECINAL		
1	GUARDERÍAS, JARDÍN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES	C	3
2	ESCUELA PRIMARIA	C	3
3	CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	P	
4	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	P	
5	CONSULTORIOS Y DISPENSARIOS HASTA 300 m ²	C	10
III	EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL		
1	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERÍA HASTA 50m ²	C	3
6	SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TÉCNICAS	C	3
IV	EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO		
2	CENTROS DE ATENCIÓN, ASILOS, ENFERMEDADES CRÓNICAS Y PROTECCIÓN SOCIAL	C	3,10
6	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERÍA MÁS DE 51m ² A 300m ²	C	10
7	ESTACIONES DE POLICÍA, GARITAS DE VIGILANCIA.	C	10
11	ACADEMIAS Y ESCUELAS ESPECIALES	C	10
V	HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA		
2	CASA DE HUÉSPEDES.	C	3
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACIÓN Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m ²	P	
2	OFICINAS HASTA 50m ²	C	3
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m ²	C	10
4	FARMACIAS	C	10
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m ²	C	3
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m ²	C	3,10
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS. DE ART. HOGAR MÁS DE 50m ²	C	10
4	VENTA DE ABARROTES, ELABORACIÓN Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	C	10
5	REFACCIONARIAS Y FERRETERÍAS SIN VENTA DE MATERIALES PÉTREOS HASTA 300m ²	C	3,10
6	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	C	3,10
7	OFICINAS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	C	10
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERÍA, PAPELERÍA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m ²	C	10
12	SITIOS DE TAXI	C	10
14	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN HASTA 300m ²	C	10,13
16	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACIÓN HASTA 300m ²	C	10,13
18	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	C	3,10
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	C	10
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	C	3,10
XVI	ESPACIOS ABIERTOS		
1	PARQUES, JARDINES Y ÁREAS DE RECARGA ACUÍFERA	P	
IXX	INFRAESTRUCTURA GENERAL		
1	ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES DE MÁS DE 30 M DE ALTURA	C	8
2	DEPÓSITOS Y TANQUES DE AGUA DE MÁS DE 1,000 M ³	C	8
3	ESTACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	C	8
4	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	C	8
5	ESTACIONES ELÉCTRICAS O SUBESTACIONES	C	8
6	INSTALACIONES, SERVICIO DE TELEFONÍA Y CABLE	C	8
XX	INFRAESTRUCTURA ESPECIAL		
2	DIQUES, POZOS, REPRESAS, PRESAS, CANALES.	C	8,9

Imagen 67. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: PDU visión 2040.

De acuerdo a la **tabla de compatibilidad** de usos de suelo del PDU, el giro es compatible con diversos tipos de comercio y equipamientos respecto al uso de suelo propuesto H-60 viv/ha, tal y como se muestra en la tabla siguiente, al igual que sus condicionantes:

3. Condicionados a que no se altere la tranquilidad de la zona habitacional, ni congestiones en las vialidades.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.
9. En función de los estudios de agua y recursos hídricos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectores o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los Impactos ambientales.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentran grandes predios habitacionales predominando densidades Habitacional H-35 y H-45 viv/ha, por lo que el cambio de uso a **Habitacional H-60 viv/ha** es posible.

6.c. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

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

Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.4 habitantes por vivienda en la ciudad

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

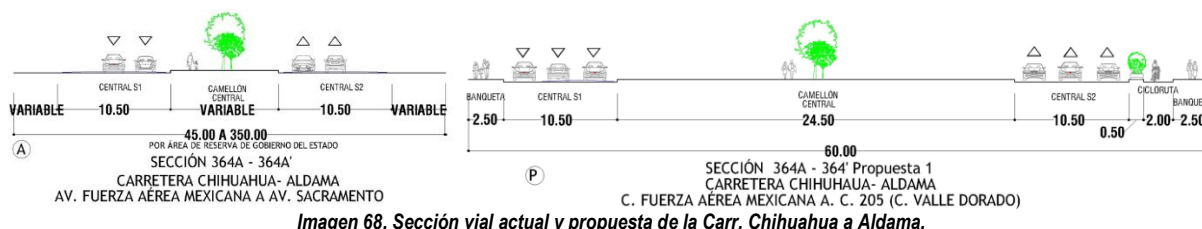
- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado Público.

