

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 08 de julio de 2023.

No. 54

Folleto Anexo

ACUERDO N° 134/2023

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, 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 134/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Departamentos Francisco de Cuellar"**, en el predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar número 2934 del fraccionamiento San Felipe de esta ciudad, con superficie de **247.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90 de conformidad al 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 siete días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de junio del año 2023, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, 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 la C. María Fernanda Salcido Torres, en su carácter de propietaria y tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Francisco de Cuellar", en el predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934 del fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 247.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Fernanda Salcido Torres, en su carácter de propietaria del predio y tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Francisco de Cuellar", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934 del fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 247.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90 de conformidad al 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 diecinueve días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/282/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 09 de mayo de 2023

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la **C. María Fernanda Salcido Torres** en su carácter de **propietaria y Tutora definitiva de Nestor Galvan Carreño del predio ubicado en la Calle Francisco de Cuellar No.2934, del Fraccionamiento San Felipe** de esta ciudad, con una superficie total de **247.50m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Departamentos Francisco de Cuellar"** 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 **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90.**

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/136/2023 de fecha 21 de febrero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Departamentos Francisco de Cuellar"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 111/2023 de fecha 28 de febrero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Departamentos Francisco de Cuellar"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/138/2023 de fecha 21 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0285/2023 de fecha 13 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/163/2023 de fecha 06 de marzo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en el Fraccionamiento San Felipe, no se recibe respuesta por parte del Comité

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/156/2023 de fecha 02 de marzo de 2023**, 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/0367/2023 de fecha 17 de marzo del 2023** 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 **“Departamentos Francisco de Cuellar”** fue presentado en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **02 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por la propietaria.

2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Poder certificado de Tutela de Néstor Galván Carreño.
4. Copia certificada de la escritura del predio.
5. Oficios No. DASDDU/136/2023 de fecha 21 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
6. Oficio No. 111/2023 de fecha 28 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio No. DASDDU/138/2023 de fecha 21 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
8. Oficio No. DDHE/0285/2023 de fecha 13 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
9. Oficio No. DASDDU/163/2023 de fecha 06 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe.
10. Oficio No. DASDDU/156/2023 de fecha 02 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/0367/2023 de fecha 17 de marzo del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria del día 02 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante del predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Departamentos Francisco de Cuellar".

**ATENTAMENTE**DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS FRANCISCO DE CUELLAR"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. María Fernanda Salcido Torres, en su carácter de propietaria del predio y tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Departamentos Francisco de Cuellar"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934 del fraccionamiento San Felipe de la Ciudad de Chihuahua, con una superficie de 247.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado el día 14 del mes de febrero del año 2023, signado por la C. María Fernanda Salcido Torres, en su carácter de propietaria del predio y tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Departamentos Francisco de Cuellar"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934, del fraccionamiento San Felipe de esta Ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 247.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Departamentos Francisco de Cuellar"**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** en fecha 14 del mes de febrero del año 2023, signada por la C. María Fernanda Salcido Torres, en su carácter de propietaria del predio y tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño;
2. **Copia simple de las credenciales para votar** expedidas por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Fernanda Salcido Torres y Néstor Galván Carreño;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,059** de fecha 20 de febrero de 1992, otorgada ante el Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, Notario Público número 10 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecieron por una parte la señora Hortensia Escárzaga Portillo como la parte vendedora, y por otra parte, los señores María Fernanda Salcido Torres y Néstor Galván Carreño como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre del predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934, del fraccionamiento San Felipe de esta Ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 247.50 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 4671 del libro 2417 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con folio real 1081794;
4. **Copia certificada del Expediente 370/21**, relativo al Juicio de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria Promovido por la C. María Fernanda Salcido Torres, donde se declara ejecutoriada la sentencia con fecha de 13 de enero del 2023 por la Licenciada Bertha Alicia Almanza Robles, Secretaria Judicial del Juzgado Séptimo Familiar por Audiencias del Distrito Judicial Morelos, donde se declara a la C. María Fernanda Salcido Torres como tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Copia simple de la Factura de pago del Impuesto Predial 2023-152990** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/136/2023** de fecha 21 de febrero de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 111/2023** de fecha 28 de febrero de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
9. **Oficio DASDDU/138/2023** de fecha 21 de febrero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

10. **Oficio DDHE/0285/2023** de fecha 13 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el cual informan sobre la existencia de comités constituidos por esta dependencia;
11. **Oficio DASDDU/163/2023** de 06 de marzo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Organización Ciudadana informó a la Presidenta del Comité de Vecinos del Fracc. San Felipe que el estudio de planeación podrá ser consultado en las oficinas de ésta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
12. **Oficio DASDDU/156/2023** de fecha 02 de marzo del 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/0367/2023** de fecha 17 de marzo de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 35 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 02 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
15. **Oficio DASDDU/282/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 09 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/282/2023 de fecha 09 de mayo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 35 celebrada el día 02 de mayo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos:

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Francisco de Cuellar", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934 del fraccionamiento San Felipe de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 247.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90** 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:

DICTAMEN

PRIMERO. - Es procedente la solicitud presentada por la C. María Fernanda Salcido Torres, en su carácter de propietaria del predio y tutora definitiva del C. Néstor Galván Carreño.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Francisco de Cuellar", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco de Cuellar No. 2934 del fraccionamiento San Felipe de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 247.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.90 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 las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

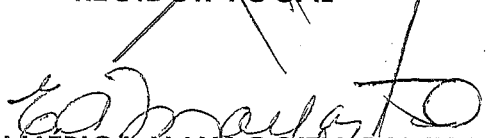
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de junio del año 2023.

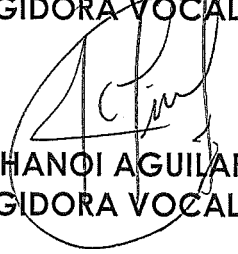
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO


JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL


EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL


NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

ESTUDIO DE PLANEACIÓN
DEPARTAMENTOS FRANCISCO DE CUELLAR

Documento de Planeación:
DEPARTAMENTOS
**FRANCISCO
DE CUELLAR**

Propietario:
NESTOR GALVÁN CARREÑO Y
MARÍA FERNANDA SALCIDO TORRES

Responsable de Elaboración:
Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón
614 198 6674
D.R.U. 037

Ubicación del predio:
Calle Francisco de Cuellar No. 2934,
de la Colonia San Felipe
Chihuahua, Chih., México.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN
DEPARTAMENTOS FRANCISCO DE CUELLAR

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.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
	6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....	
VII.	INSTRUMENTACIÓN.....	
VIII.	BIBLIOGRAFÍA.....	
IX.	CREDITOS.....	

I. INTRODUCCIÓN

Éste documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para aumentar la densidad en un predio que, así como el contexto donde se ubica, cuenta con uso de suelo habitacional H-25 viv/ha, asimismo, se busca aumentar el potencial del uso de suelo, donde el objetivo es, proponer el cambio de uso de suelo de Habitacional H-60+ con aumento de potencial (Cos) para construir departamentos habitacionales compatible con el contexto de la zona donde predomina la vivienda en ésta acera.

En el sector se han erigido diversas edificaciones habitacionales y mixtas, asentadas en la zona centro predominando en las colonias de San Felipe y sus alrededores, cabe destacar, que la mayoría de las torres se han gestado en la zona poniente de la ciudad, sin embargo, en éste sector es que se ha ido generando una transformación del suelo, creando diversidad, aprovechamiento de la infraestructura existente, así como, la construcción de importantes proyectos inmobiliarios, tanto públicos como privados.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa a un costado de la zona central de la ciudad, siendo un sector que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, el cual, los últimos años se ha consolidado como una zona versátil, contando con predios comerciales, algunos equipamientos, parques y sobre todo diversidad de zonas habitacionales.

El predio consiste en un polígono de 247.50 m² situado sobre la C. Francisco de Cuellar No. 2912 dentro del Fraccionamiento San Felipe, localizado en una zona céntrica de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura. El predio actualmente se encuentra dentro del área urbanizada como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040. El predio en estudio estaba siendo utilizado para vivienda unifamiliar.



Imagen 1. El predio, visto desde la C. Francisco de Cuellar. Fuente: Google Earth, captura febrero 2023.

Éste documento de planeación urbana es una Modificación Menor de acuerdo al Art. 77 de la LAHOTDU del estado Chihuahua, pretende transformar el uso de suelo actual establecido en el PDU vigente como uso **H25 a H60+ con aumento de potencial** para un proyecto donde se pretende edificar un conjunto de departamentos, que si bien es un uso compatible, los componentes urbanos no cumplen con lo requerido

en el proyecto, por lo anterior, se propone incremento de COS, que una vez proyectado será compatible con el contexto, con los colindantes, buscando incrementar a un **COS de 0.90**, a diferencia del 65% que aplica a la norma.

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.

De acuerdo a las definiciones de la nueva LAHOTDU, en su Artículo 77, el cual menciona que, 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.



Imagen 2. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura febrero 2023.

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

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de 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 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 20.- 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 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

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

III. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio

El área de estudio que se eligió abarca un polígono que nos permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia inmediata, conteniendo las vialidades principales como los son la Av. De las Américas, Av. Universidad, Av. Deza y Ulloa, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Glandorf, Av. San Felipe, entre otros.

Dentro de área de estudio contiene las colonias San Felipe, San Felipe I y II, Parque San Felipe, Unidad Presidentes, Unidad Universidad, Los Leones, entre otras colindantes.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 2,443,400.98 m² (244.34 Ha), delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por una línea quebrada conformada con la Av. De las Américas donde se encuentra el Hospital General Presidente Lázaro Cárdenas,
- ✓ Al Oeste colida con una línea conformada con varios lindes con la Av. Universidad.
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad C. José de la Luz Corral, la Av. Deza y Ulloa,
- ✓ Y al Este el trazo está conformado con la Blvd. Antonio Ortiz Mena

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

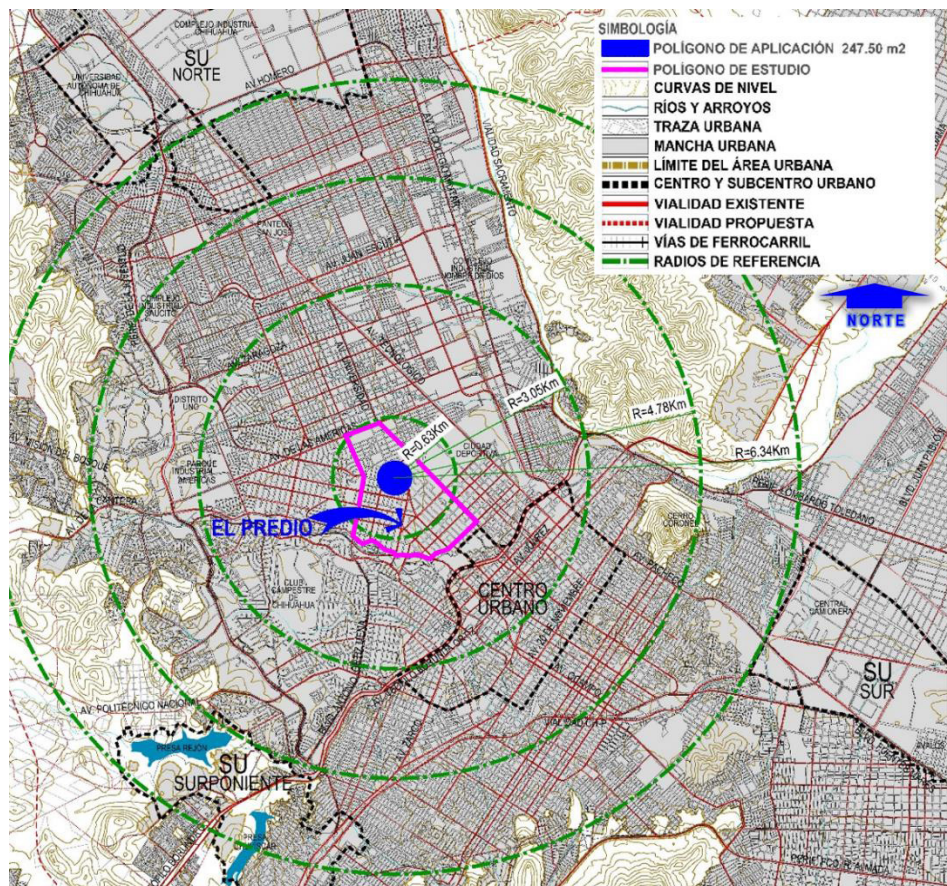


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio.
Fuente: Elaboración propia.

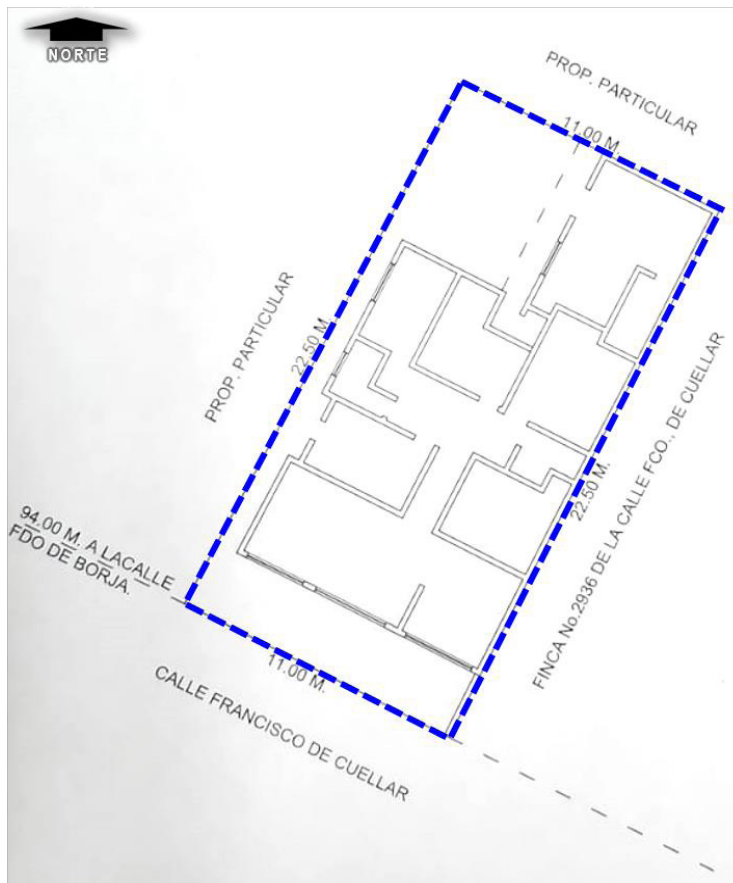
Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, recreativas y algunos equipamientos, así como comercios diversos. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono ubicados con una superficie de 247.50 m² situado sobre la C. Francisco de Cuellar, ubicado dentro del Fraccionamiento San Felipe dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 126-004-020.

El área que nos ocupa se encuentra entre la C. Fernando de Borja y la Av. Pascual Orozco, el cual, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al oeste colinda con el Lote No. 25 de propiedad privada,
- ✓ Al norte linda con el Lote. No. 10 propiedad privada,
- ✓ Al este colinda con el Lote No. 23 de propiedad privada,
- ✓ Al sur colinda con la C. Francisco de Cuellar.

Imagen 4. El predio, trazo catastral.



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. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al oriente de la ciudad cercano al aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H-25 viv/ha**, con acceso inmediato a la C. Francisco de Cuellar, dentro del Fraccionamiento San Felipe.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Mixto Moderado e Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte, Comercio y Servicio y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha.

Ver plano 03.



Imagen 5. El predio y su uso de suelo Comercio y Servicios, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR												
USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/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/VIVENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVENDA
	H60	80	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVENDA

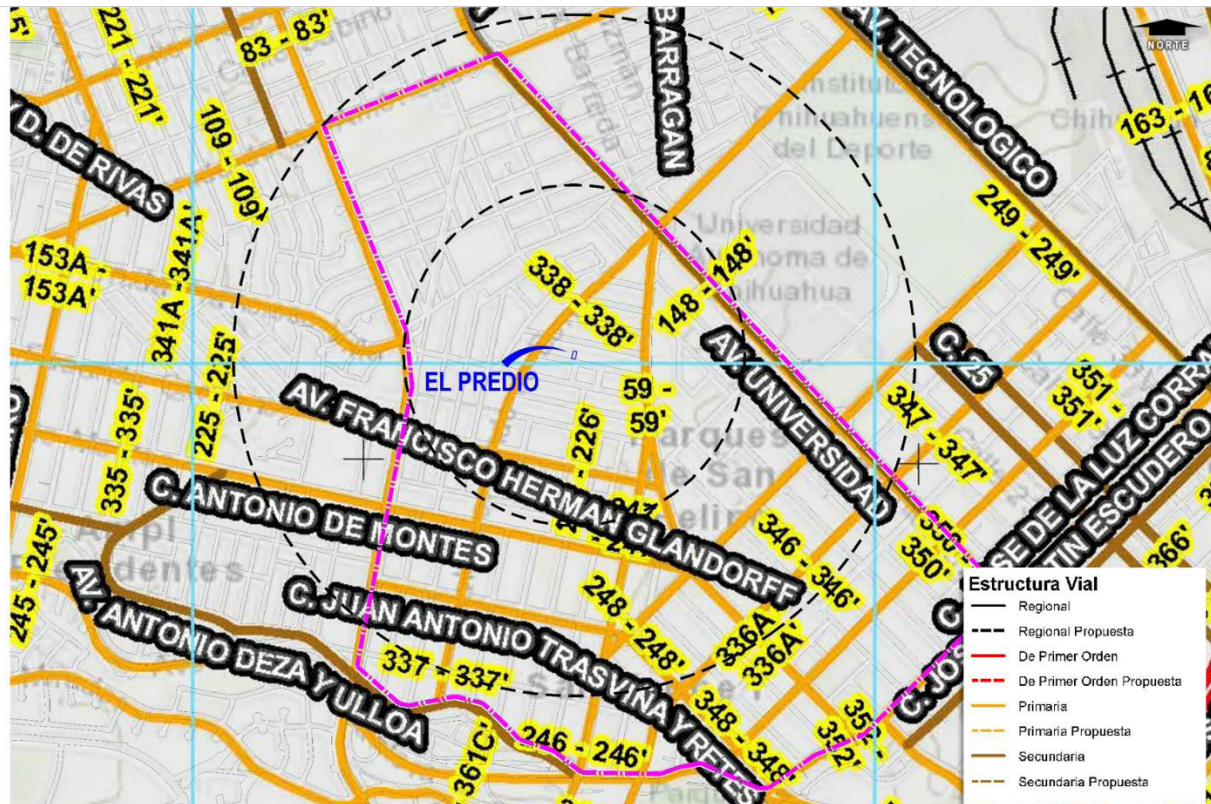
Imagen 6. Normatividad de uso de suelo actual H-25. Fuente PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Francisco de Cuellar, contando con una sección vial de 18.00 m, contando con 2 carriles por sentido, conectando las calles, al poniente con la C. Fernando de Borja y al oriente con la vialidad primaria Av. Pascual Orozco, que conecta con el resto de la ciudad.



Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, no establece vialidades de jerarquía frente al predio, las más cercanas son la Av. Pascual Orozco a 210.00m situada al este del predio; por otra parte, al oeste del predio, se ubica el Blvd. Antonio Ortiz Mena a una distancia aproximada de 465 m de distancia del predio.



Ver planos 06, 07 y 07.1.

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

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

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

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

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



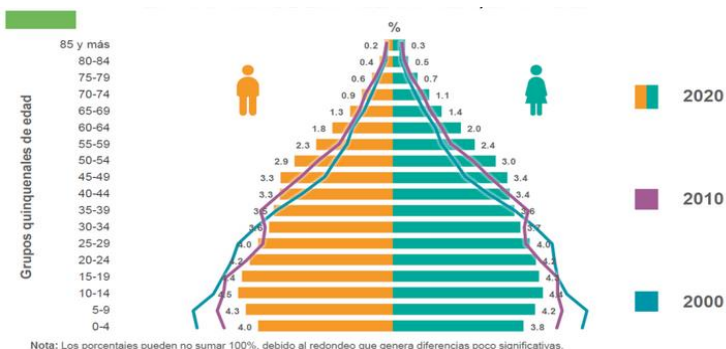
En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

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

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

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

Imagen 9. Grupos quinquenales de edad Fuente: INEGI.



ÁMBITO URBANO

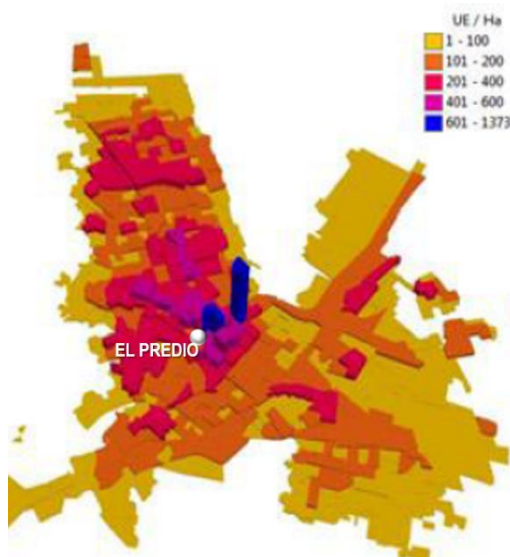
El sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

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

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del 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 DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 200 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

Imagen 10. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE



ÁMBITO DE INFLUENCIA

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

La zona por encontrarse cercano a la zona centro de la ciudad y sobre todo cercano a vialidades de gran importancia para la ciudad, la zona según el PDU vigente, se encuentra dentro de una zona tendiente a ser no solo habitacional que envuelve el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Pascual Orozco y Av. Universidad, entre otras, representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado. Según la estructura urbana, el predio se ubica a 1.50 km del Centro Urbano.