6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La estrategia vial que se plantea no modifica la estructura existente, sin embargo, realiza una adecuación para contar con un acceso vial, ya que el predio no colinda de manera inmediata con alguna vialidad, por lo que se propone una sección local, que cumpla con lo establecido por los reglamentos que nos ocupan, que permita una buena accesibilidad y no entorpece la entrada y salida de vehículos de ninguno de los vecinos. Respecto a éste proyecto se aprovecharán los accesos a los predios, sin afectar a los vecinos y movilidad de la zona. Ver plano E-02.

La accesibilidad al predio es principalmente por la **Av. Club de Leones de Chihuahua**, seguida de la **Carr. Chihuahua a Ojinaga**. Estas vías no presentan problemas de saturación debido a que son vialidad primaria y de primer orden respectivamente, presentando buenas condiciones de flujo.



Respecto al acceso inmediato al predio, se permite mediante la vialidad local **C. Sudáfrica** con una sección vial de 13.00 m, con un carril por sentido y banquetas en ambos lados actualmente se encuentra pavimentada. Cabe mencionar que ésta vialidad de acceso ya fue cotejada con la SEDUE, misma que nos mostró la reserva para éste acceso.

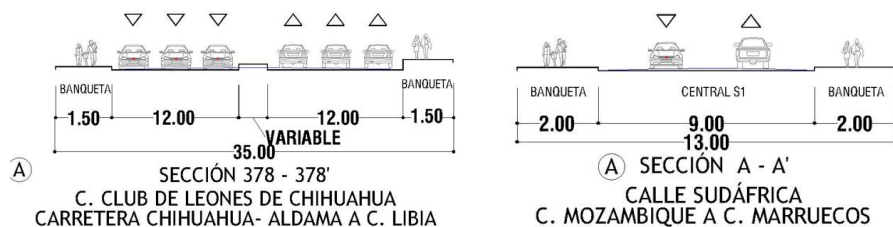


Imagen 69. Sección vial actual de la C. Club de Leones de Chihuahua y C. Sudáfrica.

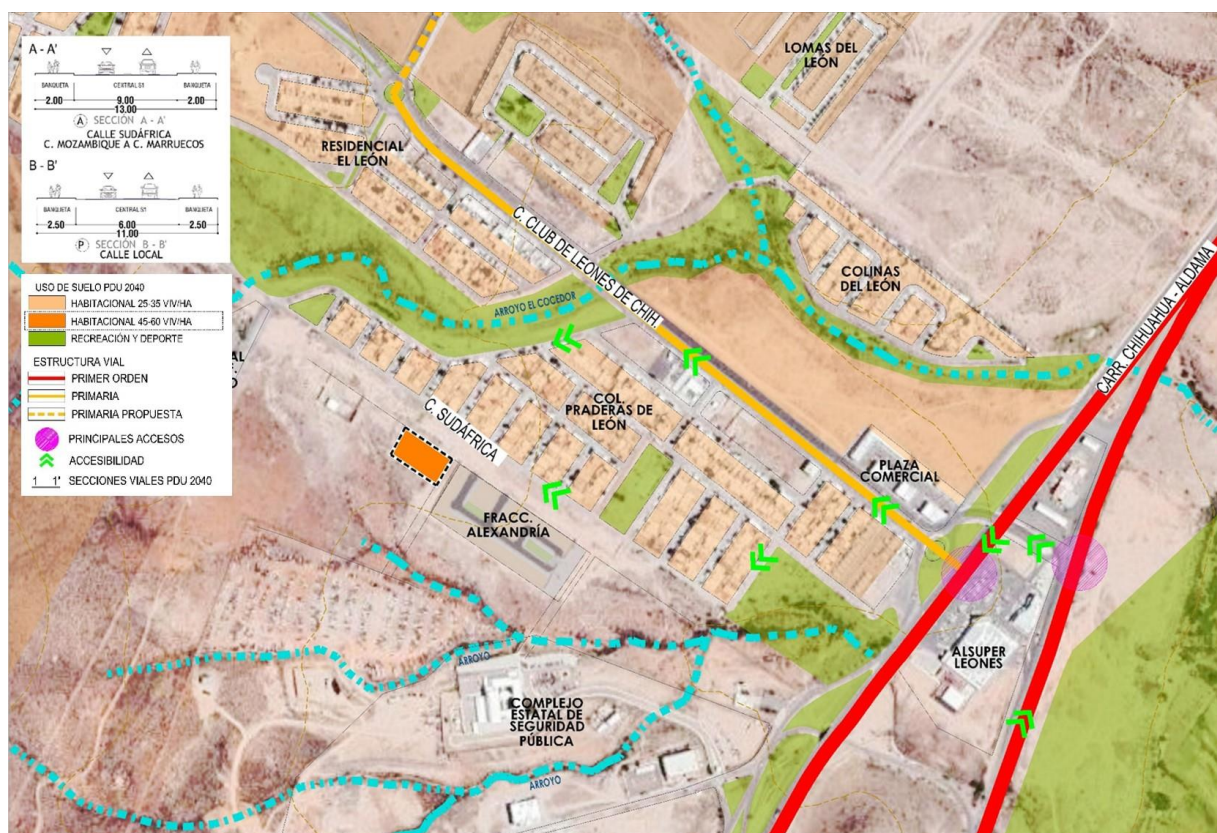


Imagen 70. Accesibilidad al futuro desarrollo habitacional.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2.2 Conjuntos Habitacionales	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 m ² hasta 300 m ²	2 por cada vivienda

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

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2022-2023	PERIODO 3-4 AÑO 2022-2025
Corto plazo	Mediano plazo

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

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

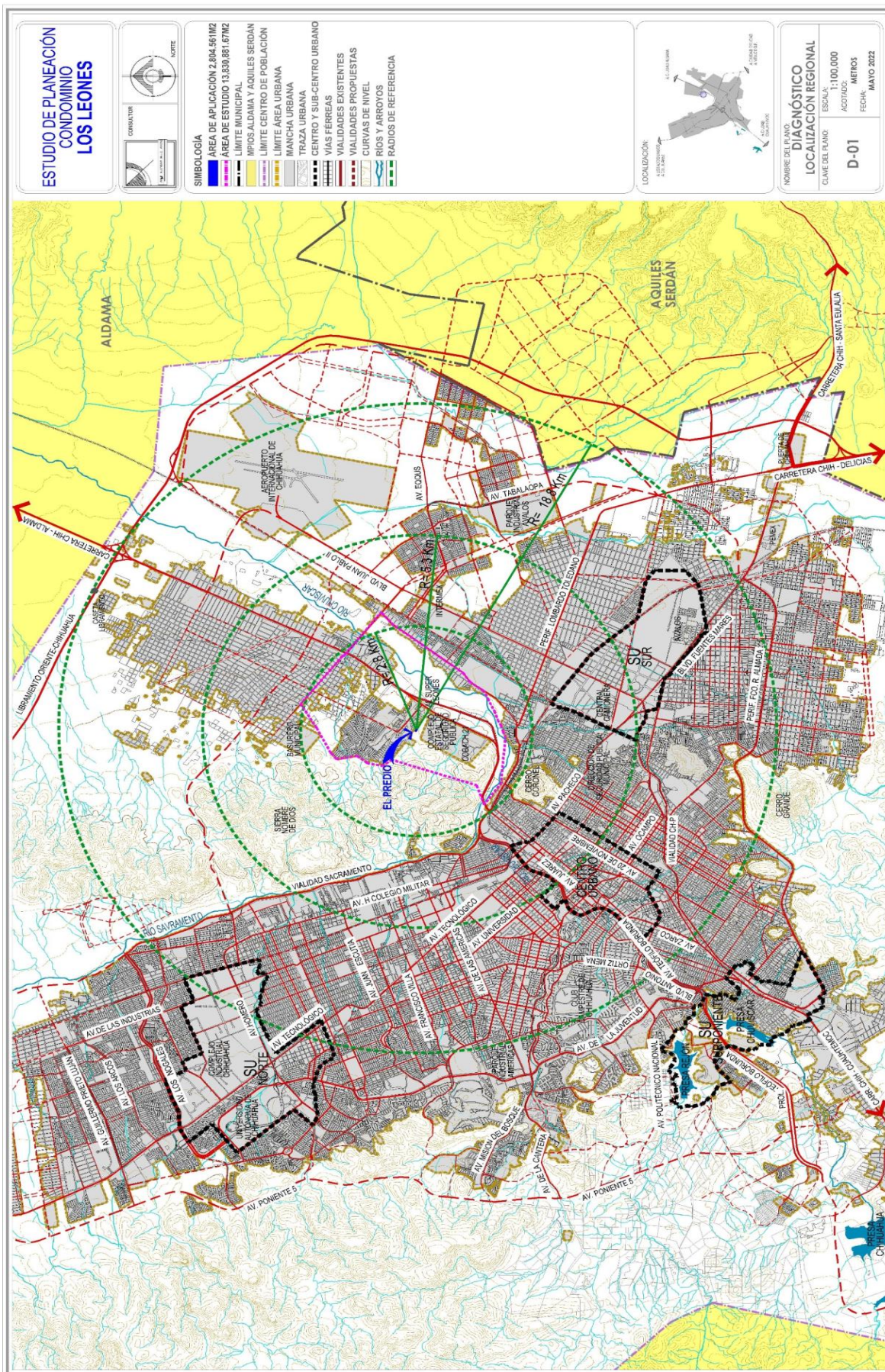
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación,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