La vocación de la zona está en constante cambio, ya cumpliendo con las necesidades de una zona centralizada, que por contar con toda la infraestructura se ha visto trasformada en usos mixtos seguida de las viviendas. Actualmente se han ido edificando edificios plurifamiliares, algunos de más de 2 niveles de altura. Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-25, H-35 viv/ha (nivel básicamente medio-alto), así como Mixtos Moderado y Bajo, en donde algunos predios contienen viviendas.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 247.50 m2, según escrituras, propiedad de **NESTOR GALVÁN CARREÑO Y MARÍA FERNANDA SALCIDO TORRES**, predio identificado con el No. 2934 ubicada en la C. Francisco de Cuellar, dentro del Fraccionamiento San Felipe, de ésta ciudad de Chihuahua.

Ver plano 02.

Dicho predio cuenta con clave catastral 126-004-020 y clave estándar 08-001-019-00-0001126-004-00002-00-000.

La finca se encuentra dentro de la escritura pública No. 5,059, Volumen 141, de la Notaría No. 10 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, celebrada a los 20 días del mes de febrero del año 2000, al mando del Lic. Luis Arturo Calderón Trueba.

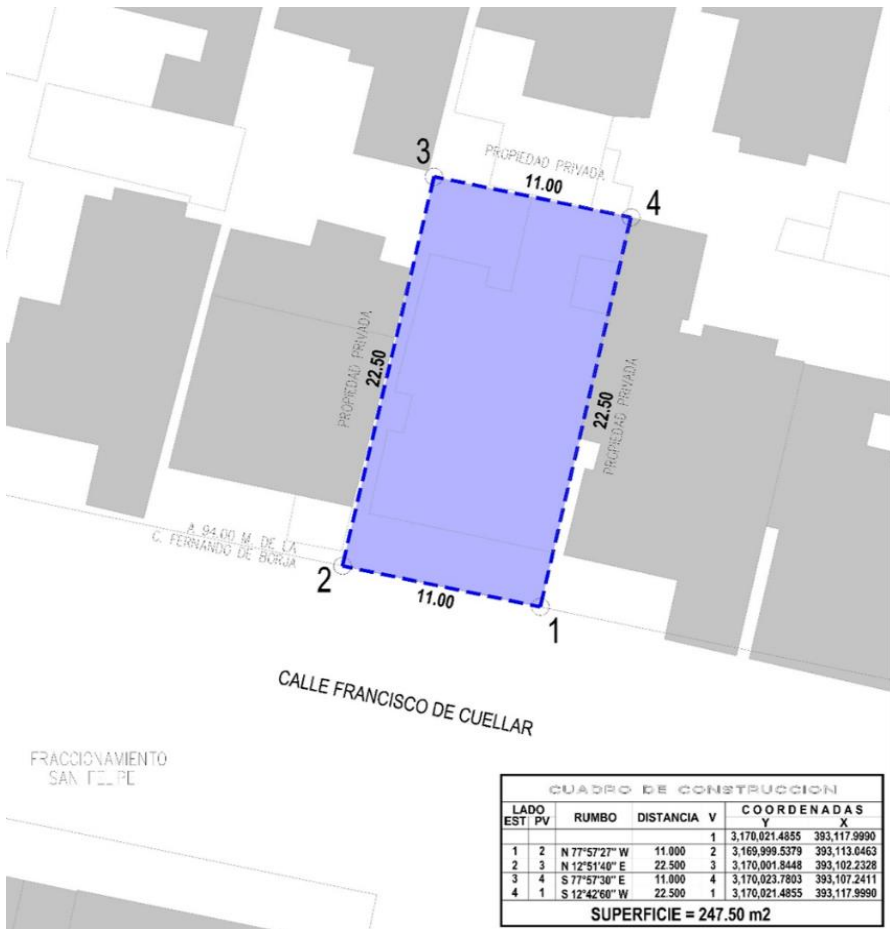


Imagen 11. Plano Catastral y cuadro de construcción.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad.

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

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un centro urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de éste centro, se localizan 3 subcentros en la ciudad, el primero ubicado en la Av. Homero y sus alrededores conteniendo el nuevo Campus de la UACH, en el Poniente de la Ciudad el segundo subcentro ubicado en el cruce del periférico.

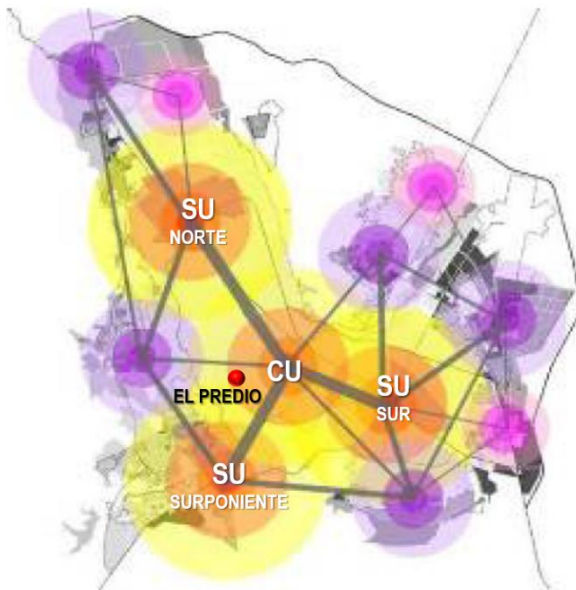


Imagen 12. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo al PDU vigente. IMPLAN.

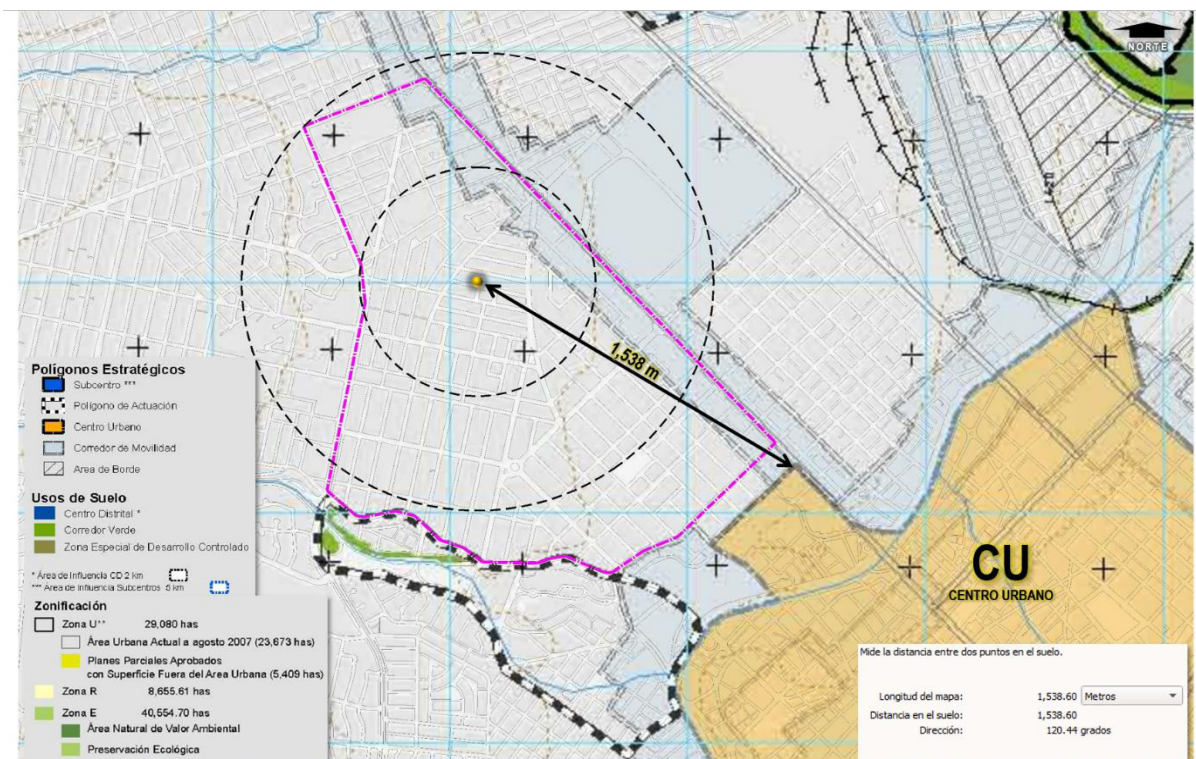


Imagen 13. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

El predio se ubica a 1.538 km del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 6.34 km de distancia y respecto al Subcentro Norte se ubica a 4.78 km de lejanía. Lo que liga a estos subcentros son los corredores urbanos, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que la zona oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

Dichos poligonales son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente al Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Universidad principalmente, que son las vías de principal acceso entre el predio y la estructura urbana, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

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

Dentro del área en estudio la mayoría de las viviendas se ubican en colonias abiertas sin caseta lo cual facilita su interconexión, sin embargo, fraccionamientos en San Felipe donde la plusvalía es alta se han colocado rejas en algunas calles figurando como cerradas.

Ver plano 10.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial y de servicios, las cuales se asientan sobre las vialidades Blvd. Antonio Ortiz Mena principalmente donde se encuentran los comercios de mayor escala, así como, la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Universidad, Av. de las Américas, Av. Pascual Orozco y Av. Glandorff entre otras, por otra parte, se encuentran usos mixtos que alguno de ellos concentra algunos comercios.

Ver plano 05.

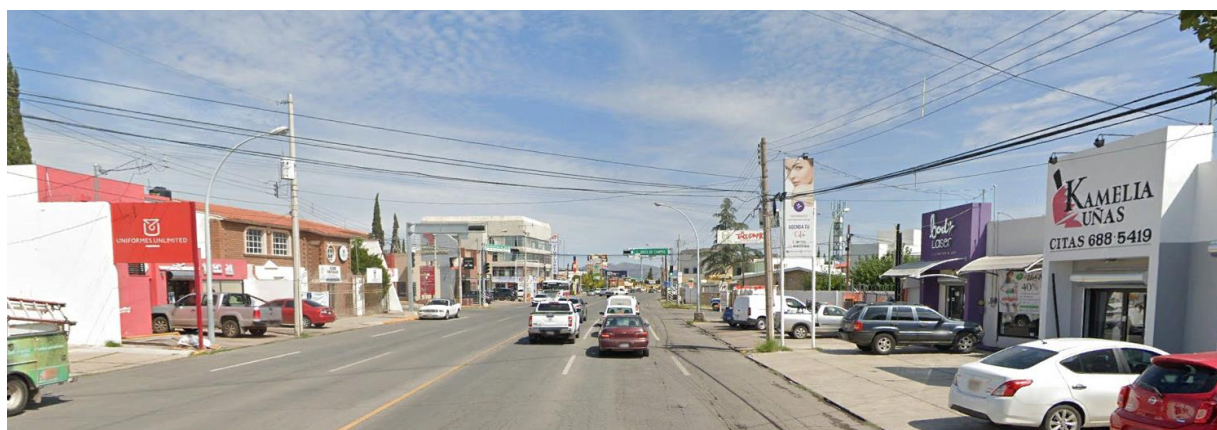


Imagen 14. Comercios cercanos al predio, ubicados sobre la Av. Pascual Orozco.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio se encuentran la mayoría públicos como el jardín de niños, primarias y secundarias como la, la Primaria Luis Urías Balderrain, la Secundaria Federal No. 2 "Etic 100", así como Universidad Autónoma de Chihuahua UACH con diversas facultades, mientras que de educación privada se ubican de nivel preescolar, primaria, secundaria, media superior y profesional destacando las escuelas Esfer Salesianos Glandorff y la

universidad Colegio Nueva Vizcaya. Por otra parte, se localizan algunas iglesias, casas hogar, asilos y clínicas, así como guarderías destacando la Guardería IMSS 002. En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, predominando el parque San Felipe, Árboles Petrificados y el Parque Lic. Adrián Tallavas.

Ver plano 04.

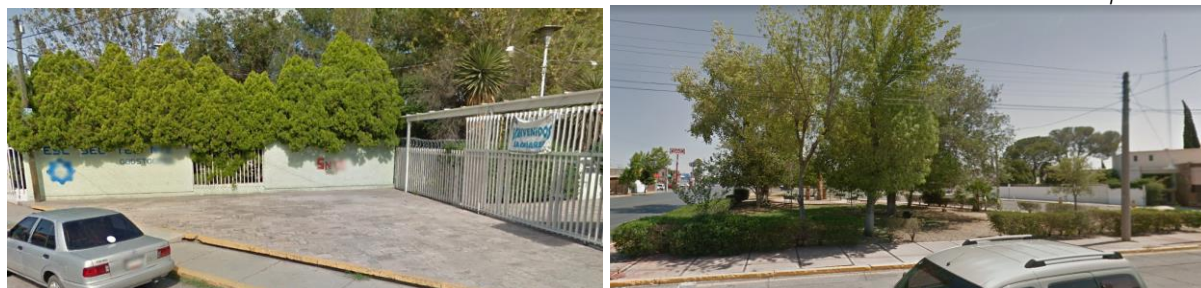


Imagen 15. Equipamientos dentro del polígono de estudio, Etic 100 y Parque del árbol petrificado.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y, por tanto, de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Atractores. El predio se localiza cercano al centro de la ciudad, donde los Núcleos de actividad y atractores con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo del Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Universidad principalmente, con sus grandes comercios, Universidades, entre otros elementos. Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

Se tiene como borde contundente el Blvd. Antonio Ortiz Mena, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos mixtos, comerciales entre otros, que se da en su contexto, a su vez, la vialidad atraviesa gran parte de la ciudad, por otra parte, la Av. Universidad es una de las más importantes, ya que adquiere varios nombres como Av. Tecnológico y Carretera 45 que circula por la ciudad de Chihuahua en sentido norte-sur y viceversa.

Existe un equipamiento educativo y recreativo muy relevante, ya que es de cobertura regional como núcleo y atractor de actividad, denominado Universidad Autónoma de Chihuahua destacando las facultades de Odontología, Bellas Artes, Filosofía y Letras entre otras, asimismo, se ubica el Gimnasio Bernardo Aguirre, el Estadio de Béisbol Almanza y la Ciudad Deportiva

Los elementos de atracción natural son los cerros ubicados al oeste del predio, provenientes de la sierra Nombre de Dios, que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, por otra parte, al sur del polígono de estudio, circula el arroyo La Cantera, que acompaña la vialidad con el mismo nombre.

Núcleos de Actividad. La zona cuenta con una variedad comercial que principalmente se ubica en la Av. De las Américas ubicando la tienda de autoservicio Soriana y algunas plazas comerciales, la Av. Universidad con dirección hacia el centro urbano y el Blvd Antonio Ortiz Mena conteniendo Plaza Galerías, Alsuper Leones, Soriana Hipermart y algunas plazas comerciales.

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, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio-alto.

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 cuenta con un valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de hasta \$1,000 al norte del predio y al sur del polígono de estudio con valor de hasta \$250.00, cabe mencionar, que algunos de los predios no tienen datos de valor unitario.

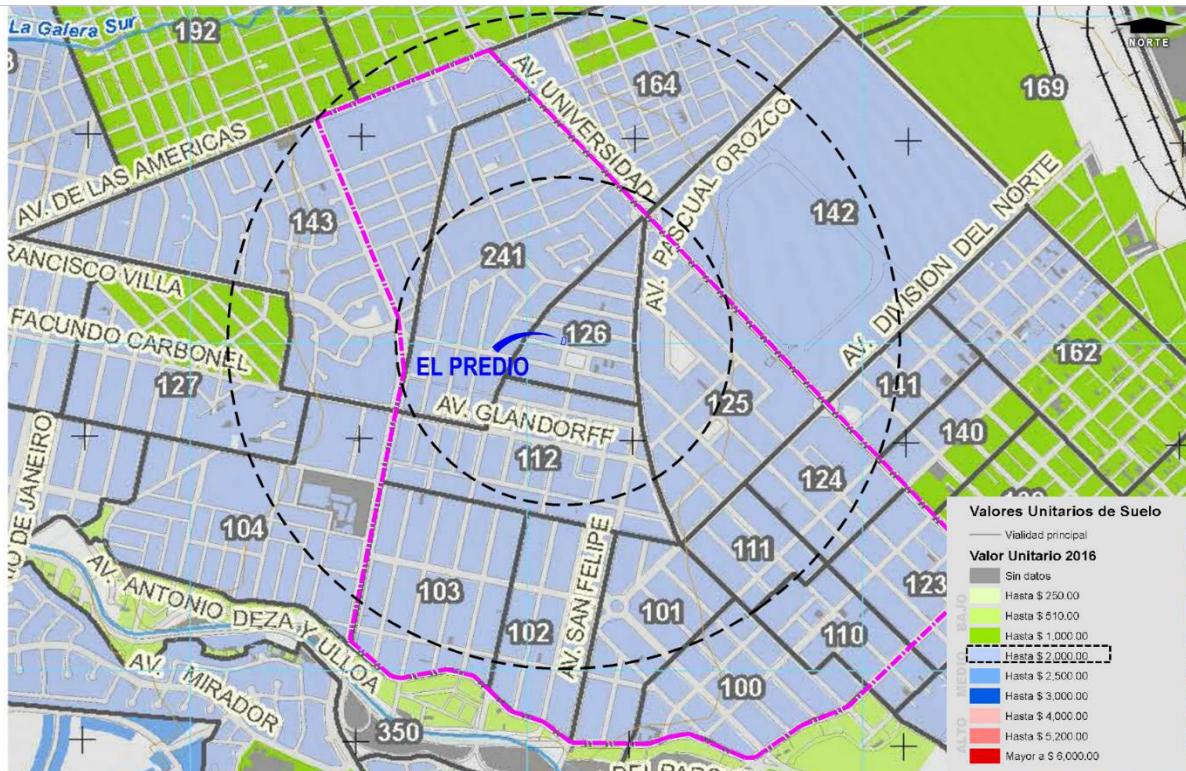


Imagen 16. Mapa de valores de suelo (2016) dentro del polígono de estudio. Fuente: Según IMPLAN.

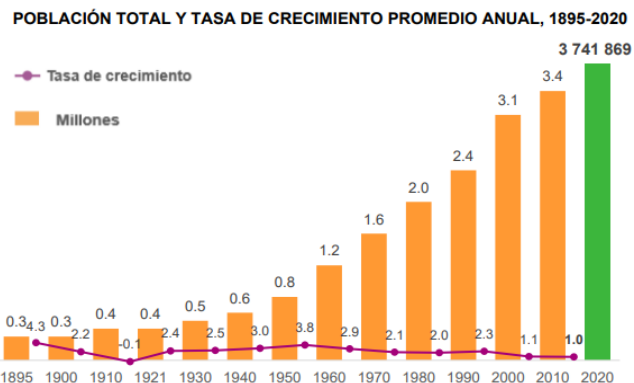
4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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

NIVEL ESTATAL

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

Imagen 17. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

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

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

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

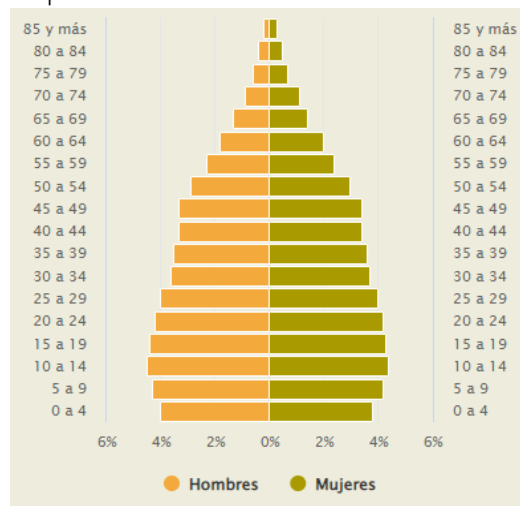
NIVEL MUNICIPAL

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

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

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

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



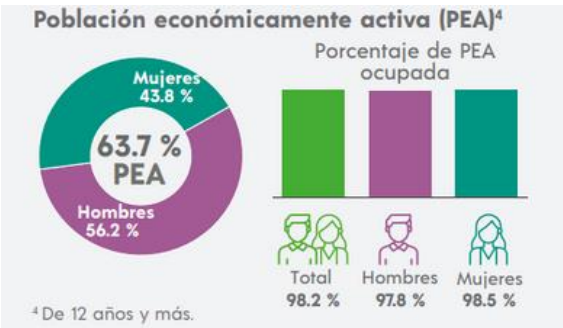
La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango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



Imagen 19. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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

Imagen 20. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



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

Imagen 21. Población ocupada PEA. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población.

Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.

Imagen 22. Derechohabientes del Sector Salud. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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

ÁREA DE ESTUDIO

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 5 Áreas Geo estadísticas Básicas, destacando la siguiente información:

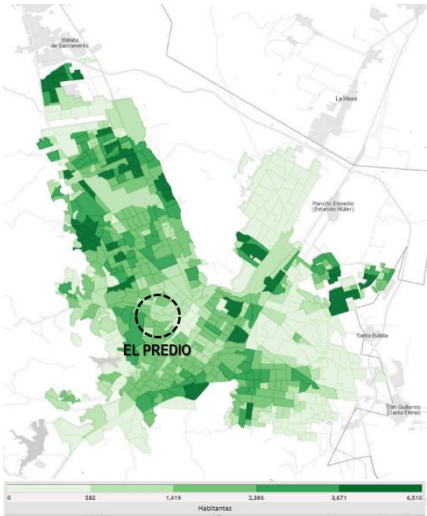


Imagen 23. Ubicación del predio en zona de Agebs. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



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

Población

La población total en el área de estudio cuantifica 5 Agebs en el conteo del año 2020, donde se estimaron dentro del polígono 6,386 personas donde predomina la población femenina ocupando un 55% de la población con 3,502 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 45% contabilizando 2,884 hombres. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

En la manzana donde se asienta el predio, se determina una densidad de población de 76 a 125 pobladores por hectárea; mientras que enfrente del predio las manzanas que lo colindan cuentan con una densidad de 41 a 75 pob/ha.