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

ANEXO CARTOGRAFICO



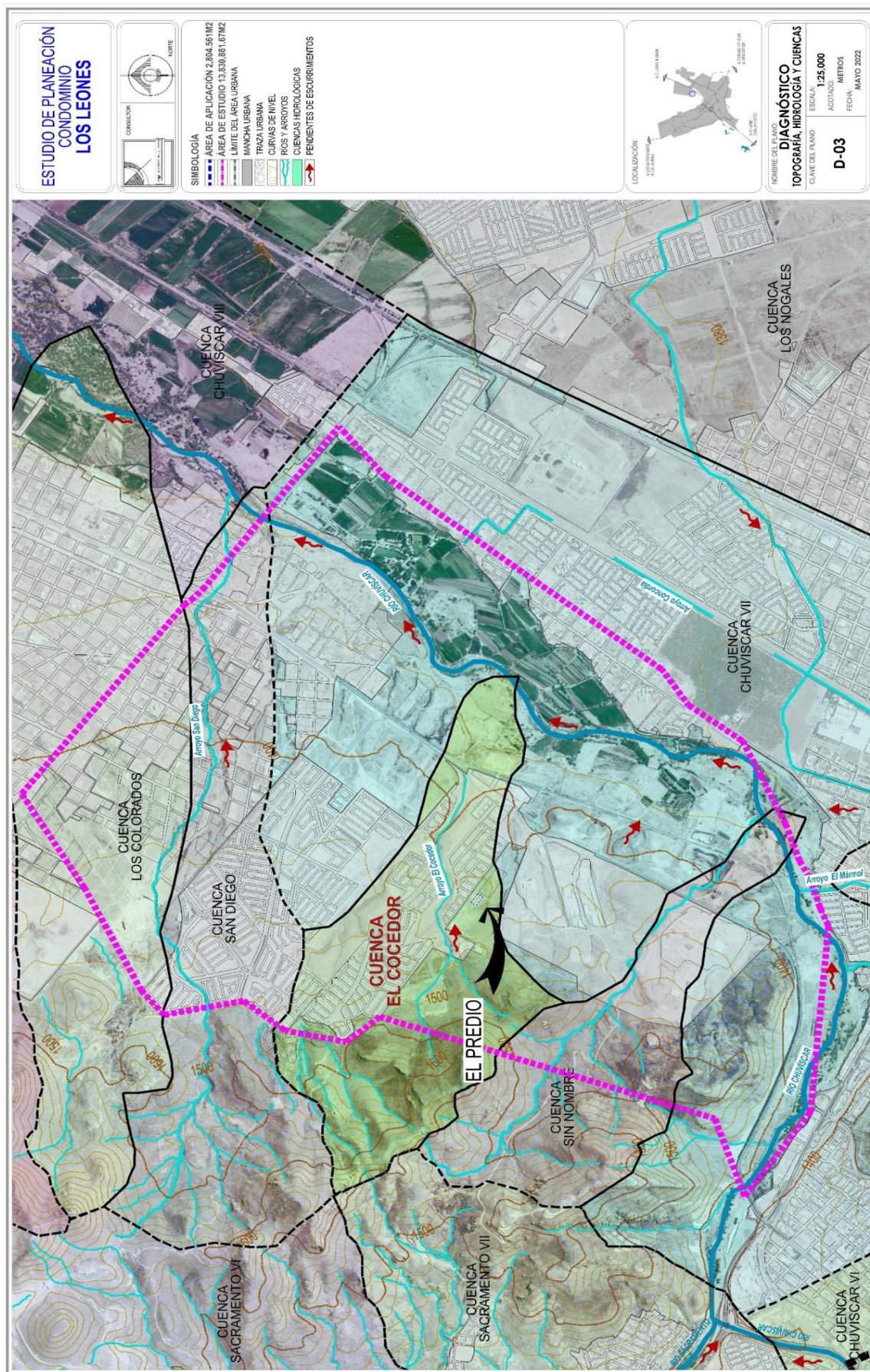
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"CONDOMINIO LOS LEONES"



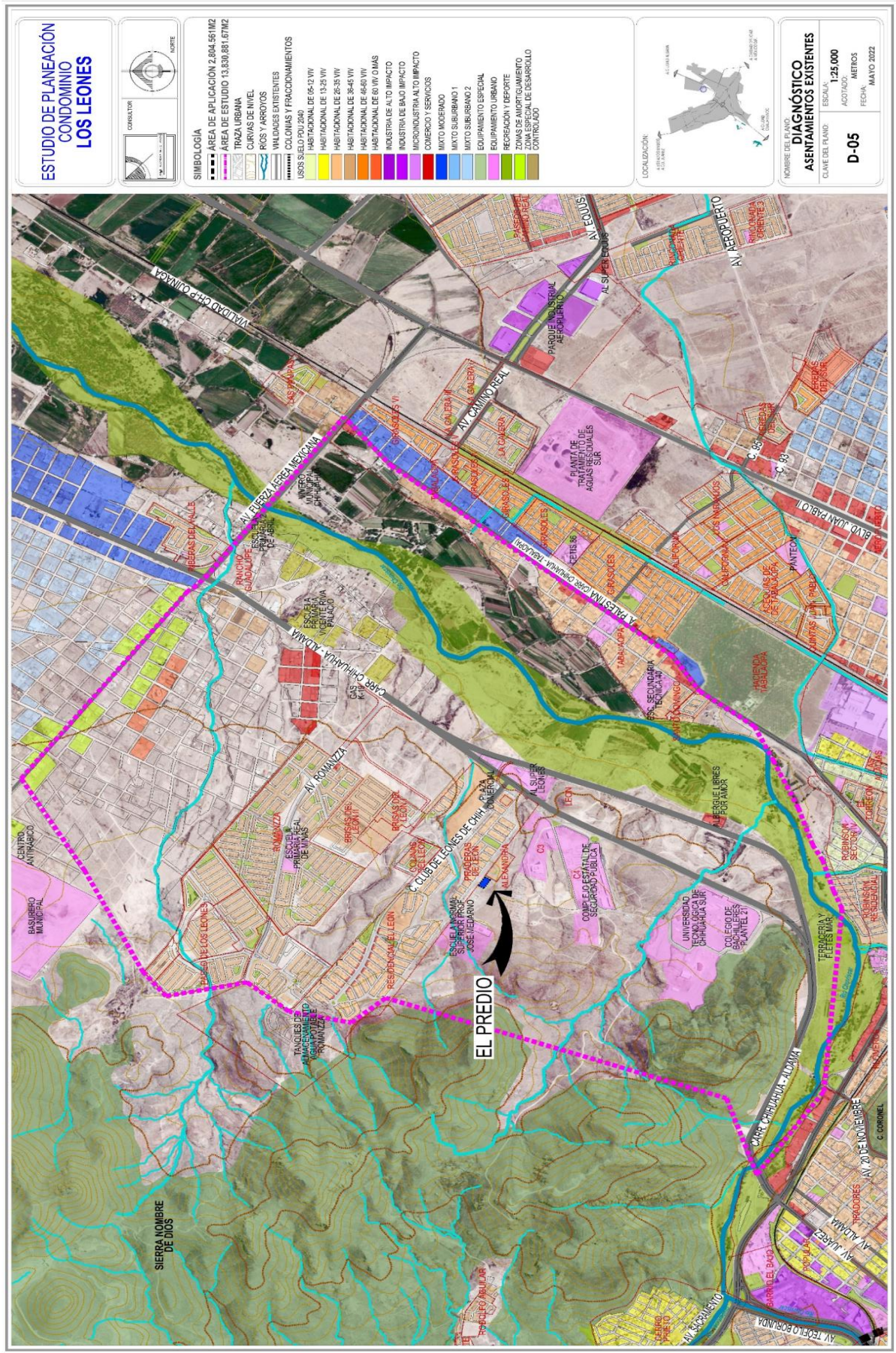
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"CONDOMINIO LOS LEONES"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"CONDOMINIO LOS LEONES"



ESTUDIO DE PLANEACIÓN
“CONDOMINIO LOS LEONES”

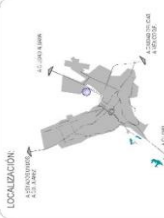


ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CONDOMINIO LOS LEONES"