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

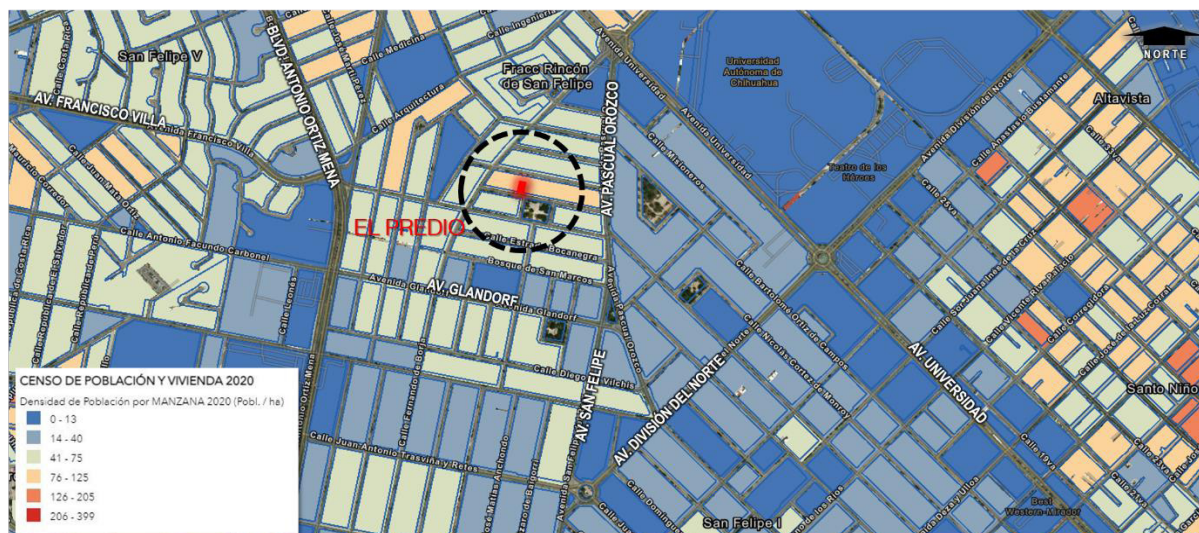
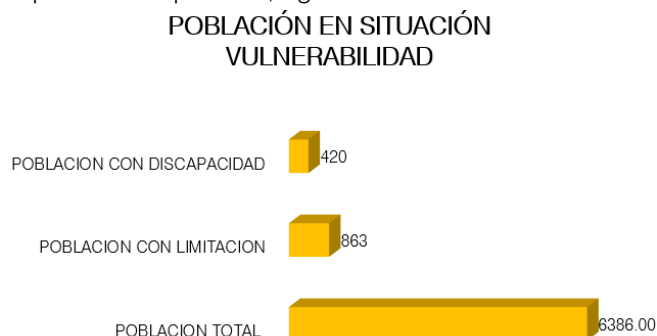


Imagen 26. Censo de Población 2020. SIGMUN.

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total, el 6.58% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 420 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 863 habitantes representando el 13.51% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.



*Imagen 27. Personas en situación de vulnerabilidad.
Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.*

Sector salud. De la población afiliada se detectan 5,464 habitantes representando el 85.6% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 51.8%, respecto a la población sin afiliación 903 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 14.1%.

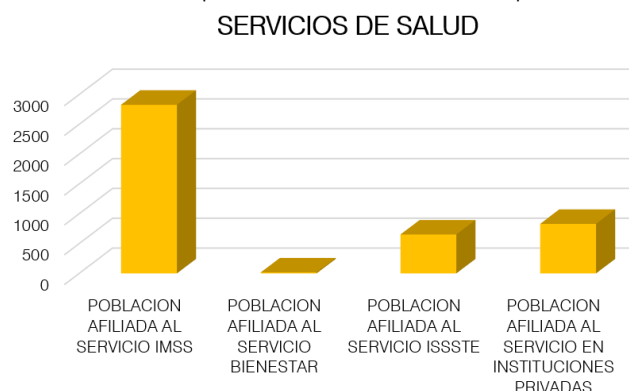


Imagen 28. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

Educación de la población. Respecto a la población habitante, se obtuvo que de las personas con más de 15 años o más sólo un 90.9% cuenta con estudios, es decir, se encuentra alfabeta, mientras que, el 0.1% de la población arriba de 15 años y más, es analfabeta, considerando 4 habitantes. Respecto a la educación básica completa, se contabiliza que el 5.9% de la población (378 personas).

Sector económico. Contamos con el 51% en promedio de la población total económicamente activa (3,255 habitantes), donde el 50.2% de población se encuentra ocupada (3,204 habitantes) y el 0.8% se encuentra desocupada (51 personas). De acuerdo al Prontuario Estadístico de Unidades Económicas actualizado a marzo del 2021, obtenemos que la tasa de desempleo en el estado es de 3.7%, más alto que en la zona de estudio, por lo tanto, podemos deducir que la mayoría de la población (en edad de trabajar) asentada en el área de estudio cuenta con un empleo.

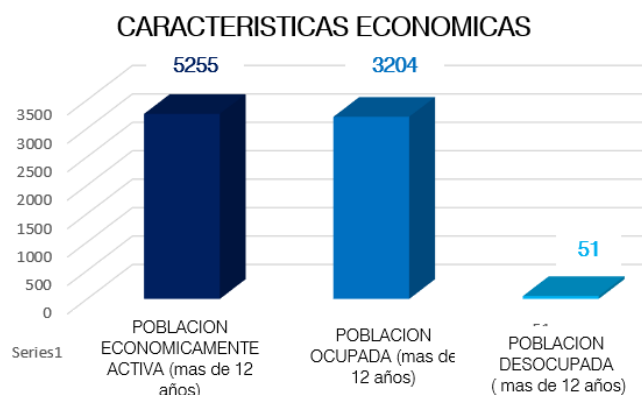


Imagen 29. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

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



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

GEOLOGÍA

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

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

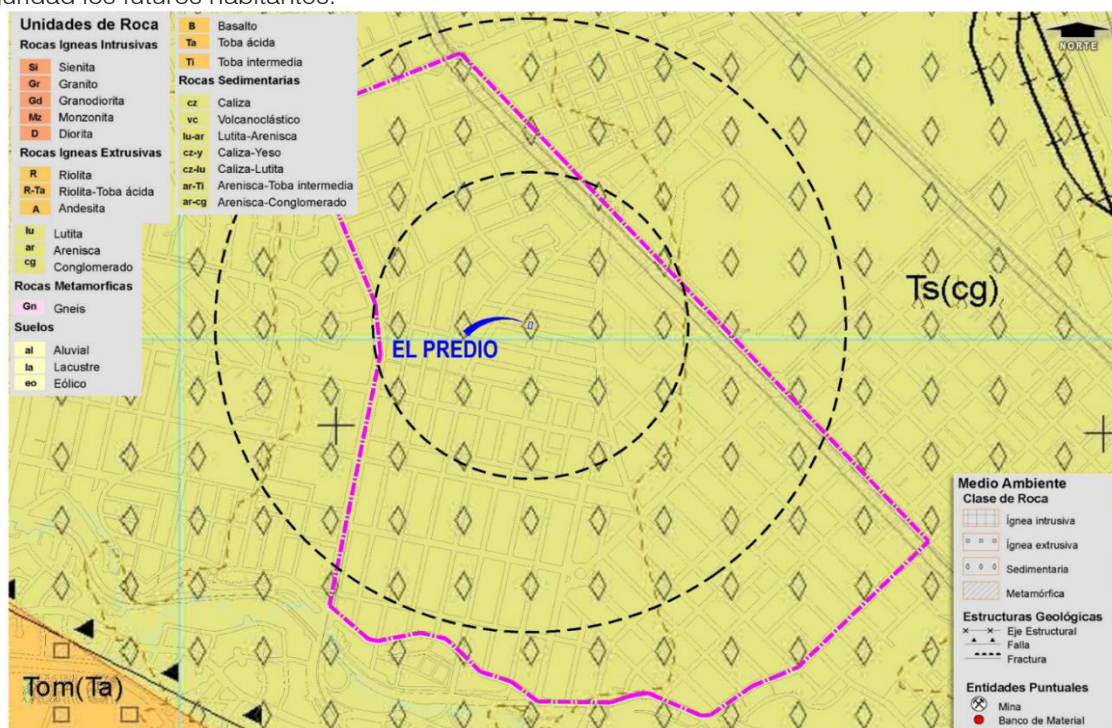


Imagen 31. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

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

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

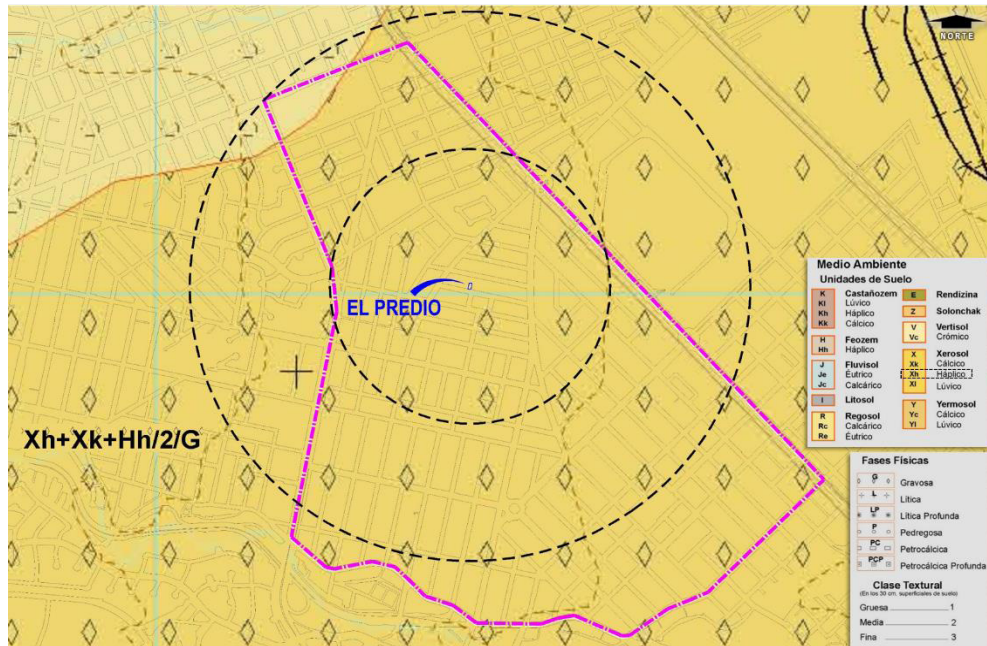
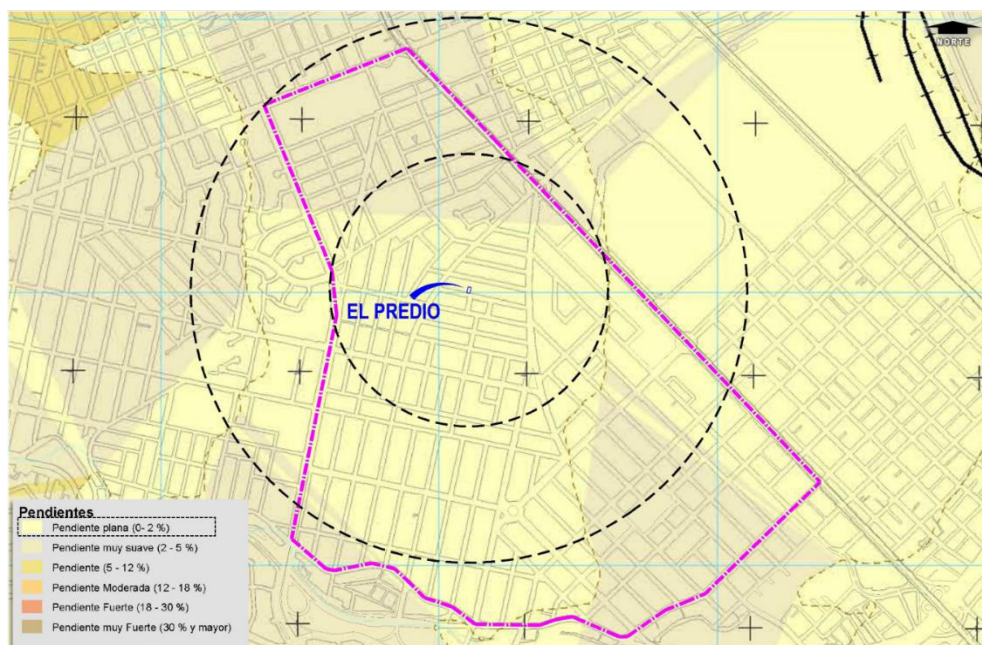


Imagen 32. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente.
Fuente: IMPLAN.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el río Chuviscar, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Francisco de Cuellar, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1450 a 1444 msnm.

Imagen 33. Zonificación por pendientes. Fuente: IMPLAN.



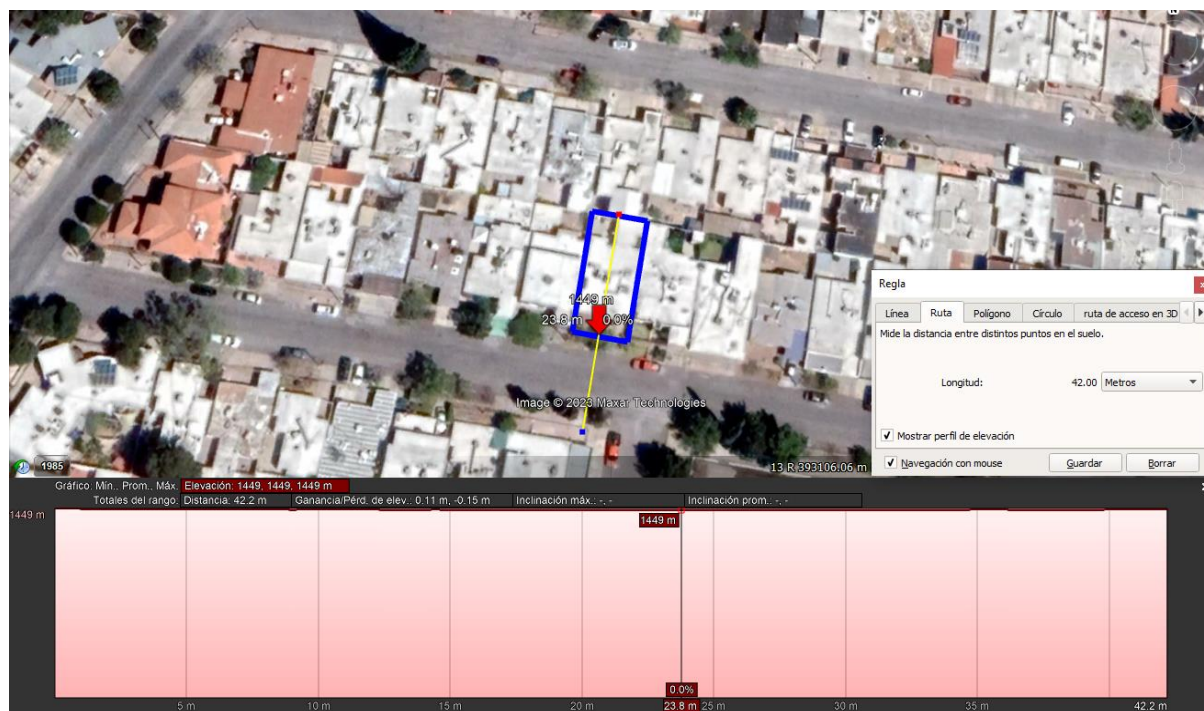


Imagen 34. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, febrero 2023.

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

VEGETACIÓN

En lo que respecta a área destinada a vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica al nororiente del predio en la ciudad deportiva, se encuentran a su vez, algunos parques dentro de las colonias como el Parque Lic. Adrián Tallavas que se encuentra justo frente al predio

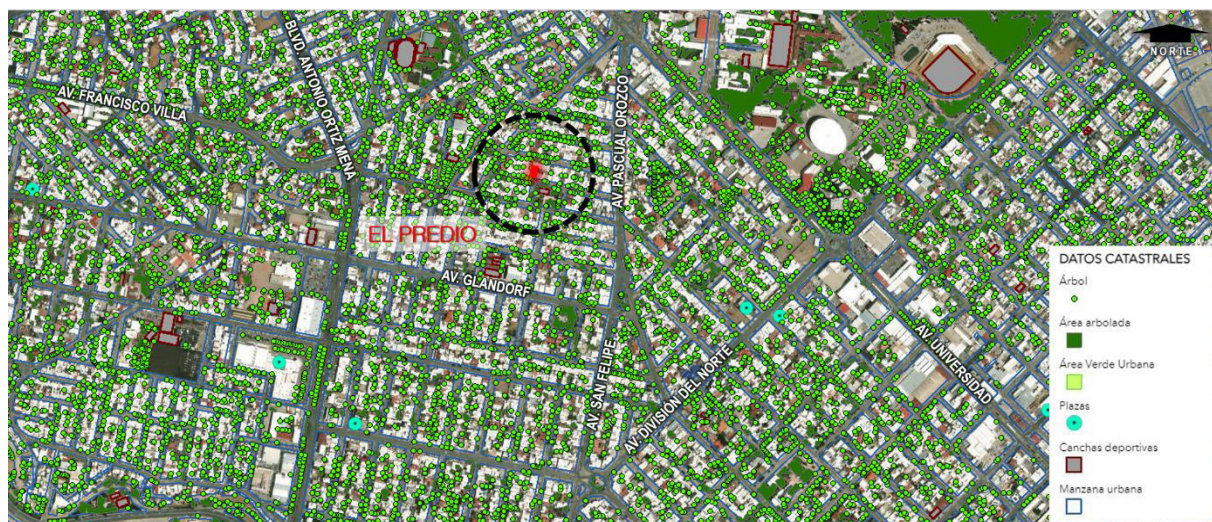


Imagen 35. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, Inegi.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km², de los cual el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00496 % del cauce.

Al sureste del predio circula el río Chuvíscar (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 2.04 km., el cual, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimiento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.



Imagen 36. Río Chuvíscar. Fuente: Obtención google earth, febrero 2023.

Río "Chuvíscar".

Sobre el Río Chuvíscar se han construido tres presas cuya función principal es control de avenidas y abastecimiento de agua potable a la Cd. de Chihuahua: la presa Chihuahua, Presa Chuvíscar y Presa el Rejón las cuales están construidas en la porción más occidental de la cuenca del río.

Se contabiliza un total de 34.1638 kms de longitud. Este es uno de los arroyos más completos en lo que se refiere al cauce revestido, según lo indica el Plan Sectorial. No presenta ningún tipo de problema para el predio.

Imagen 37. Subcuencas hidrológicas en el predio.



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

PLAN SECTORIAL DE DRENAJE PLUVIAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA												
RESUMEN DE ARROYOS												
Arroyo	Zona Arbolada (km)	Cauce Sin Revestir (km)	Canal Ract de tierra (km)	Canal Ract Revestido (km)	Canal Trapecial de tierra (km)	Canal Trapecial de mamposteria (km)	Canal Trapecial Revestido (km)	Canal Rect Subterráneo (km)	Calle Pavimentada (km)	Calle Sin Pavimentar (km)	Tubería (km)	Longitud Total (km)
Rio Chuvíscar		26.246	1.609		1.064	0.135	5.114					34.168

Imagen 38. Río Chuvíscar y las características del canal. PSMAP.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

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

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. Donde, dentro del polígono de estudio, se ubica un tanque, ubicado en la C. Ahuehuate y C. Pimentel propiedad de la JMAS.

Ver plano 08.

Imagen 39. Tanque Jmas. Fuente: Google earth.

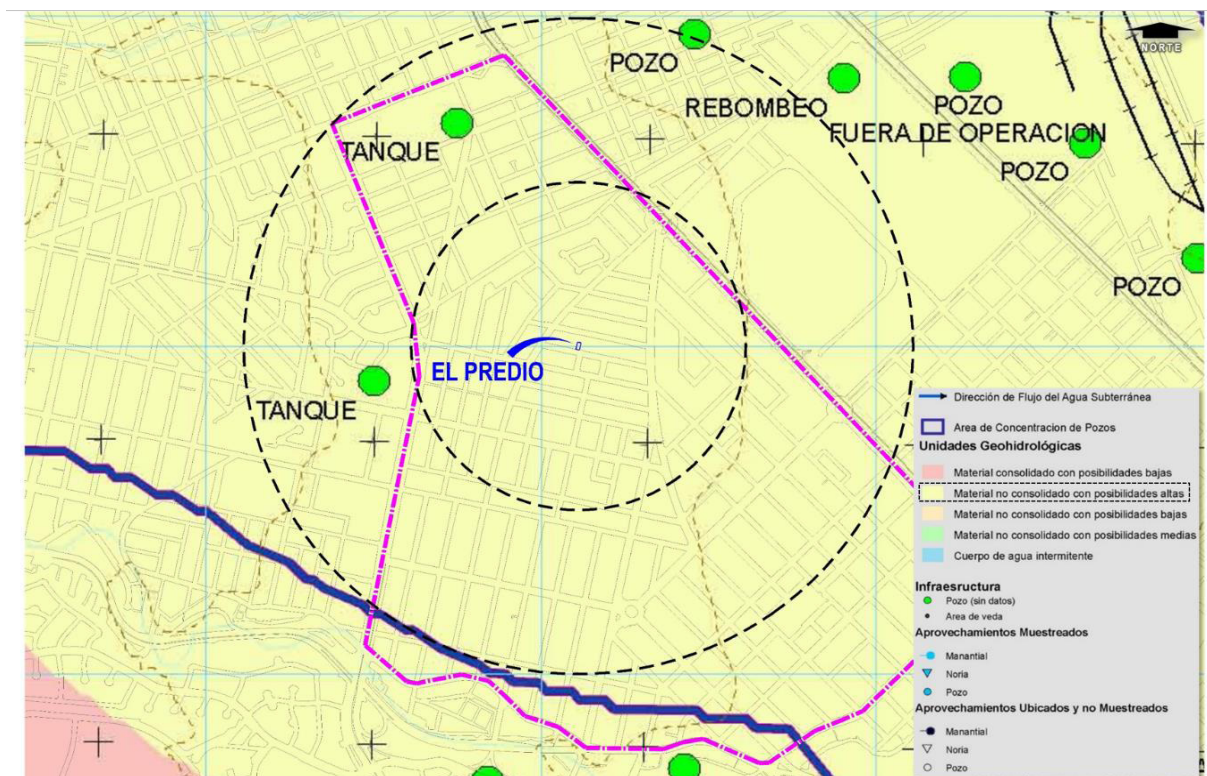


Imagen 40. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio por situarse en el contexto del corredor urbano de la Blvd. Antonio Ortiz Mena, de la Av. Universidad, la Av. Antonio Deza y Ulloa, entre otras vías, que son consideradas como corredores comerciales, además de que cuentan con una sección vial, a lo largo se ubican diversos comercios, accesos a colonias, parque y equipamientos.