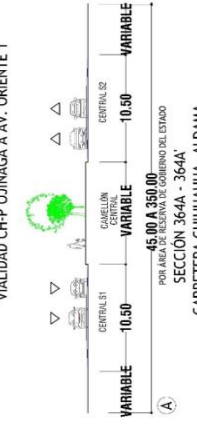
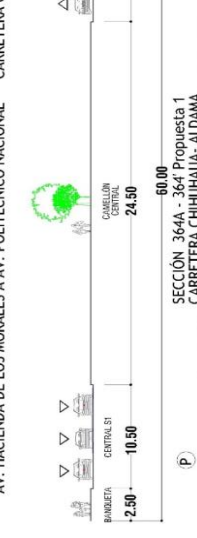
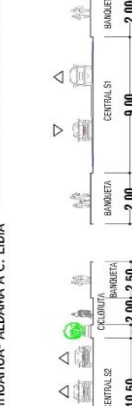
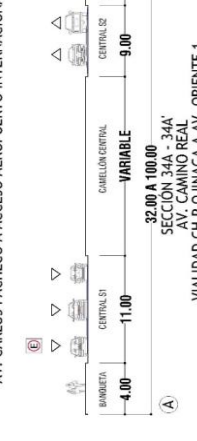
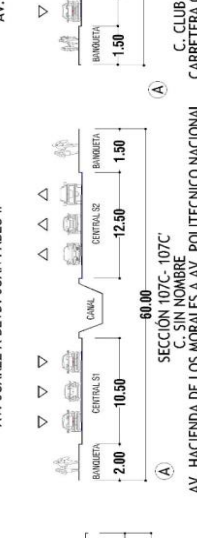
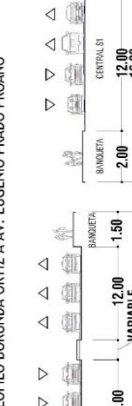
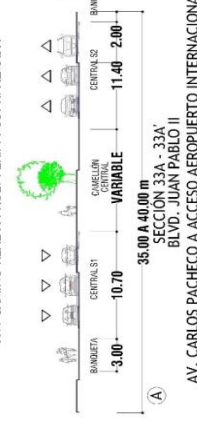
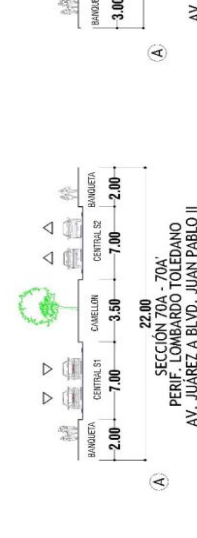
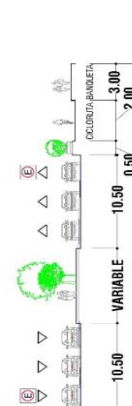
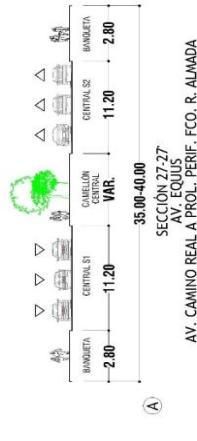
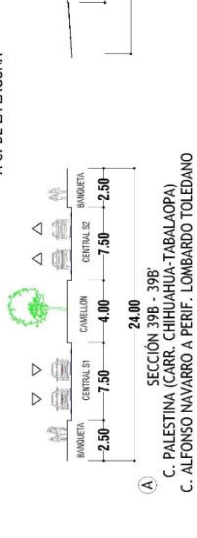
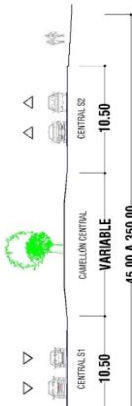
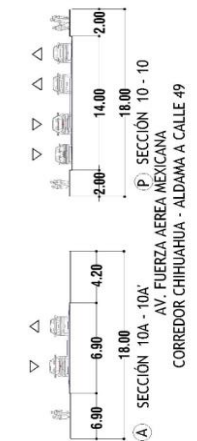
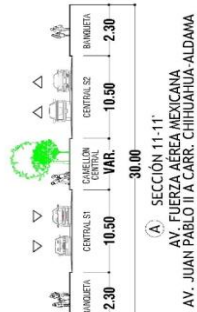
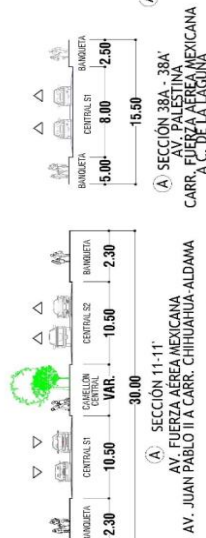
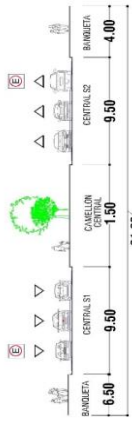
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CONDOMINIO
LOS LEONES