VIVIENDA

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio-alto a residencial, creadas con diversos materiales y formas, las tipologías de viviendas son diferentes, al igual que, predios de diversas dimensiones, algunas de las vialidades no se encuentran pavimentadas.

Los usos habitacionales de la zona de influencia tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-12 y H-25 con viviendas de interés medio alto, alto, dichas viviendas, son de uno y dos niveles de altura, con superficies variables; algunas de las viviendas son departamentos. Las colonias que se ubican dentro del área de diagnóstico son: Parques de San Felipe, Rincones de San Felipe, Leones Universidad y colonia San Felipe diversas etapas.

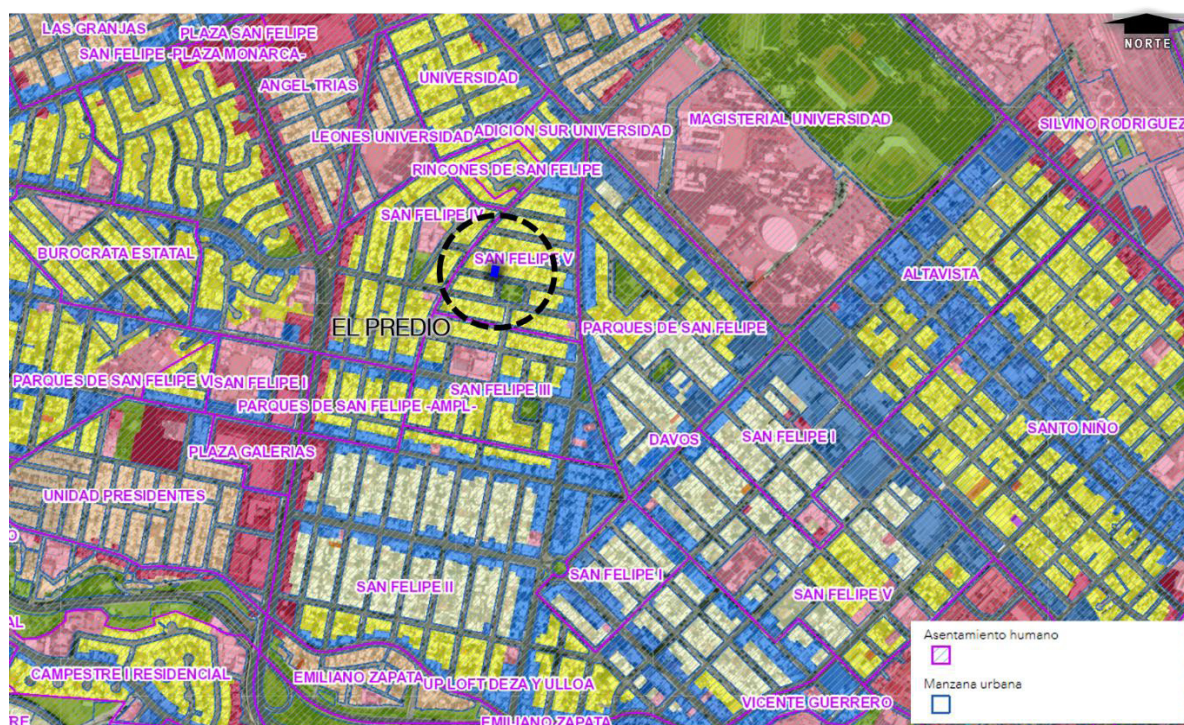


Imagen 41. Plano Asentamientos humanos por colonias y sus usos de suelo. Fuente: SIGMUN.

En la zona de estudio, en general se presenta un nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías de vivienda son diversas con lotes de 170 a 1,500 m² aproximadamente y valores de suelo muy diversos. Los usos habitacionales en las zonas de estudio, se clasifican en función de su ubicación, densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana.

Ver plano 10.

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



Imagen 42. Viviendas en existentes en la zona.

El otro uso de uso predominante es el **H-25 viv/ha** donde se ubican las colonias Universidad, Adición Sur Universidad, Rincones de San Felipe (y ampliación), San Felipe IV, San Felipe V, Parques de San Felipe, San Felipe III y pocas manzanas dentro de las colonias San Felipe V y San Felipe II; éstas colonias son de nivel alto o residencial. Las características de las viviendas cuentan con uno o dos niveles de construcción, se ubican algunos fraccionamientos cerrados con acceso controlado como Fracc. Rincón de San Felipe, Departamentos privada Francisco de Cuellar, Fracc. Las Fuentes, entre otros; donde la plusvalía es alta, así como sus terrenos y construcción de superficies muy amplias.

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



Imagen 43. Viviendas en existentes en la zona, dentro del Fraccionamiento San Felipe y fraccionamiento cerrado C. Priv. Francisco de Cuellar.

Los usos de suelo con los que cuentan las colonias habitacionales son **H-35 viviendas por hectárea**, que concentra las colonias Ángel Trías y Leones Universidad. En algunos casos son viviendas de buen nivel de construcción, asimismo, cuentan con terrenos de buen tamaño, las viviendas son de uno y dos niveles de altura, siendo colonias de nivel medio.



Imagen 44. Viviendas en las colonias Ángel Trías y Leones Universidad.

La vivienda en régimen plurifamiliar localizada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos (sobre todo baldíos) para este giro, así como el de servicios, para aprovechar la infraestructura colocada en la zona y su cercanía con los equipamientos

básicos. Cercano a la zona se detectan de manera inmediata 3 edificaciones, destacando el edificio Aura, Ícaro Apartment Living (C. Fernando de Borja y C. Estrada Bocanegra), Torre Scandio Lofts & Office (Av. Antonio de Montes), Davos Departamentos (Av. División del Norte y C. Estrada Bocanegra), Briones 400 (Av. Trasviña y Retes y C. Francisco Briones).



Imagen 45. Torre de departamentos dentro del polígono de estudio. Ícaro Apartment Living y Davos Departamentos.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 6,798 personas, se contabilizan 3,080 viviendas, dentro de 191 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 87.9 % de las viviendas se encuentran habitadas y 8.3 % deshabitadas, lo cual se contrasta ligeramente con lo obtenido en el CENSO 2020.

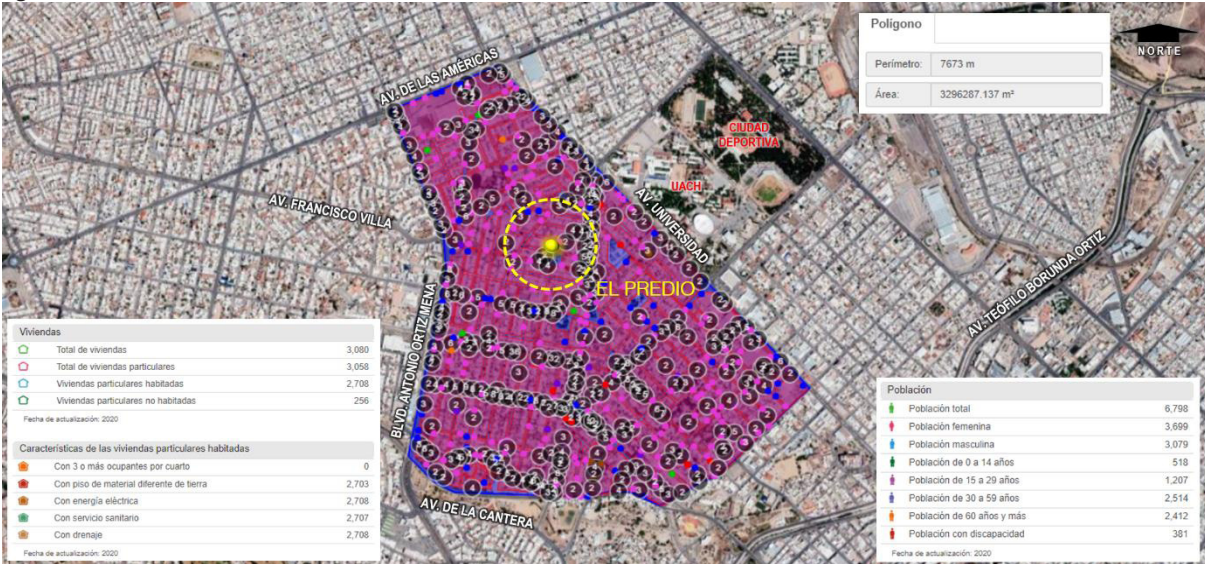


Imagen 46. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

según el Censo del INEGI, si obtenemos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 4.6 personas por vivienda, muy arriba al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

Imagen 47. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

AGEB	POBLACION	VIVIENDAS		
	POBLACION TOTAL	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS HABITADAS	VIVIENDAS PARTICULARES DESHABITADAS
1308A	999	430	407	18
13111	1290	548	492	51
13183	1653	805	688	83
13179	1282	604	553	37
11134	1162	547	450	58
TOTAL	6,386	2,934	2,590	247

COMERCIO Y SERVICIOS

Se tiene la ventaja de que el predio se encuentra dentro de una zona de alta actividad comercial de la zona se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, destacando la Av. Universidad, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. San Felipe, Av. División del Norte y Av. Pascual Orozco, entre otros, aparte de que el predio se encuentra cercano al Centro Urbano, ya que es una de las grandes zonas que cuentan con una gran diversidad de comercios y servicios más importantes de la ciudad.

Ver plano 05.

Respecto al sector, zona no es necesario conformar elementos concentradores de actividad ya que entre los existentes se complementan, tal es el caso de las vialidades anteriormente mencionadas, están catalogadas dentro de un polígono denominado corredores urbanos, mencionados a continuación:

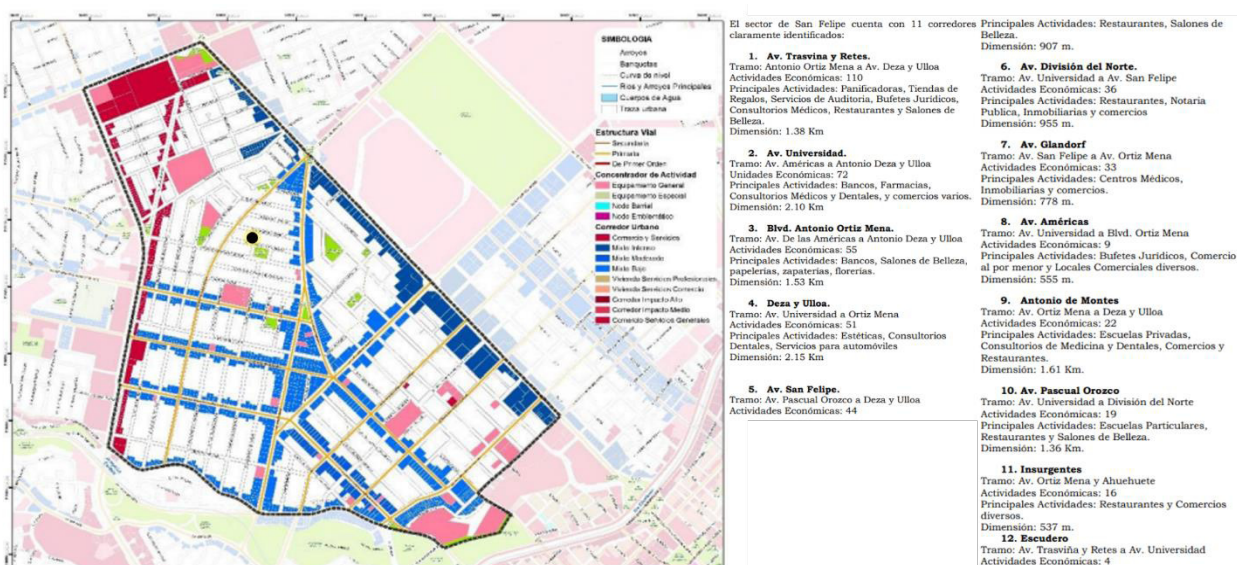


Imagen 48. Corredores Urbanos en la zona. Fuente: Programa Maestro San Felipe.

La vialidades más importantes son la Av. Universidad/Vallarta, Av. De las Américas, Av. División del Norte donde detecta la presencia de establecimientos dedicados al comercio y los servicios, es decir, se puede encontrar cualquier tipo de actividad, predominando la presencia de dos de los periódicos de mayor relevancia en la ciudad, bancos, plazas comerciales, gasolineras, venta automotriz, tiendas de autoservicios, restaurantes, mueblerías, entre otros.



Imagen 49. Comercio sobre la Av. Universidad. Fuente: Google earth, febrero 2023.

Otras de las vialidades con diversidad de comercios se localizan en el Blvd. A. Ortiz Mena donde se encuentran instaladas plazas comerciales, el supermercado Alsuper Leones, Plaza Galerías, Agencia de autos, Hotel, etc. Se identifican en la zona de estudio edificaciones que funcionan como oficinas, donde en algunos casos aún no se cuenta con la regularización del uso de suelo se observa la zona como tendencia a modificar sus usos a este tipo de servicios.



Imagen 50. Comercio ubicado en el Blvd. Antonio Ortiz Mena. Fuente: Google earth, febrero 2023.

Dentro de la colonias San Felipe en sus diversas etapas, se ubican algunos comercios entre vialidades locales, como dos escuelas privadas a nivel preescolar, guarderías, oficinas , entre otros.

Específicamente dentro del Fraccionamiento San Felipe no se localizaron comercios básicos, solamente una tienda de barrio, algunas viviendas que afuera de sus casas venden comida con puestos informales, locales adaptados a diversos giros y otros productos como seguros.



Imagen 51. Comercio dentro de la colonia San Felipe.

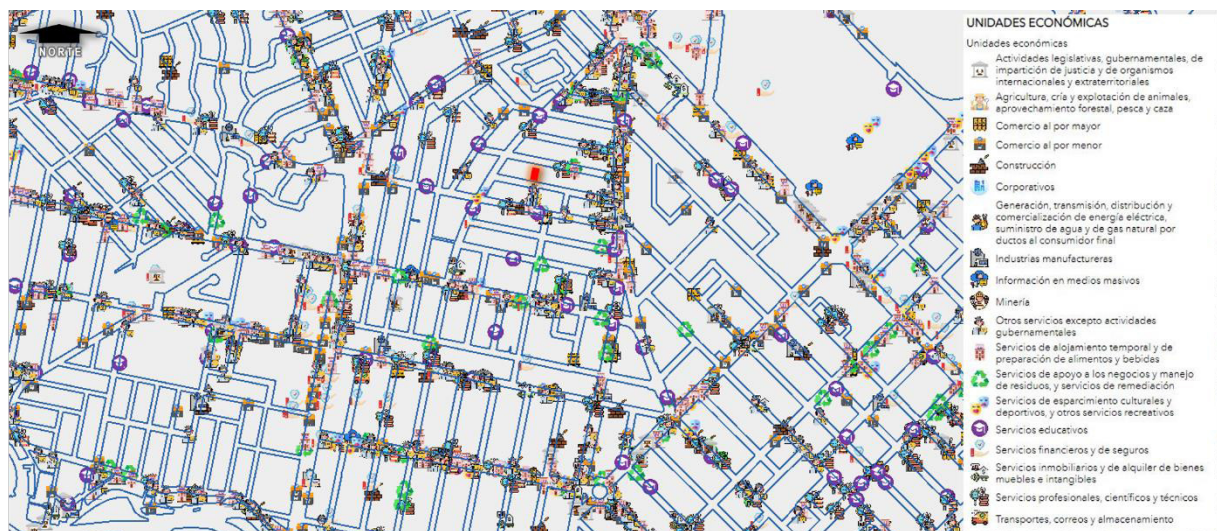


Imagen 52. Unidades económicas en relación con el predio. fuente: SIGMUN.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,311 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor (224 elementos) automotriz, boutiques, farmacias, entre otros; respecto a los servicios profesionales, científicos y técnicos, se establecen 179 unidades económicas, mientras que, además de servicios financieros y de seguros corresponde a 77 unidades; respecto al prestaciones comercios al por mayor (65 establecimientos) como servicio de refacciones y médicos.

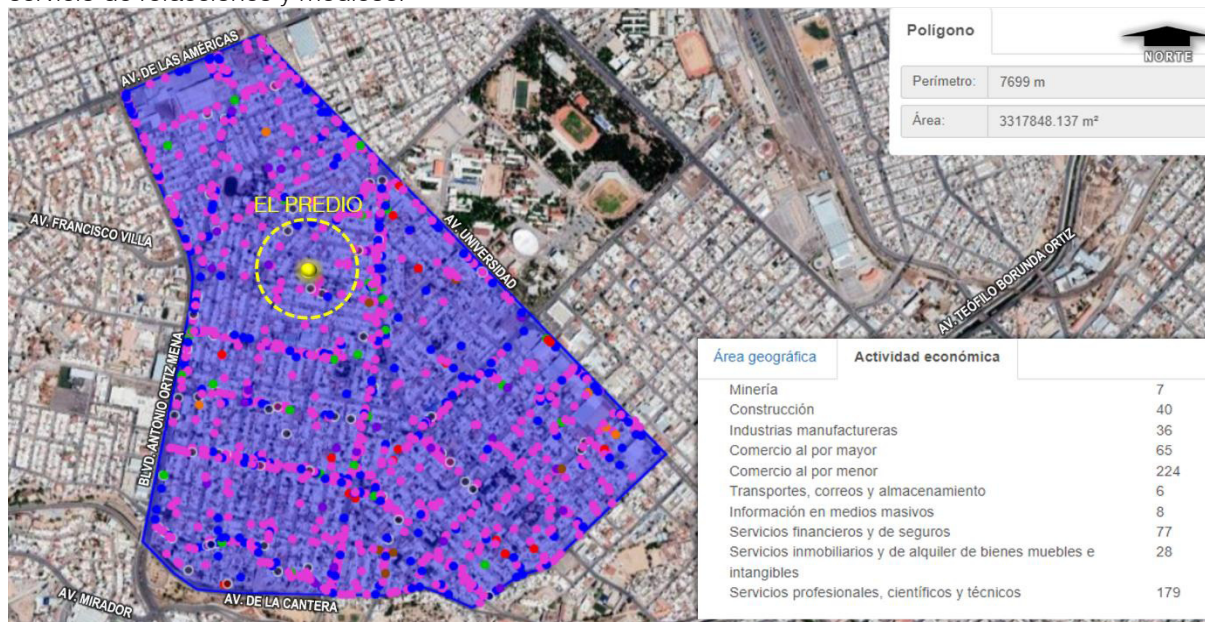


Imagen 53. Polígono de estudio altamente comercial. Fuente: google earth, febrero 2023.

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

EQUIPAMIENTO

El polígono de aplicación se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, por contener diversidad de equipamientos de gran cobertura regional, asimismo, por la cercanía con el centro urbano de la ciudad, zona altamente accesible, destacando la presencia de equipamientos Educativos como la Universidad Autónoma de Chihuahua, Culturales como el Teatro de los Héroes, de Cámara, el Centro Cultural Bicentenario, entre otros, además de Recreativos y Deportivos como la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, que colindan en el margen deerecho del polígono de estudio, y al poniente con el Colegio de Bachilleres No. 3, el Club de Leones y SEECH.



Imagen 54. UACH Y Colegio de Bachilleres No. 3. Fuente: google earth, febrero 2023.

Dentro de la zona de influencia existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona, en donde se encuentran equipamientos educativos, de asistencia social y algunos deportivos como parques o pequeñas plazoletas.

Ver plano 04.

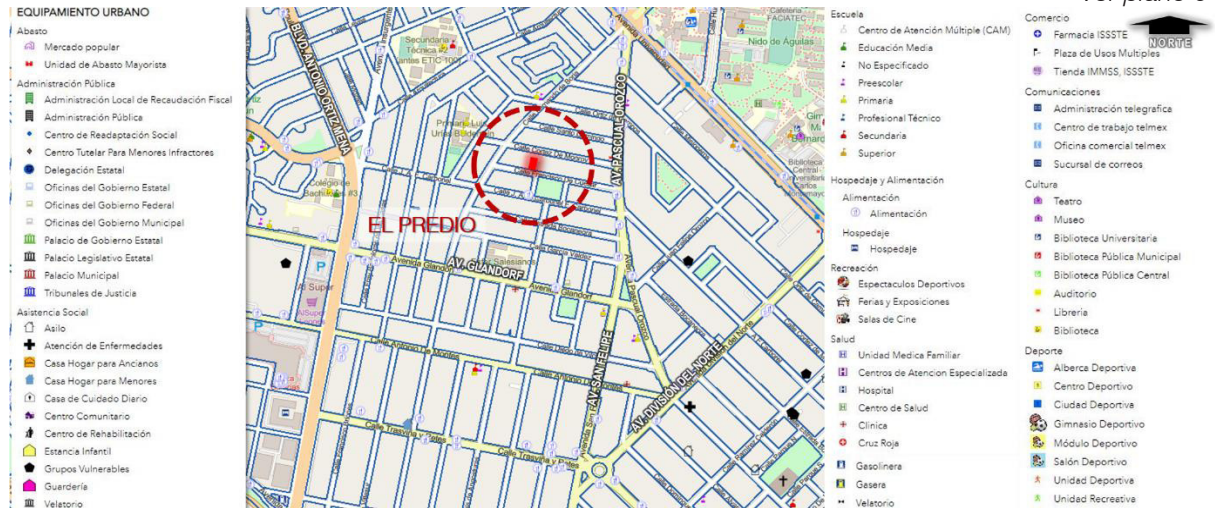


Imagen 55. Equipamientos cercanos a la zona. Fuente Sigmun.

Subsistema de Equipamiento y Cultura. Los equipamientos públicos que encontramos son la primaria Luis Urías Balderrain, Primaria José Palomino No. 2535, Escuela San Felipe El Real, entre otras, de índole privada Esfer Salesianos Glandorff, Colegio Bilingüe Rudyard Kipling, Secundaria Técnica No 2 "Etic 100", el Colegio Nueva Vizcaya, entre otros equipamientos. Es importante mencionar la cercanía con la Universidad Autónoma de Chihuahua y el Colegio de Bachilleres No. 3. Respecto a los equipamientos Culturales se ubica cercano el Teatro de los Héroes, de Cámara, el Centro Cultural Bicentenario.



Imagen 56. Equipamientos educativos Esfer Salesianos Glandorff y Primaria Luis Urías Balderrain. Fuente Google Earth 2023.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques al interior de las colonias, destacando la cercanía con el parque Lic. Adrián Tallavares, Parque San Felipe, Parque Árboles Petrificados, Parque San Felipe el Grande, con acceso público encontramos los parques de barrio con cobertura local inmersos en las colonias San Felipe, donde su mantenimiento y calidad de la vegetación es buena, todos con su sistema de riego con agua tratada. El polígono de estudio colinda con la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre.



Imagen 57. Parques de Barrio Lic. Adrián Tallavares y Parque San Felipe. Fuente Google Earth 2023.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. Se encuentran edificios de grupos vulnerables, guarderías destacando la del IMSS 002, la IMSS 03, la casa de cuidado Hugs, iglesias como la Parroquia San Felipe, asilos, entre otros. Respecto al subistema de salud, se detectan el Hospital General Presidente Lázaro Cárdenas del ISSSTE, la Clínica de Medicina Familiar.



Imagen 58. Hospital ISSSTE y Parroquia San Felipe Apostol. Fuente Google Earth 2023.

Subsistema de administración pública y servicios urbanos. Se ubican edificaciones federales como la Secretaría de Relaciones Exteriores, Notarías, entre otros. Asimismo, se ubican tres gasolineras, dos de ellas sobre la Av. Universidad, la otra sobre la Av. De las América.

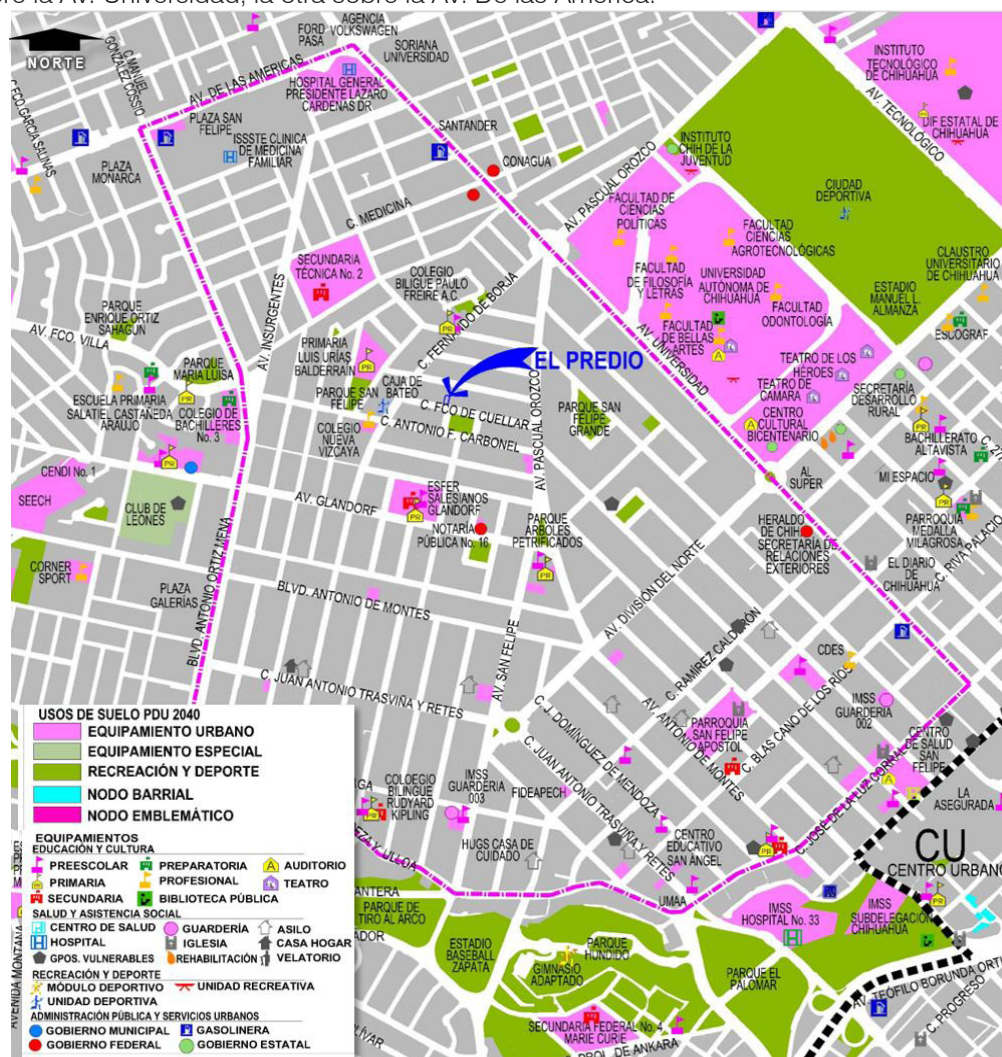


Imagen 59. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

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

Iglesias	2	Preescolar	9
Guarderías	1	Primarias	6
Asilo	7	Secundarias	5
Casa Hogar	1	Profesional	2
Grupos vulnerables	4	Parques de Barrio	8
Hospital	1	Gasolinera	3
Clínica Medicina Familiar	1	Gobierno Federal	2

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2023.

Según el DENUE, se detecta la presencia de 305 establecimientos económicos enfocados a los servicios de Salud y Asistencia Social (200) con consultorios, estancias infantiles, grupos vulnerables, además de diversos centros médicos con diversas especialidades, respecto a los servicios Educativos (63) destacando la presencia establecimientos de la Esfer Salesianos Glandorf, la Escuela Secundaria Tecnica 2 “Etic 100”, el Instituto en Maestría y Posgrados en Administración Colegio Nueva Vizcaya, Instituto Helen Keller, etc; cuantificando los servicios de Esparcimiento Cultural y Deportivo (20) se visualizan las cajas de bateo, escuelas de pilates, danza, zumba, entre otros, y conforme a los establecimientos Gubernamentales con 22 unidades como oficinas de Ah Chihuahua, la Comisión de Áreas Naturales Protegidas, oficinas del IMSS, INE y la Coordinación Estatal de Educación Inicial No Escolarizada, entre otras dependencias.

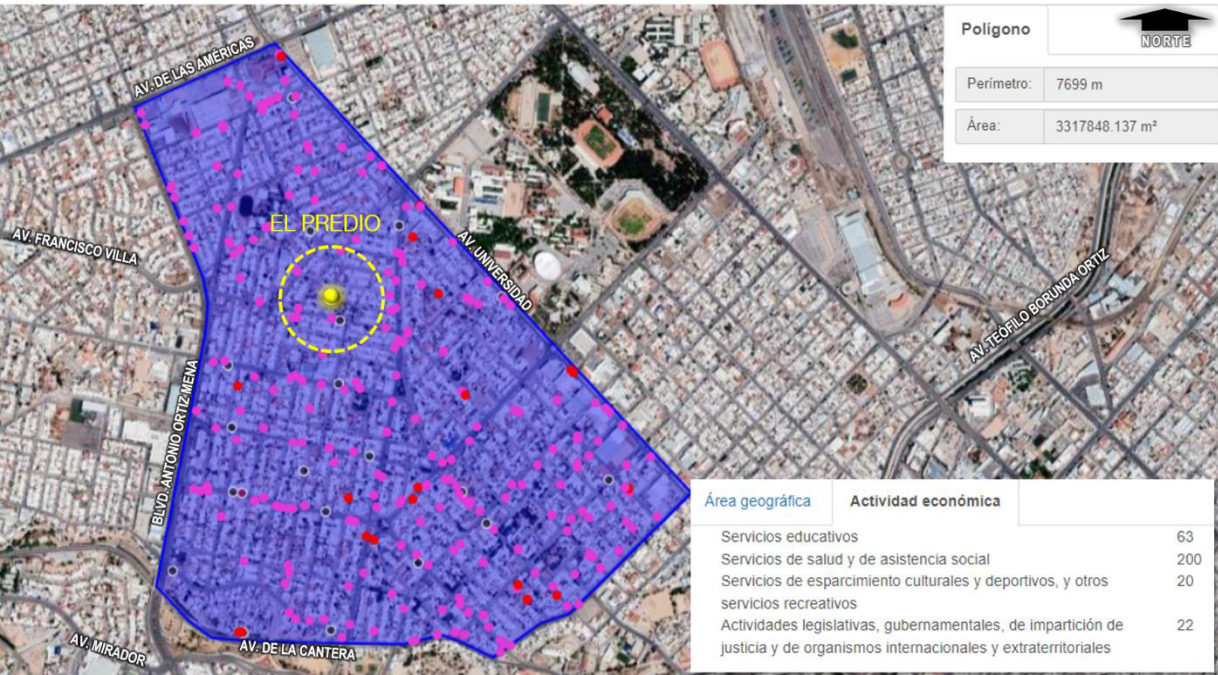


Imagen 60. Equipamientos dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

ESTRUCTURA VIAL

Es totalmente accesible adentrarse en la zona por tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es que se localiza la vialidad primaria Blvd. Antonio Ortiz Mena al poniente del predio (237-237’), al norte por a Av. De las Américas (108-108’), al oriente por la Av. Universidad (148-148’) y al sur definida por la Av. Deza y Ulloa (73-73’) dichas vialidades son de jerarquía primaria y conectan al resto de la ciudad.

Ver planos 06, 07 y 07.1.



Imagen 61. Vialidades primarias Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Universidad. Fuente: google earth, febrero 2023.

El predio colinda con cuatro vialidades importantes que dan acceso de manera más directa, una de ellas es la **Av. Pascual Orozco** (59-59') al oriente del predio a una distancia de 210 m; al poniente a una distancia de 93.00 m de la **C. Fernando de Borja** (338-338'); al sur del predio a una distancia de 290.00 m de la **Av. Glandorff** (226-226') y la vialidad terciaria **C. Antonio F. Carbonel** (224-224') al sur del predio a 68.00 m de distancia, dichas vialidades conectan con la calle que da acceso al predio, denominada C. Francisco de Cuellar, vialidad de jerarquía terciaria.

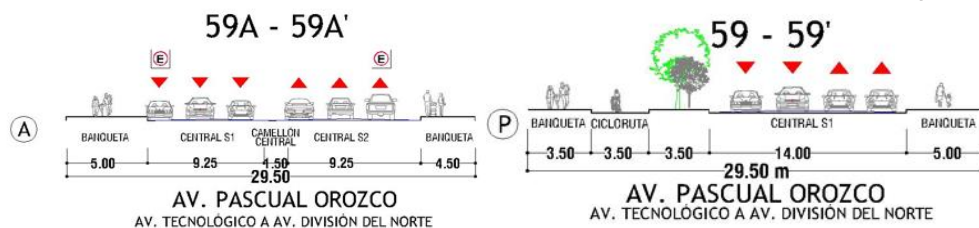
59 - 59'	AV. PASCUAL OROZCO	Primaria	AV. TECNOLÓGICO A AV. DIVISION DEL NORTE	116.49
59 - 59'	C. PASCUAL OROZCO	Primaria	AV. TECNOLÓGICO A AV. DIVISION DEL NORTE	1727.19
226 - 226'	AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF	Primaria	C. RINCON DE SAN FELIPE A AV. PASCUAL OROZCO	1039.85
224 - 224'	AV. ANDRES FACUNDO CARBONEL	Primaria	AV. AMERICAS A AV. RIO DE JANEIRO	579.71
338 - 338'	C. FERNANDO DE BORJA	Primaria	AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF A AV. UNIVERSIDAD	821.41

Las vialidades que conectan de manera más inmediata son las siguientes:

Av. Pascual Orozco (59-59'). Vialidad de primaria que se localiza al oriente del predio a una distancia de 210 m, misma que conecta la Av. Tecnológico con la Av. División del Norte, contando con una sección de 29.50 m, con 3 carriles por sentido, además de un carril para bicicletas exclusivo y banquetas.



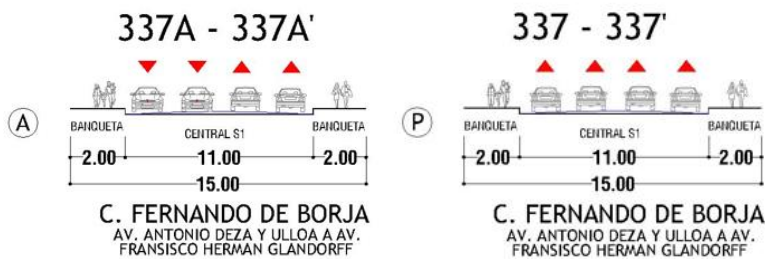
Imagen 62. Vialidad y sección vial actual y existente de la Av. Pascual Orozco. Fuente PDU 2040 vigente.



C. Fernando de Borja (338-338'). Es una vialidad primaria que conecta de manera perpendicular desde la Av. Francisco H. Glandorff y la Av. Universidad, dicha vialidad cuenta con 2 cuerpos vehiculares por sentido y banquetas en ambos extremos, dicha vialidad cuenta con una sección vial de 15.00 m de ancho, calle situada al poniente del predio a una distancia de 93.00 m.



Imagen 63. Vialidad C. Fernando de Borja y sus secciones viales actual y propuesta. Fuente PDU 2040 vigente.



Av. Francisco Herman Glandorff (226-226'). Se trata de una vialidad primaria proveniente de la C. Rincón de San Felipe y la Av. Pascual Orozco, que cuenta con una sección de 22.50 m con dos carriles por sentido y banquetas en ambos extremos, la vialidad se ubica al sur del predio a una distancia de 290.00 m.



Imagen 64. Vialidad Av. Francisco H. Glandorff y su sección vial actual y propuesta. Fuente PDU 2040 vigente.

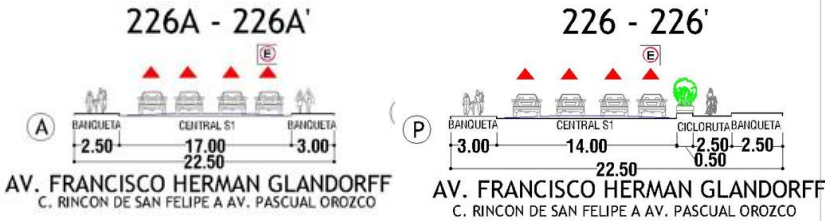


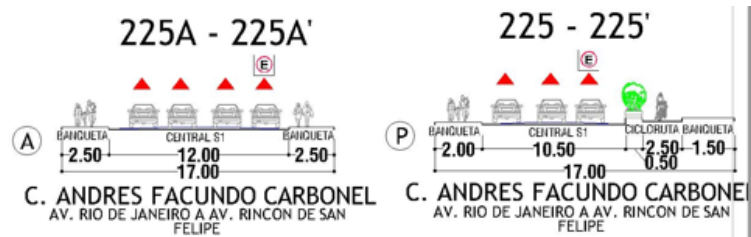


Imagen 65. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

Av. Andrés Facundo Carbonel (224-224'). Vialidad cercana al predio situada al sur a una distancia de 68.00 m, con jerarquía terciaria con una sección de 17.00 m con 3 carriles en un solo sentido (hacia el suroriente), que funciona como par vial con la Av. Francisco H. Glandorff (con dirección norponiente).



Imagen 66. Vialidad Av. Andrés Facundo Carbonel y su sección vial actual y futura. Fuente PDU 2040 vigente.



C. Francisco de Cuellar. La vialidad da acceso al predio es mediante la C. Francisco de Cuellar con jerarquía terciaria, que conectan a la C. Fernando de Borja y la Av. Pascual Orozco, contando con una sección de 18.00 de arroyo vehicular, con 2 carriles por sentido, donde se permite estacionarse en ambos extremos y banquetas en ambos costados.



Imagen 67. Sección vial actual e imagen de la C. Francisco de Cuellar.

TRANSPORTE PÚBLICO

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal que se ubica a 460 m de distancia.

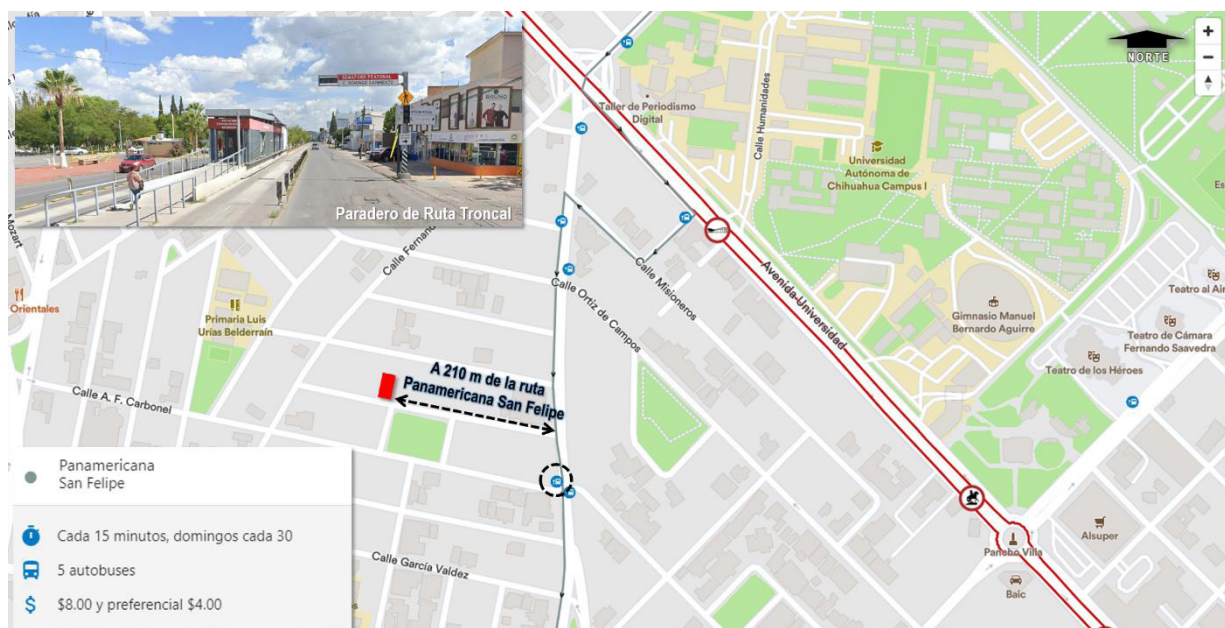


Imagen 68. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta febrero 2023.

El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad donde circula la ruta troncal, donde conecta con la ruta alimentadora denominada Panamericana, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad y por otro lado con el Perif. de la Juventud. Se ubica un paradero a una distancia de 210 m donde se detectan dos paraderos.

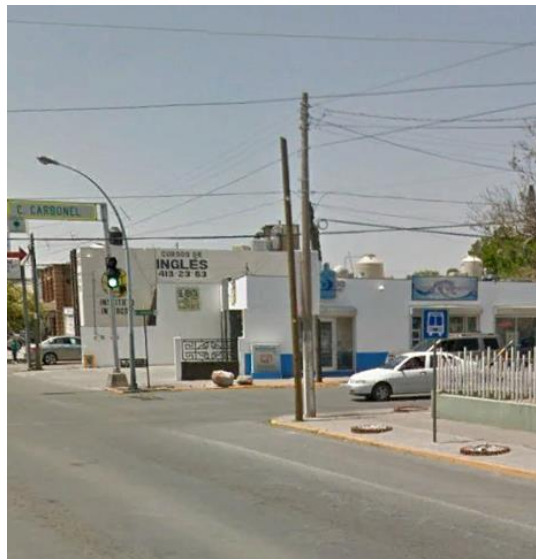


Imagen 69. Paradero cercano al predio, sobre la Paradero Av. Pascual Orozco y C. A. F. Carbonel, situado al norte del predio a una distancia de 210 m de distancia. Fuente: google earth, febrero 2023.

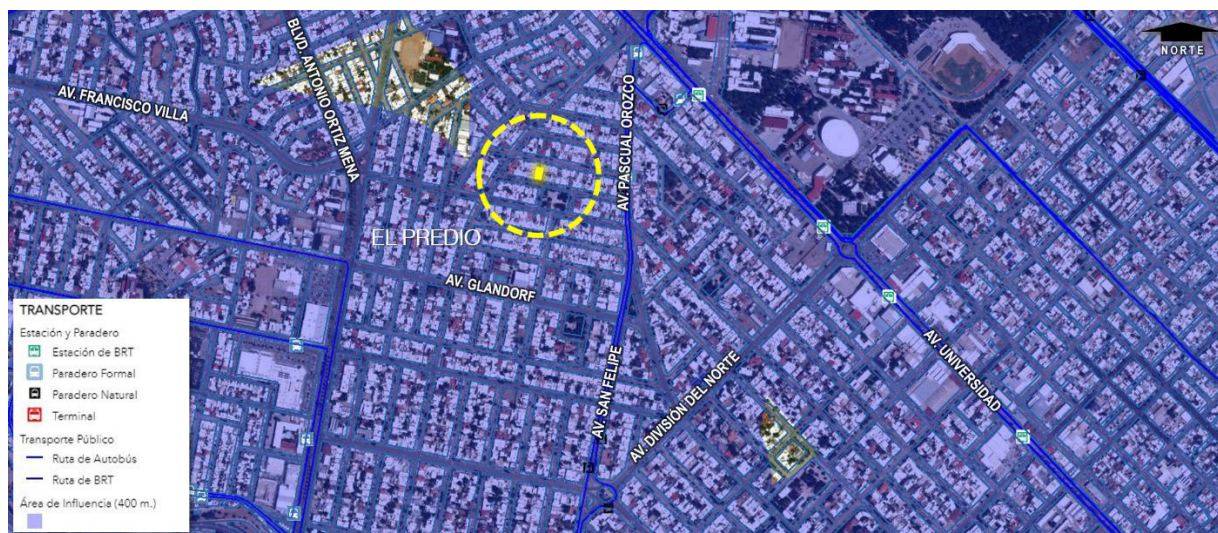


Imagen 70. Cobertura del Sistema de Transporte Público y sus Paraderos. Fuente: SIGMUN, febrero 2023.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

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

Agua potable y Alcantarillado Sanitario.