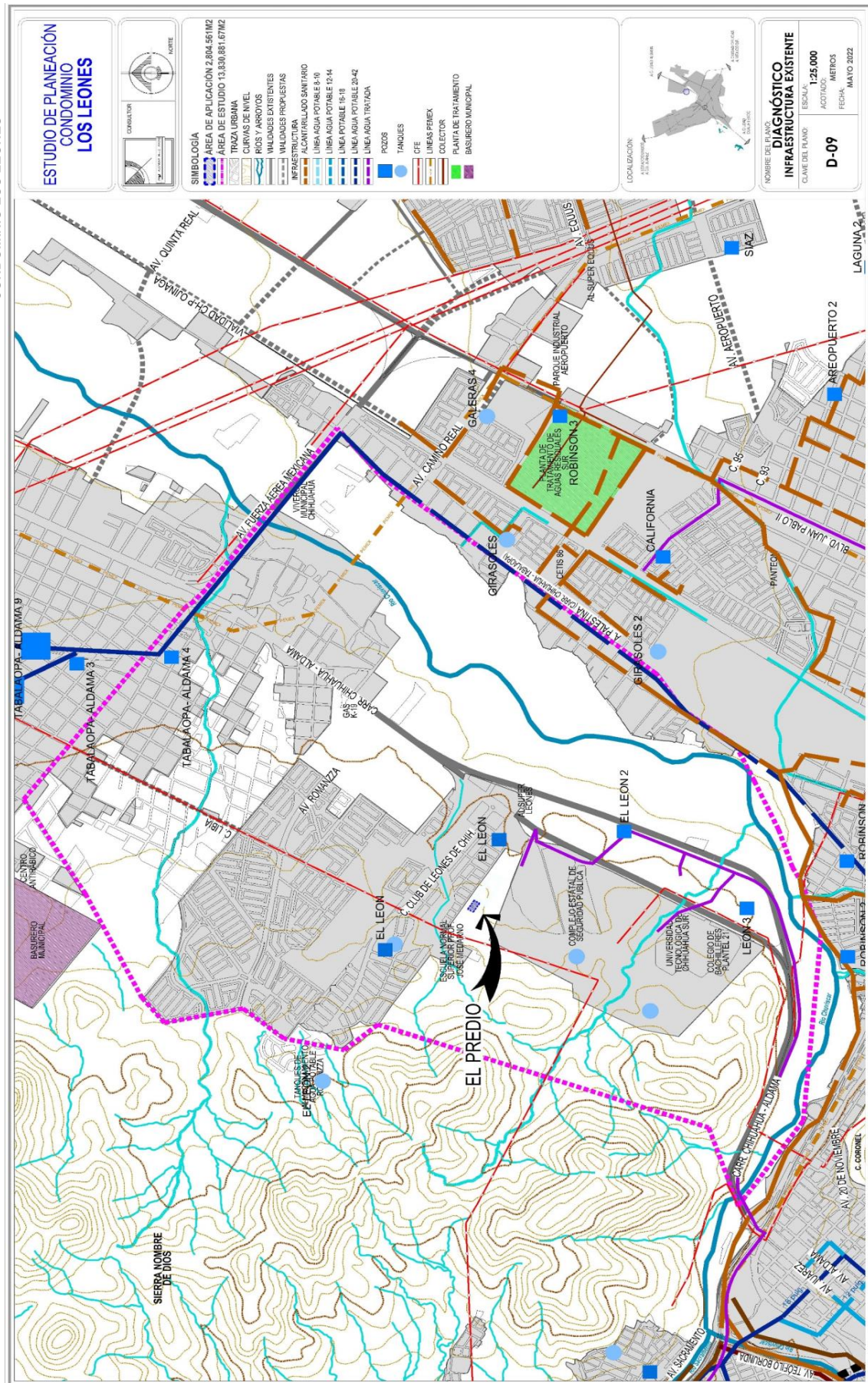


SIMBOLOGÍA
 ▲ SENTIDO VEHICULAR
 (E) ESTACIONAMIENTO PERMITIDO

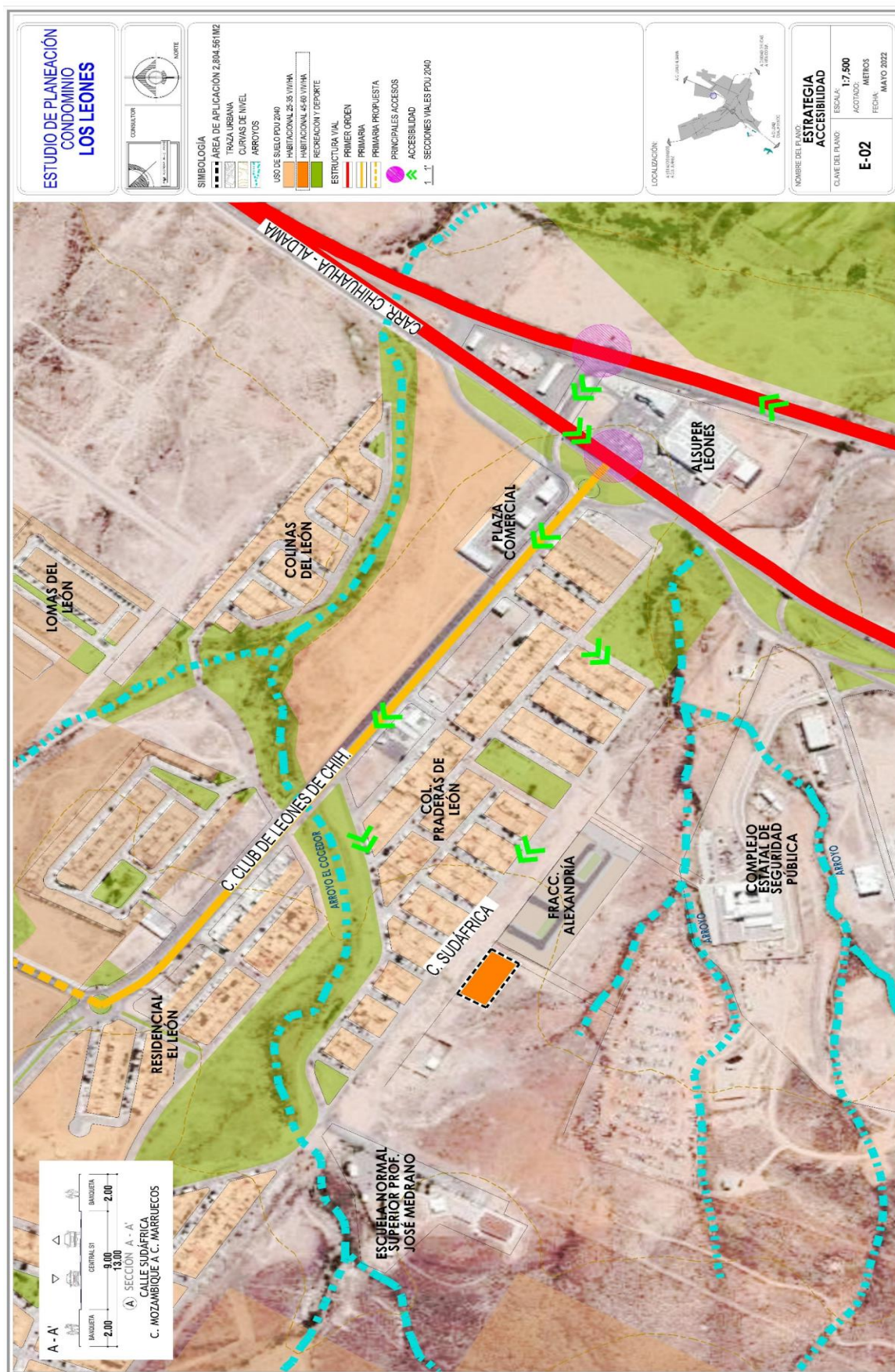


NOMBRE DEL PROYECTO
DIAGNÓSTICO SECCIONES VIALES PD02040
 CLAVE DEL PLANO
D-07
 SIN ESCALA
 ADOPTADO POR
 MÉTRICAS
 FECHA
 MAYO 2022





ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"CONDOMINIO LOS LEONES"



VIII. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

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

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN
"CONDOMINIO LOS LEONES"

IX. CREDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director

SIN TEXTO

SIN TEXTO