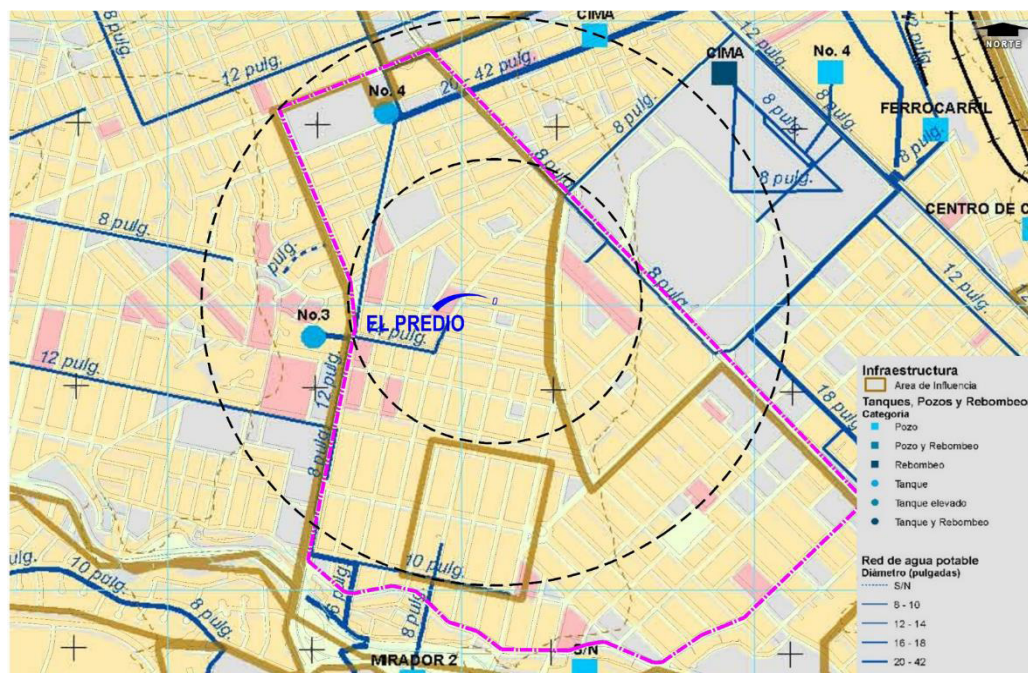
La zona cuenta con el servicio de agua potable y drenaje administrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, circulando una línea de conducción de agua potable de 10" por la Av. Universidad. El predio cuenta con el servicio de suministro de agua potable con No. de contrato 03950, con No. de medidor 94035061.

Uno de los tanques propiedad de JMAS cercanos al polígono de aplicación, al poniente el Tanque No. 3 junto al Colegio de Bachilleres No. 3 (Col. Presidentes) y al norponiente el Tanque No. 4 situado dentro de la colonia Ángel Trías.



Imagen 71. Tanques de JMAS No. 3 y 4, respectivamente. Fuente: google earth, febrero 2023.

Imagen 72.
Infraestructura de
Agua Potable.
Fuente: PDU
2040.



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

Imagen 73.
Infraestructura de
Alcantarillado
Sanitario. Fuente:
PDU 2040.

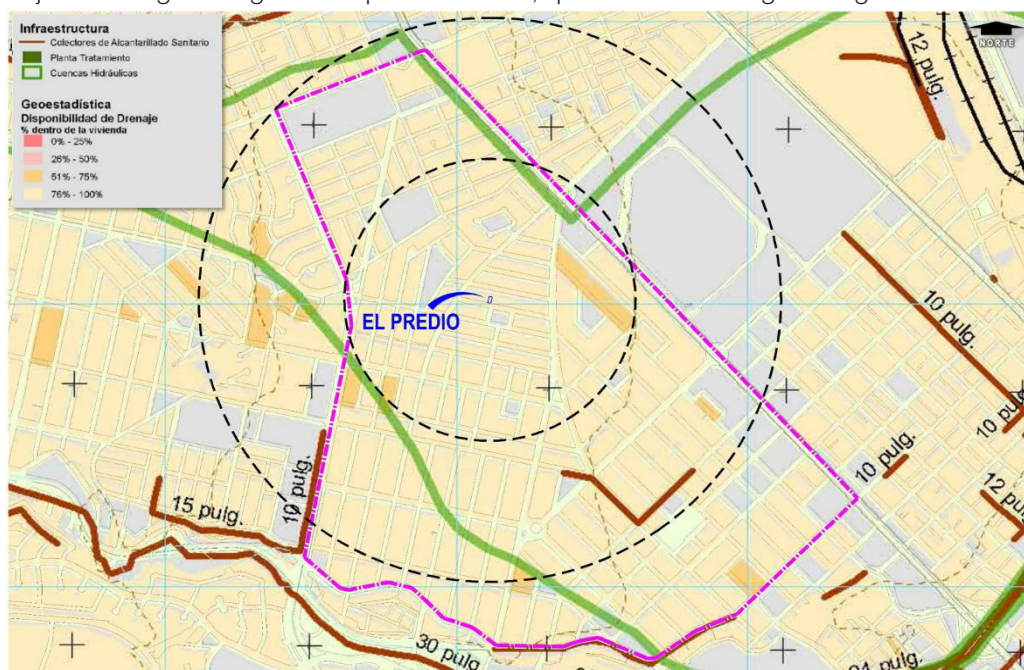




Imagen 74.
Infraestructura de
Agua tratada. Fuente:
PDU 2040.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

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

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

El predio cuenta con servicio No. 580751102646, contando con medidor No. 27J9R8 suministrado por la Comisión Federal de Electricidad.

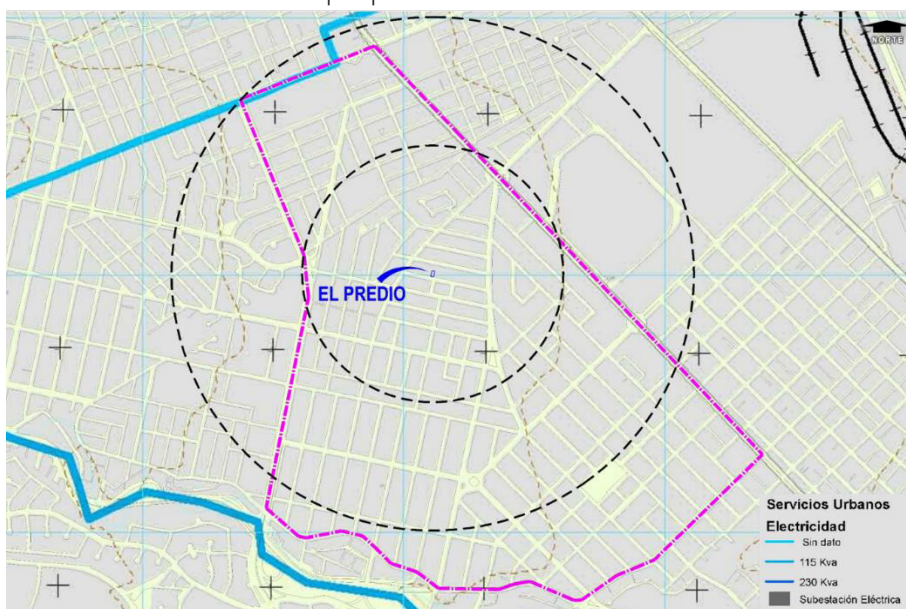


Imagen 75. Infraestructura de
Agua tratada. Fuente: PDU
2040.

Telefonía e Internet.

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

Ver plano 08.

4.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; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona, incluso según el Atlas de Riesgos.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al oriente a aproximadamente 915 m del predio una falla geológica denominada Santa Elena, por la lejanía y su zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio.

Por otra parte, se ubica un polígono de riesgos por erosión al surponiente del predio a una distancia de 1,175 m, por lo que queda lejano al predio.

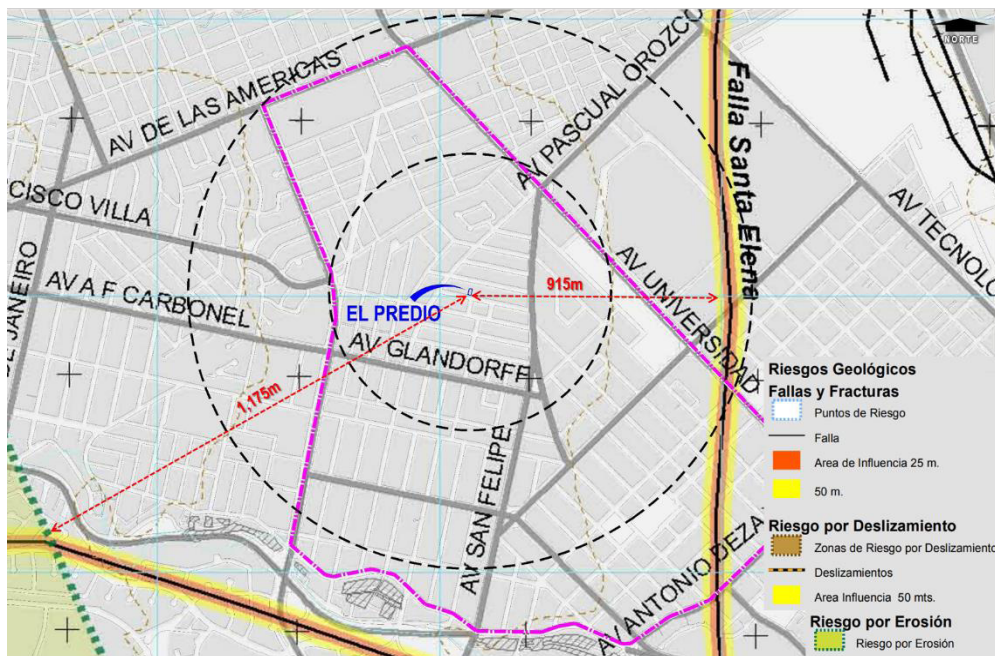


Imagen 76. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

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

El predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el río Chuvíscar que se encuentra a más de 2.0 Km hacia el sur del predio. El río conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.



Imagen 77. Río Chuvíscar a más de 2.0 km de distancia del predio. Fuente: google earth, febrero 2023.

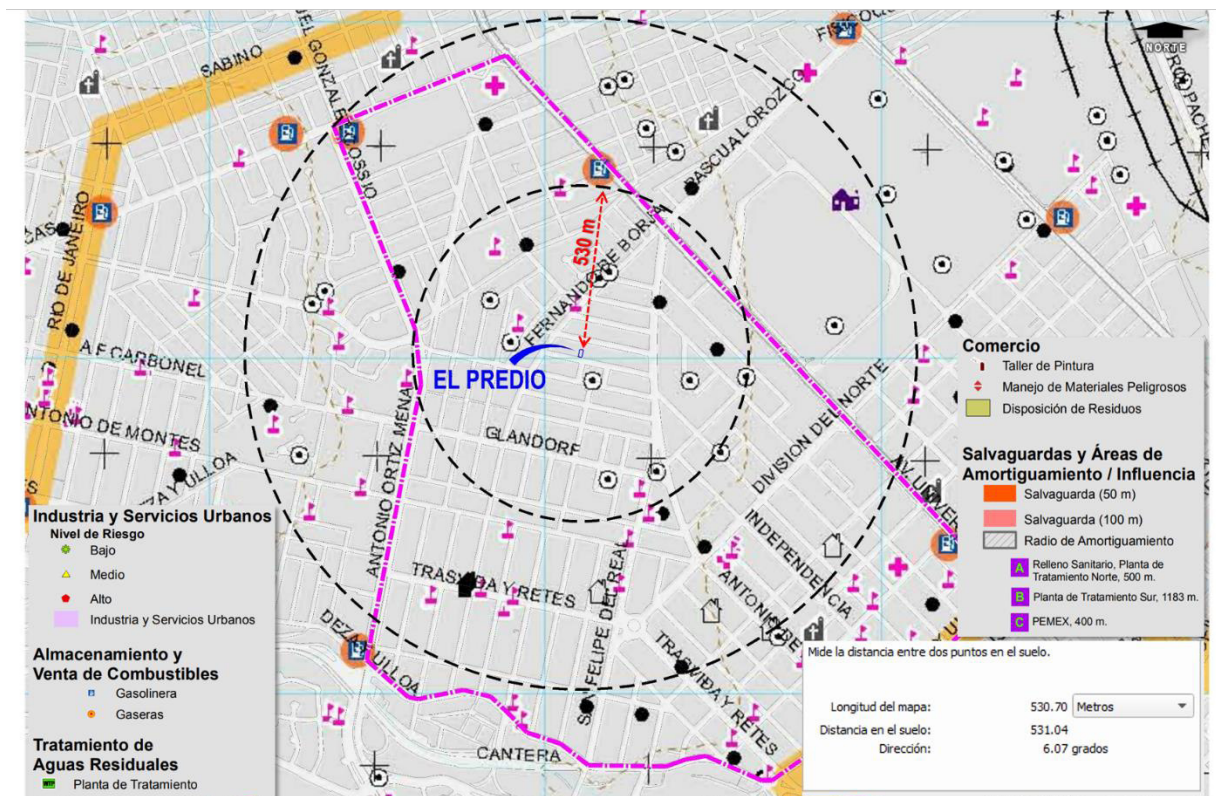


Imagen 80. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

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 área de estudio impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 2,443,400.98 m² (244.34 Ha).
2. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono ubicados con una superficie de 247.50 m² situado sobre la C. Francisco de Cuellar, ubicado dentro del Fraccionamiento San Felipe dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 126-004-020.
3. La zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.
4. La Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo H-25 viv/ha, con acceso inmediato a la C. Francisco de Cuellar, dentro del Fraccionamiento San Felipe.
5. Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Mixto Moderado e Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte, Comercio y Servicio y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha.
6. El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Francisco de Cuellar, contando con una sección vial de 18.00 m, contando con 2 carriles por sentido, conectando las calles, al poniente con la C. Fernando de Borja y al oriente con la vialidad primaria Av. Pascual Orozco, que conecta con el resto de la ciudad.
7. La zona por encontrarse cercano a la zona centro de la ciudad y sobre todo cercano a vialidades de gran importancia para la ciudad, la zona según el PDU vigente, se encuentra dentro de una zona tendiente a ser no solo habitacional que envuelve el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Pascual Orozco y Av. Universidad, entre otras, representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado. Según la estructura urbana, el predio se ubica a 1.50 km del Centro Urbano.
8. El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 247.50 m², según escrituras, propiedad de NESTOR GALVÁN CARREÑO Y MARÍA FERNANDA SALCIDO TORRES, predio identificado con el No. 2934 ubicada en la C. Francisco de Cuellar, dentro del Fraccionamiento San Felipe, de ésta ciudad de Chihuahua.
9. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de hasta \$1,000 al norte del predio y al sur del polígono de estudio con valor de hasta \$250.00, cabe mencionar, que algunos de los predios no tienen datos de valor unitario.
10. Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 5 Áreas Geo estadísticas Básicas, donde la población total en el área de estudio estimó 6,386 personas donde predomina la población femenina ocupando un 55% de la población con 3,502 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 45% contabilizando 2,884 hombres.

11. Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de roca Sedimentaria y unidades de roca con Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.
12. Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico). Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálcico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Háptico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.
13. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Francisco de Cuellar, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1450 a 1444 msnm.
14. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km², de los cual el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00496 % del cauce. Al sureste del predio circula el río Chuvíscar (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 2.04 km., el cual, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimiento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.
15. 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. Donde, dentro del polígono de estudio, se ubica un tanque, ubicado en la C. Ahuehuate y C. Pimentel propiedad de la JMAS.
16. Los usos habitacionales de la zona de influencia tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-12 y H-25 con viviendas de interés medio alto, alto, dichas viviendas, son de uno y dos niveles de altura, con superficies variables; algunas de las viviendas son departamentos. Las colonias que se ubican dentro del área de diagnóstico son: Parques de San Felipe, Rincones de San Felipe, Leones Universidad y colonia San Felipe diversas etapas. Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 6,798 personas, se contabilizan 3,080 viviendas, dentro de 191 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 87.9 % de las viviendas se encuentran habitadas y 8.3 % deshabitadas, lo cual se contrasta ligeramente con lo obtenido en el CENSO 2020.
17. Se tiene la ventaja de que el predio se encuentra dentro de una zona de alta actividad comercial de la zona se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, destacando la Av. Universidad, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. San Felipe, Av. División del Norte y Av. Pascual Orozco, entre otros, aparte de que el predio se encuentra cercano al Centro Urbano, ya que es una de las grandes zonas que cuentan con una gran diversidad de comercios y servicios más importantes de la ciudad. Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,311 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor (224 elementos) automotriz, boutiques, farmacias, entre otros; respecto a los servicios profesionales, científicos y

técnicos, se establecen 179 unidades económicas, mientras que, además de servicios financieros y de seguros corresponde a 77 unidades; respecto al prestaciones comercios al por mayor (65 establecimientos) como servicio de refacciones y médicos.

18. El polígono de aplicación se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, por contener diversidad de equipamientos de gran cobertura regional, asimismo, por la cercanía con el centro urbano de la ciudad, zona altamente accesible, destacando la presencia de equipamientos Educativos como la Universidad Autónoma de Chihuahua, Culturales como el Teatro de los Héroes, de Cámara, el Centro Cultural Bicentenario, entre otros, además de Recreativos y Deportivos como la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, que colindan en el margen derecho del polígono de estudio, y al poniente con el Colegio de Bachilleres No. 3, el Club de Leones y SEECH.
19. Es totalmente accesible adentrarse en la zona por tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es que se localiza la vialidad primaria Blvd. Antonio Ortiz Mena al poniente del predio (237-237'), al norte por a Av. De las Américas (108-108'), al oriente por la Av. Universidad (148-148') y al sur definida por la Av. Deza y Ulloa (73-73') dichas vialidades son de jerarquía primaria y conectan al resto de la ciudad.
20. En cuanto al transporte urbano, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad donde circula la ruta troncal, donde conecta con la ruta alimentadora denominada Panamericana, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad y por otro lado con el Perif. de la Juventud. Se ubica un paradero a una distancia de 210 m donde se detectan dos paraderos
21. Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se cuenta con los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. El predio cuenta con el servicio de suministro de agua potable con No. de contrato 03950, con No. de medidor 94035061 administrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, además del servicio suministrado por la Comisión Federal de Electricidad con No. 580751102646, contando con medidor No. 27J9R8.
22. Riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al oriente a aproximadamente 915 m del predio una falla geológica denominada Santa Elena, por la lejanía y su zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio.
23. El predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el río Chuvíscar que se encuentra a más de 2.0 Km hacia el sur del predio. El río conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.
24. Los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional principalmente. Se detecta dentro del radio de influencia a una distancia de 530 m la gasolinera (av. Universidad y C. Medicina), el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

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 120º, 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 cruceiros 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 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **H60+ o plurifamiliar**, 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
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 250 m2	3 por cada vivienda

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

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

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

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

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

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

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.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de H-25, según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso habitacional, pero aumentando solamente su densidad a H60+ con aumento de COS, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Uso Habitacional (H). Es una Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades: H4, de 1 a 4 viv/ha, H12, de 5 a 12 viv/ha, H25, de 13 a 25 viv/ha, H35, de 26 a 35 viv/ha, H45, de 36 a 45 viv/ha, H60, de 46 a 60 viv/ha y H60+, más de 60 viv/ha.

Actualmente el predio cuenta con uso habitacional H-35 con la siguiente normatividad, que al construir el fin propuesto de vivienda plurifamiliar aplicado la siguiente normatividad:

CODIG O ZONIF.	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeabl e libre	ALTURA METROS/ PISOS	FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	RESTR. REST. FRONTAL	CAJONES ESTACIONAM .
35	120	0.75	1.60	37%	8.5 en dos niveles	78.00	17.14	Sin restricción	1/ VIV
H60+	según proy	según proy	45	0.65	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo Habitacional H35 y H60 +. Fuente: PDU visión 2040.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del Fraccionamiento San Felipe donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo habitacionales, cabe mencionar que el predio colinda con una franja comercial, servicios y/o mixtos que acompaña la Av. Pascual Orozco, dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de comercios diversos como pequeñas plazas comerciales, oficinas, entre otros.



Imagen 81. El predio.

Existen dos principales objetivos de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de H-25 a uso de suelo H60+ con aumento de COS a 0.90**, en un predio con una **superficie total de terreno de 247.50 m²** para un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones de vivienda, adoptando la versión plurifamiliar, cercanas a los equipamientos urbanos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

6.a.I. MODELO DE DESARROLLO

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

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

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar la densidad a H-60+ con el aumento de potencial con un COS de 0.90, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona.

El objetivo particular de éste cambio de uso de suelo para un terreno que considerará 4 departamentos, sin alterar lo existente y es congruente con la tendencia que se está dando en la zona. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al centro de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental.

Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

1. **La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.** Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.
2. **La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

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

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo habitacional densidad H-60+**, con un **aumento de potencial a un COS de 0.90**, contra de 0.65 que aplica la norma, en un área conformada por un rectángulo justo en frente de la C. Francisco de Cuellar con una **superficie de terreno de 247.50 m²**, buscando la potencialización de los componentes urbanos.

Ver plano E-01.



Imagen 82. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

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

6.c.I. NORMATIVIDAD

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo H60+, no implica un lote mínimo, se requiere 45 m2 de superficie privativa y la mayoría de la normatividad es según proyecto, parte de ésta modificación busca incrementar el potencial, buscando un COS de 0.90 (debido a que la cochera en un futuro se podrá cubrir), respecto al uso de suelo propuesto, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD PLURIFAMILIAR ACTUAL									
USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	0.65	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Vivienda Plurifamiliar actual. Fuente: PDU 2040 vigente.

NORMATIVIDAD PROPUESTA									
USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	0.90	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo Vivienda Plurifamiliar con aumento de potencial. Fuente: PDU 2040 vigente.

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

La propuesta de uso Habitacional deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional 60+ Viv/Ha (H-60+) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicita es meramente habitacional.

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
Normas de evaluación para usos condicionados	
NOTA:	
• LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.. • LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.	

P

PERMITIDO

X

PROHIBIDO

C

CONDICIONADO

Imagen 83. Tabla de Compatibilidad Habitacional H-60+. Fuente: PDU visión 2040.

6.c.II. ANTEPROYECTO

La superficie total de la futura construcción que consiste una edificación con departamentos que estará sujeta a un proyecto ejecutivo, a la fecha solamente se cuenta con un anteproyecto que nos dará la idea de lo pretendido; con un edificio con 4 viviendas con áreas comunes, estacionamiento y todo lo necesario para su óptimo aprovechamiento, éste proyecto que se resolverá conforme a la normatividad vigente, además de las recomendaciones que genere la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

El predio cuenta con acceso directo sobre la vialidad local C. Francisco de Cuellar No. 2934, donde el anteproyecto del programa arquitectónico, contará con un edificio con 2 niveles de altura con una superficie total de 142.80 m2, donde surgirán 4 departamentos, contando con 1 recámara cada uno, en donde se asentarán alrededor de 8 habitantes aproximadamente.

SUP. CONSTRUCCIÓN	
PLANTA ALTA	150.59 M2
PLANTA BAJA	156.42 M2
TERRAZA	184.84 M3
EXTERIORES	97.19 M2
SUP. TOTAL CONSTRUCCIÓN	589.04 M2
SUP. TERRENO	247.50 M2

Imagen 84. Programa arquitectónico del anteproyecto.





Imagen 85. Render de fachada propuesta.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que actualmente se encuentra edificada y operando.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen, de acuerdo al desarrollo que se proponga y así mismo cubrir los derechos asignados. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

El predio cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, mediante el No. de Contrato 03950 y No. de Medidor 94035061, por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Chihuahua.

Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 5.0 km.

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

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

- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.



Imagen 86. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, febrero 2023.

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

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

En el caso específico del predio, ya se cuenta con los recibos de luz correspondientes para las cuatro viviendas asentadas en el predio, mediante el Servicio No. 580751102646 y el No. de Medidor 27J9R8 otorgado por la Comisión Estatal de Electricidad.

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 podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.

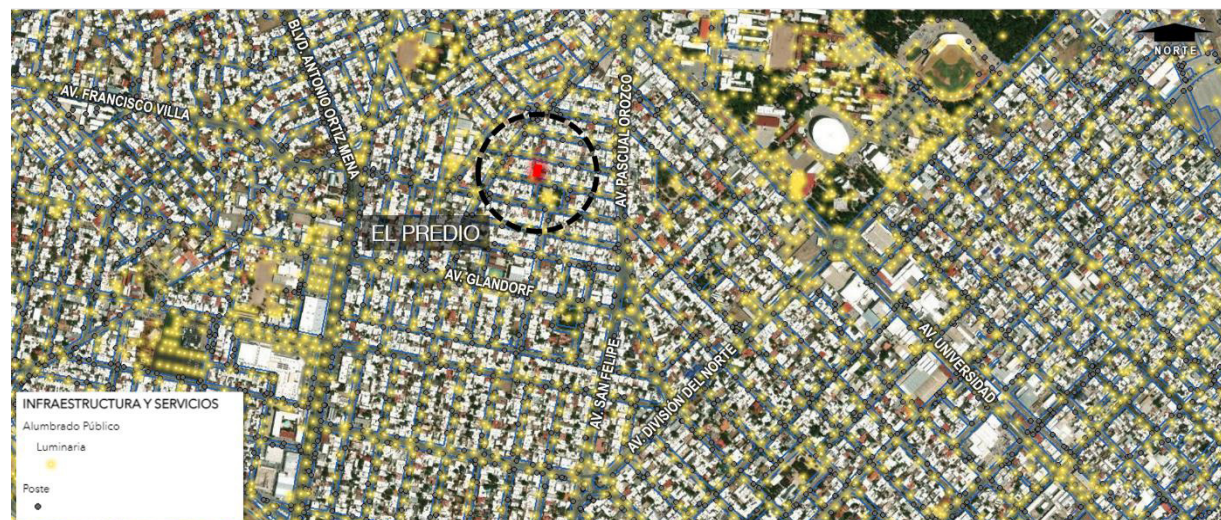


Imagen 87. Infraestructura de alumbrado público en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, febrero 2023.

CFE Comisión Federal de Electricidad

CFE Subsidiaria de Servicios Básicos
Río Río No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 66000,
Ciudad de México, RFC: C551633007

SALCIDO TORRES MARIA F
F DE CUELLAR 2904
FERNANDO DE BORJA Y PASCUAL OROZCO COR MONROY
SAN FELIPE, C.F. 31003
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO: 580751102646
RMU: 31203 75-11-21 XA00-010101 002 CFE

TOTAL A PAGAR: \$1,315
(UN MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS M.N.)

Obtén tu aviso recibo más fácil y rápido
Actualiza tus datos mediante el QR y obtendrás éste y otros beneficios

¡Escanee el código y listo!

LÍMITE DE PAGO: 01 ENE 23
CORTE A PARTIR: 02 ENE 23
TARIFA: 1B NO. MEDIDOR: 973018 MULTIMEDIDOR

PERIODO FACTURADO: 18 OCT 22 - 18 DIC 22

Concepto	Lectura actual	Lectura anterior	Total periodo	Precio (M/N)	Subtotal (M/N)
Energía (kWh)	37580	37032	508	0.993	139.66
Básico			150		227.80
Intermedio			200	1.135	327.00
Excedente			176	3.305	581.02
Suma					Subtotal: 695.77

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor consumo, mayor apoyo.

Concepto	Costo de la energía en el Mes	Costo de la energía en el Mes	Costo de la energía en el Mes	Costo de la energía en el Mes
Suministro	115.08	0.00	0.00	115.08
Distibución	0.00	0.00	691.25	691.25
Transmisión	0.00	0.00	62.82	62.82
CONEXION	0.00	0.00	3.91	3.91
Energía	0.00	0.00	376.13	376.13
Capacidad	0.00	0.00	246.05	246.05
Schneider	0.00	0.00	5.17	5.17

Apoyo Gubernamental \$62.58

CFE-contigo

\$1,315
(UN MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS M.N.)

RECIBO DE PAGO

CHIHUAHUA
JMAS
JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

073 CIS

Contrato: o3950
Clase Usuario: Casa habitación

Fecha Servicio: Enero
Nombre: NESTOR GALVAN CARREÑO
Dirección: FCO DE CUELLAR 2934, SAN FELIPE
Sector: 02 Ruta: 0210 Secuencia: 17 Num Cuenta: 020489000005
Consumo: 13 Lec. Anterior: 2,953 Lec. Actual: 2,953 Medidor: 94035061
Clave: **Total a Pagar:** \$842.00

Concepto	Importe	Subtotal
Agua potable, doméstico D	167.99	167.99
Derecho Federal de Extracción	251.74	419.73
Derecho Federal de Extracción	2.54	422.27
Recargos por derecho Federal de Ext	0.00	422.27
IVA	0.41	422.68
Cargos del mes	277.18	700.86
Redondeo	0.13	701.00
Total del mes	842.00	842.00

¿Qué no se te pasó? Recuerda que del 1 al 15 de febrero son las preinscripciones a Educación Básica

Consumos:
Monto enviado para cubrir a su Banco BBVA Bancomer
FEB/2022(10) MAR/2022(10) ABR/2022(10) MAY/2022(10)
JUN/2022(10) JUL/2022(13) AGO/2022(13) SEP/2022(14)
OCT/2022(18) NOV/2022(17) DIC/2022(10) ENE/2023(13)
En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su información en www.jmaschihuahua.mx. Esto debido a los cambios en el estándar

BANCAJAS

Banco	Cuenta	Clave
Bancomer	183101100395037604276	1338/100395037604246
Banorte	0698946/100395037604246	1096/100395037604246
Banorio	82293/100395037604263	443/100395037604246

Numero de Contrato: o3950
Fecha de Vencimiento: 10 febrero 2023
Fecha de Suspensión: En cualquier momento
Total a Pagar: \$ 842.00

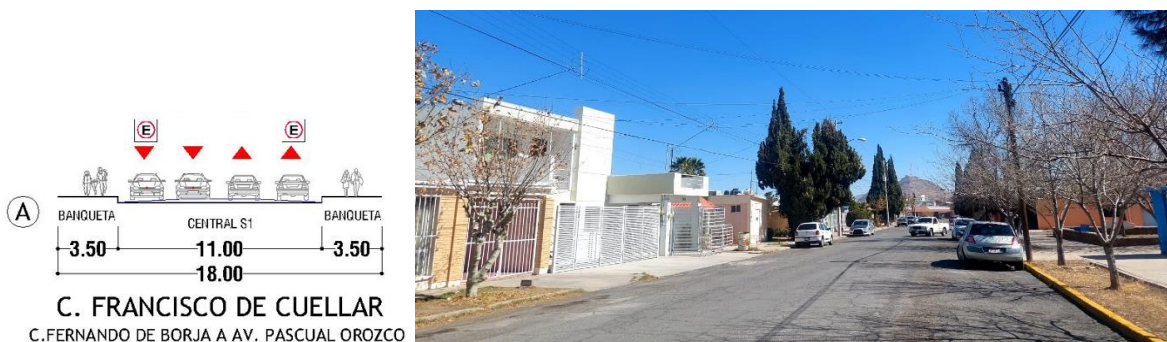
Códi
FOR 5550-02 Revisión 01 Fecha de Rev 29/09/20

Imagen 88. Recibos de pago de JMAS y CFE.

6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual mediante tres vías principales de la ciudad, es que se localiza la vialidad primaria **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales (al poniente del predio); además, la **Av. De las Américas** con una sección de 26.00 metros con tres carriles por sentido y banquetas hacia ambos lados (al norte del predio); se ubica, la vialidad primaria **Av. Universidad** con una sección vial de 36.00m con dos carriles por sentido, incorporando el sistema de BRT en cada uno de sus sentidos, en el camellón de la vialidad (al oriente del predio) y por último la **Av. Antonio Deza y Ulloa** con una sección de 28.50 m con tres carriles por sentido, situada al sur del predio.

El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria **C. Francisco de Cuellar**, con una sección de 18.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido, permitiendo estacionamiento en dos de sus carriles, además de banquetas en ambos costados. El proyecto no modifica la estructura vial, ni la sección-



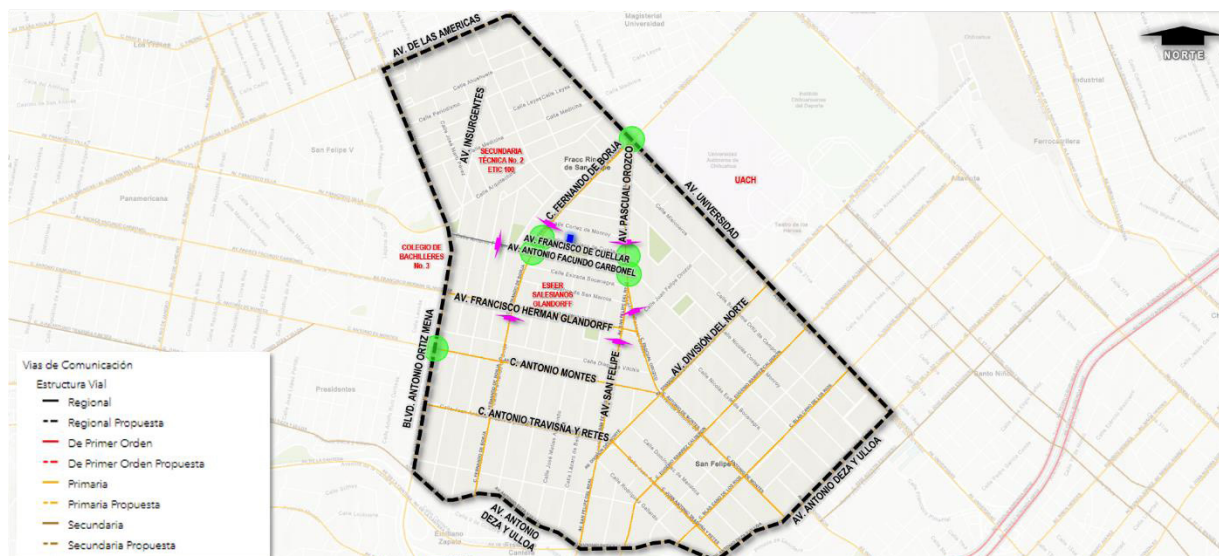


Imagen 90. Accesibilidad al proyecto y sus secciones viales.

ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de viviendas PLURIFAMILIARES, de acuerdo a los cuatro departamentos, por reglamento se requiere un mínimo de 1 por departamento, en donde el esquema propuesto de cajones establece 4 cajones de estacionamiento, cumpliendo con la norma, ya que cada departamento cuenta con una **superficie de 67.00 m²**, por lo que la norma establece que se requiere **1 cajón de estacionamiento por vivienda**.

Respecto a los cajones de estacionamiento que se generan dentro del proyecto, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, considerando 4 espacios de estacionamiento con acceso directo por la C. Francisco de Cuellar.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 250 m2	3 por cada vivienda

*Tabla 5. Cajones de estacionamientos según la vivienda plurifamiliar.
Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio. de Chih.*

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

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, el cual tiene repercusiones en el área aplicación de esta Modificación.

PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 2-3 AÑO 2023-2026
Corto plazo	Mediano plazo

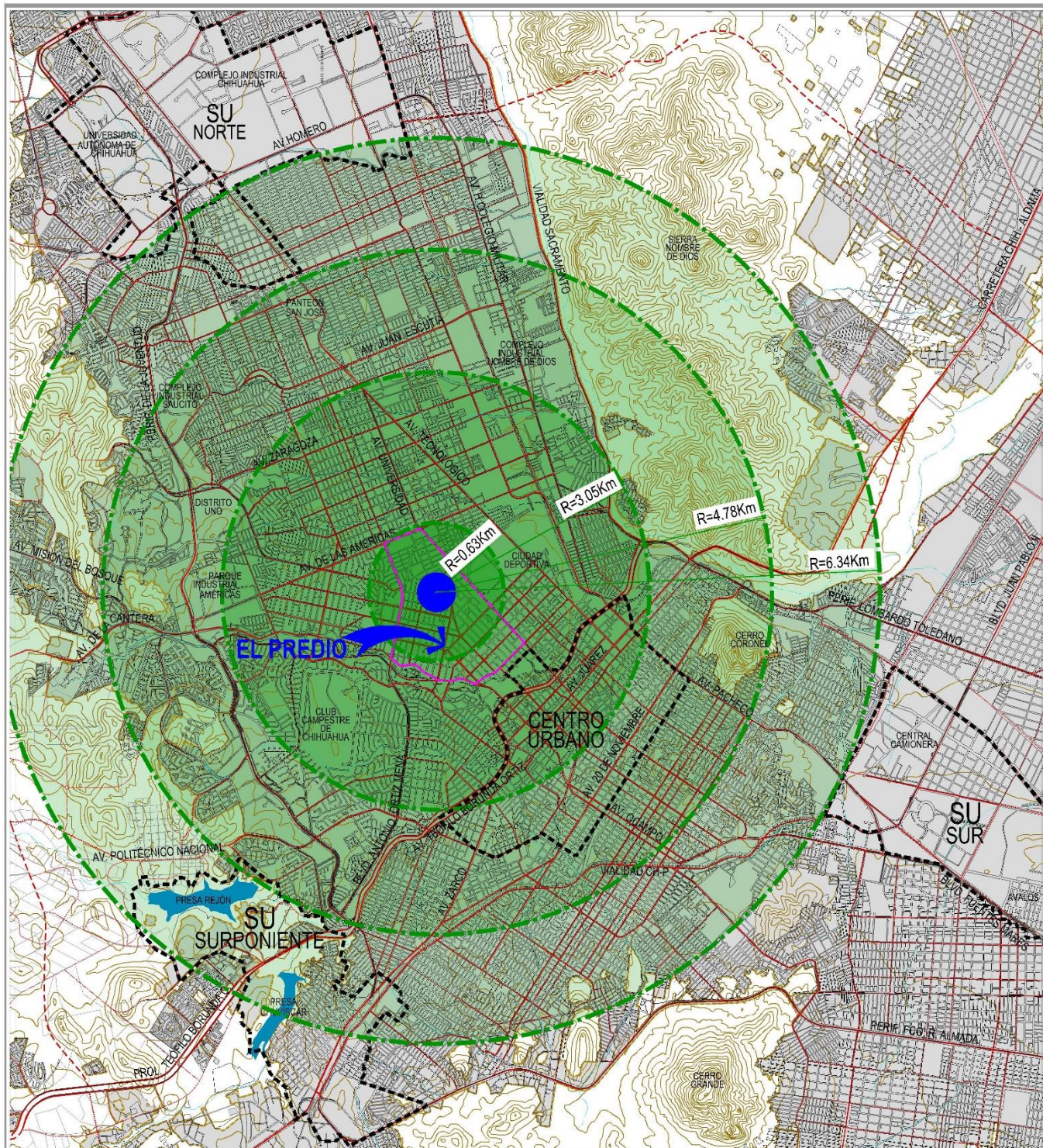
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción 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 2 y 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

ANEXO
: **CARTOGRÁFICO**



DEPARTAMENTOS
FRANCISCO
DE CUELLAR

PLANO

LOCALIZACIÓN



CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2023

ESCALA
1:75,000

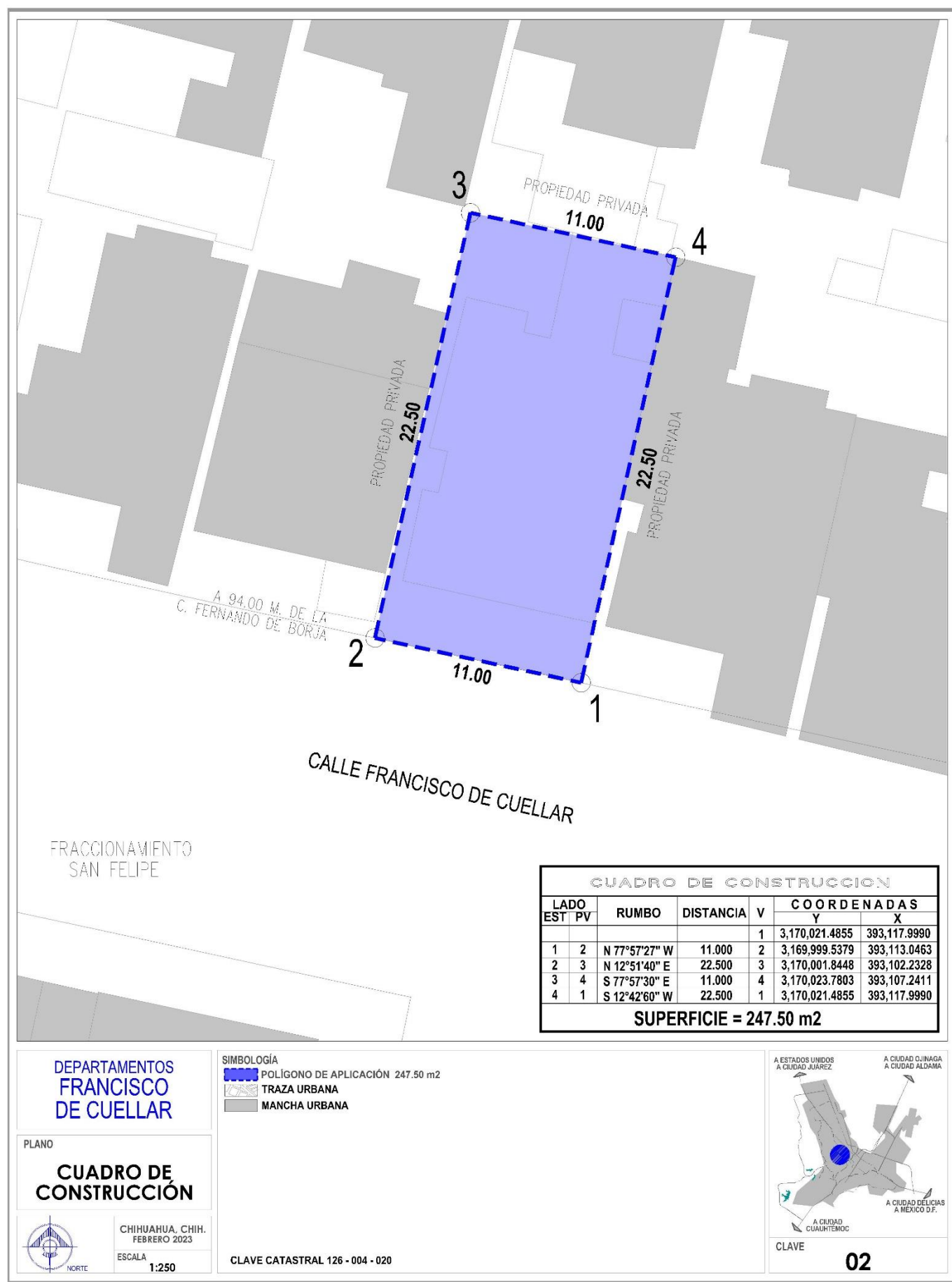
SIMBOLOGÍA

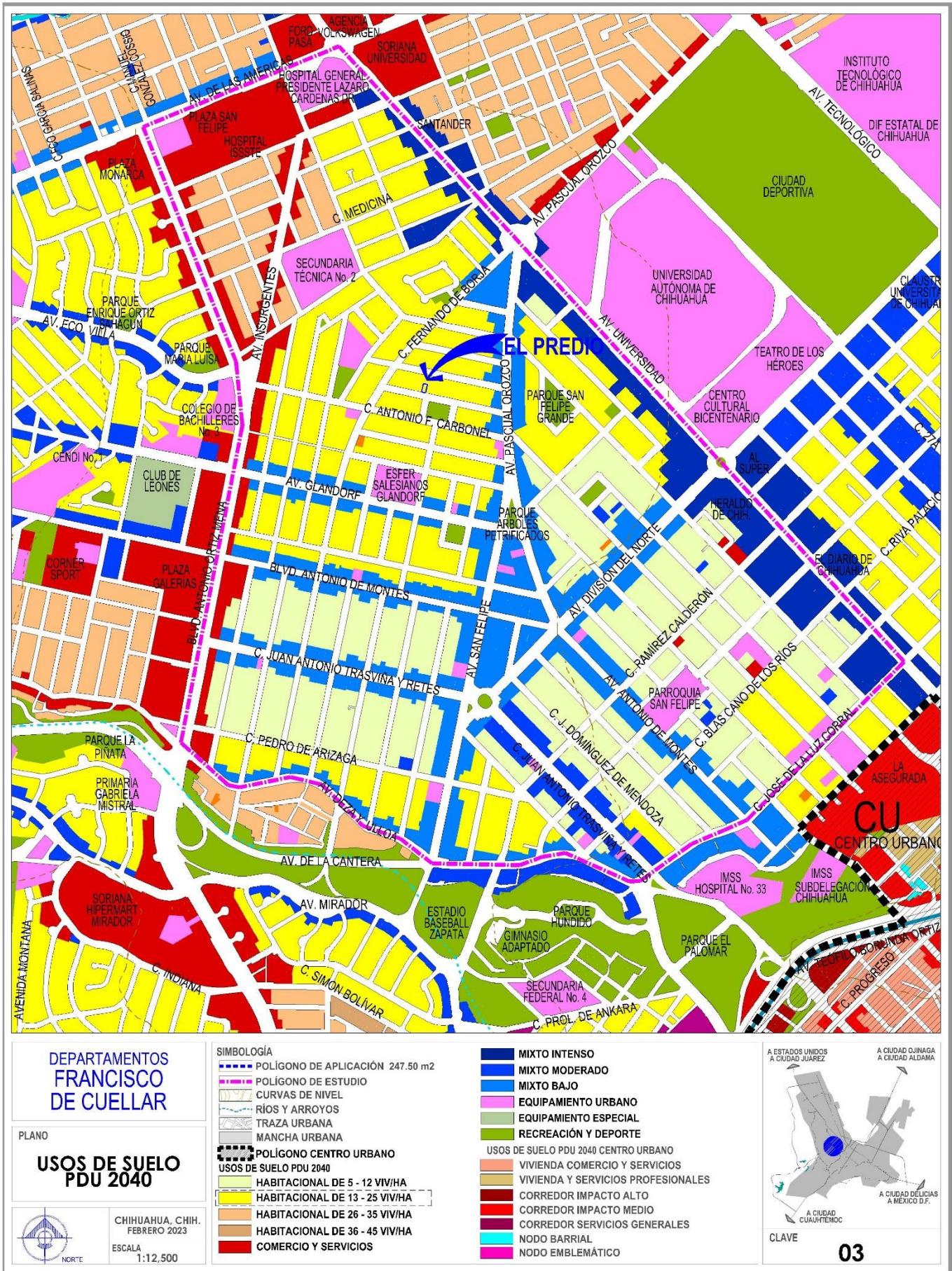
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 247.50 m²
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- VIALIDAD EXISTENTE
- - - VIALIDAD PROPUESTA
- VÍAS DE FERROCARRIL
- RADIOS DE REFERENCIA

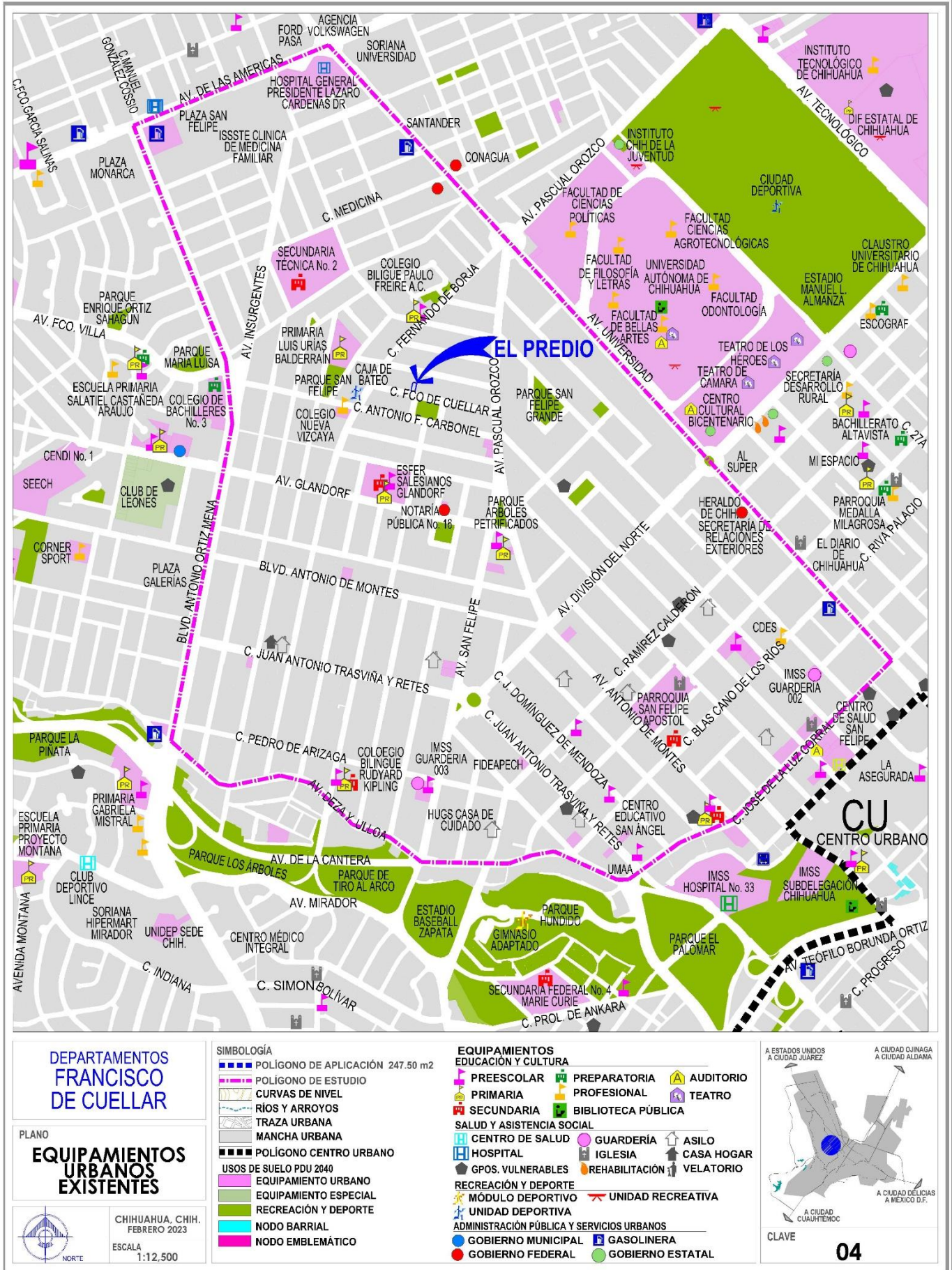


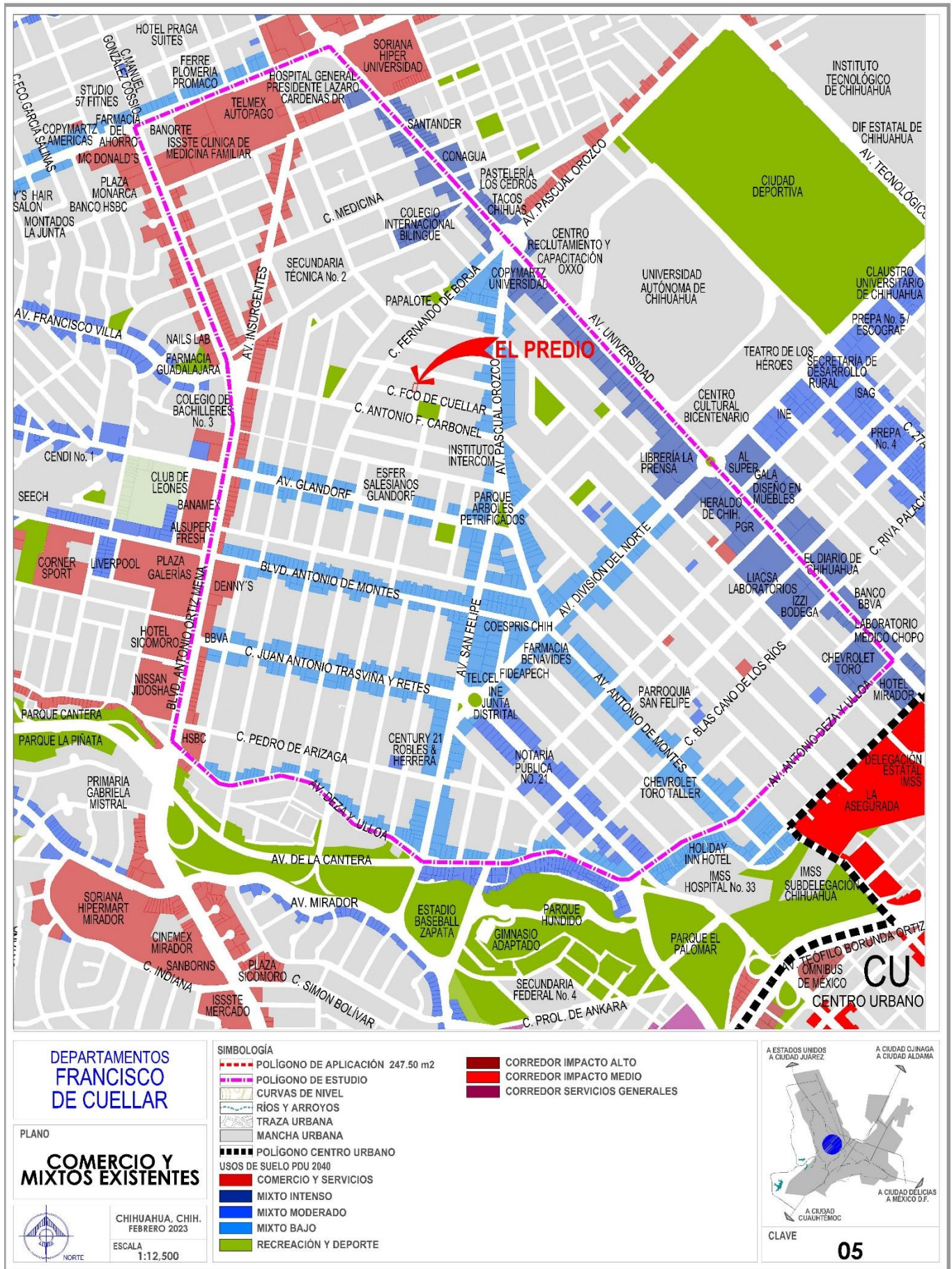
CLAVE

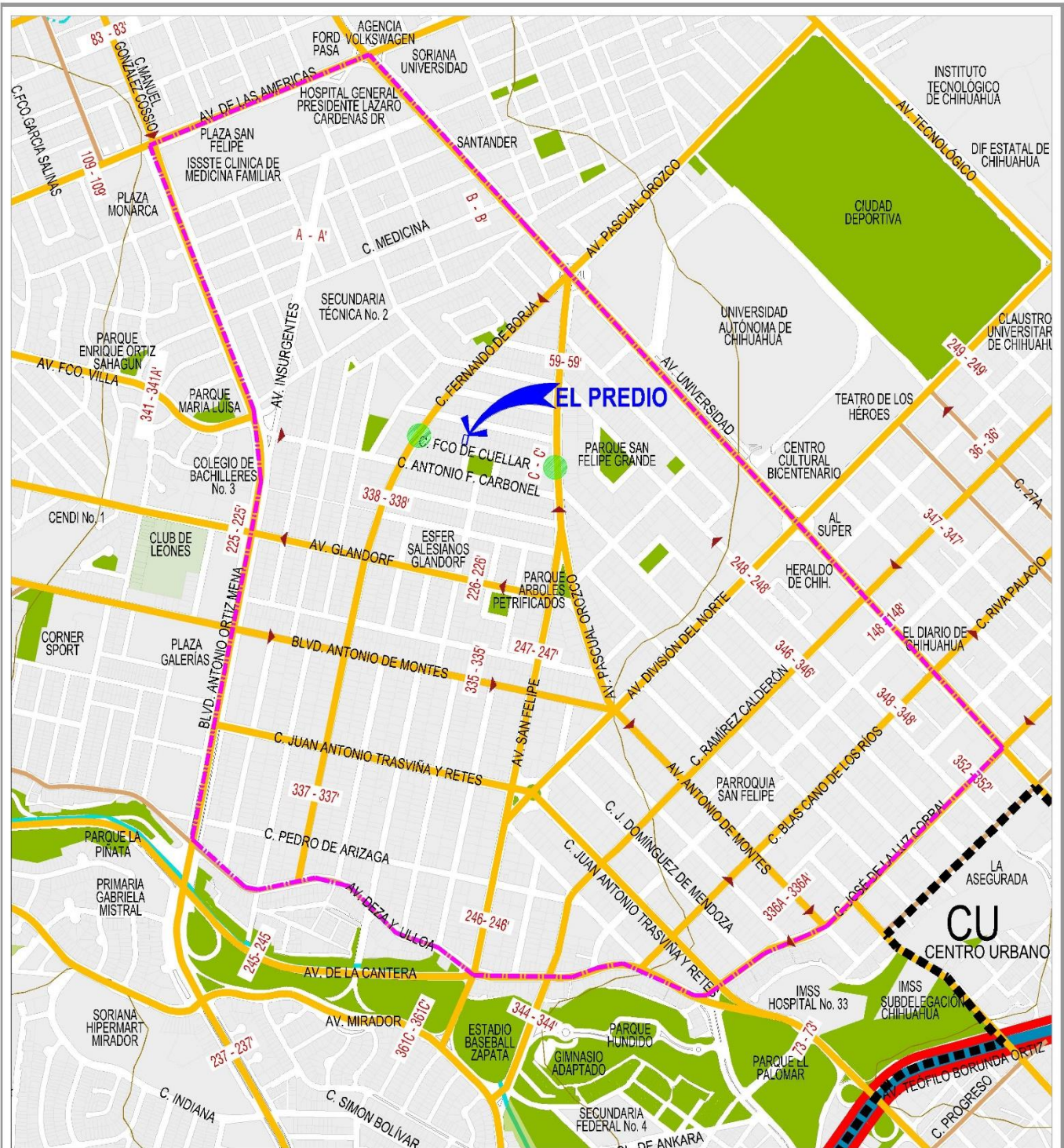
01











DEPARTAMENTOS FRANCISCO DE CUELLAR

PLANO

ESTRUCTURA VIAL PDU 2040



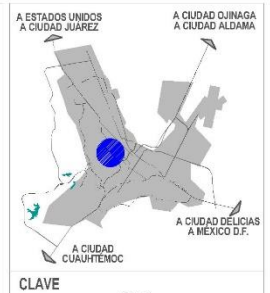
CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2023
ESCALA
1:12,500

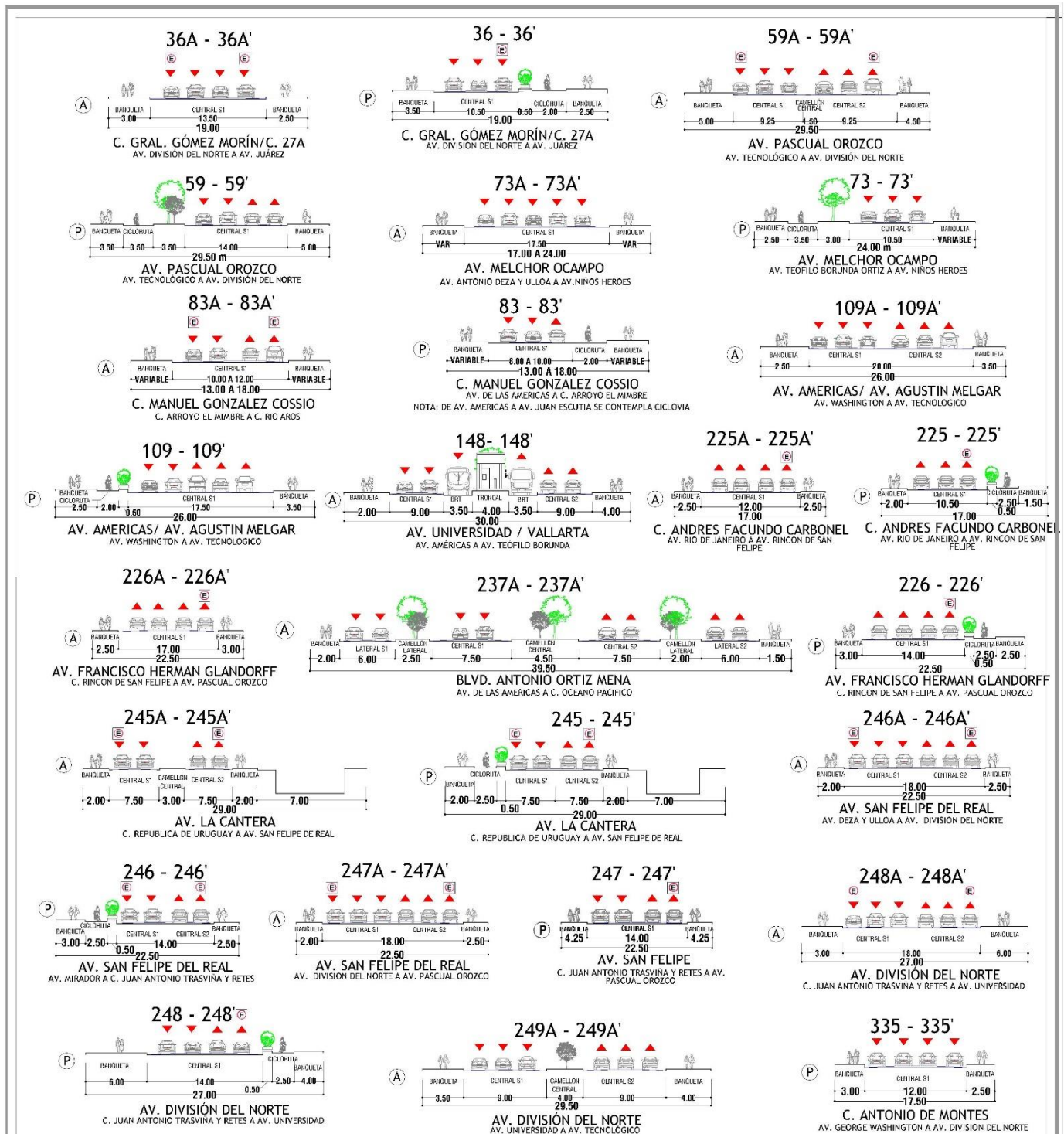
SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 247.50 m2
- POLÍGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- POLÍGONO CENTRO URBANO
- USOS DE SUELO PDU 2040
- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- RECREACIÓN Y DEPORTE

VIALIDADES PDU 2040

- PRIMER ORDEN
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- DETALLE DE SECCIÓN
- PRINCIPALES ACCESOS EXISTENTES
- DIRECCION DE LA VIALIDAD





DEPARTAMENTOS
FRANCISCO
DE CUELLAR

PLANO

SECCIONES VIALES
PDU 2040

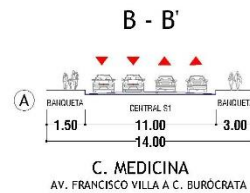
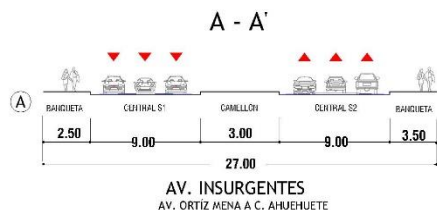
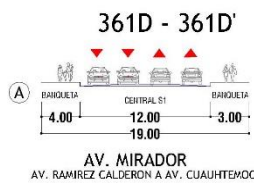
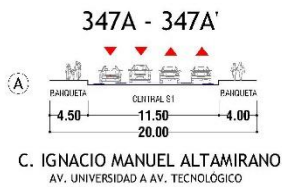
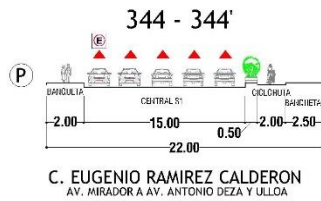


CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2023
ESCALA
SIN ESCALA

SIMBOLOGÍA

X-X' DETALLE DE SECCIÓN
▶ DIRECCION DE LA VIALIDAD





DEPARTAMENTOS
**FRANCISCO
DE CUELLAR**

PLANO

**SECCIONES VIALES
PDU 2040**



CHIHUAHUA, CHIH.
FEBRERO 2023
ESCALA
SIN ESCALA

SIMBOLOGÍA

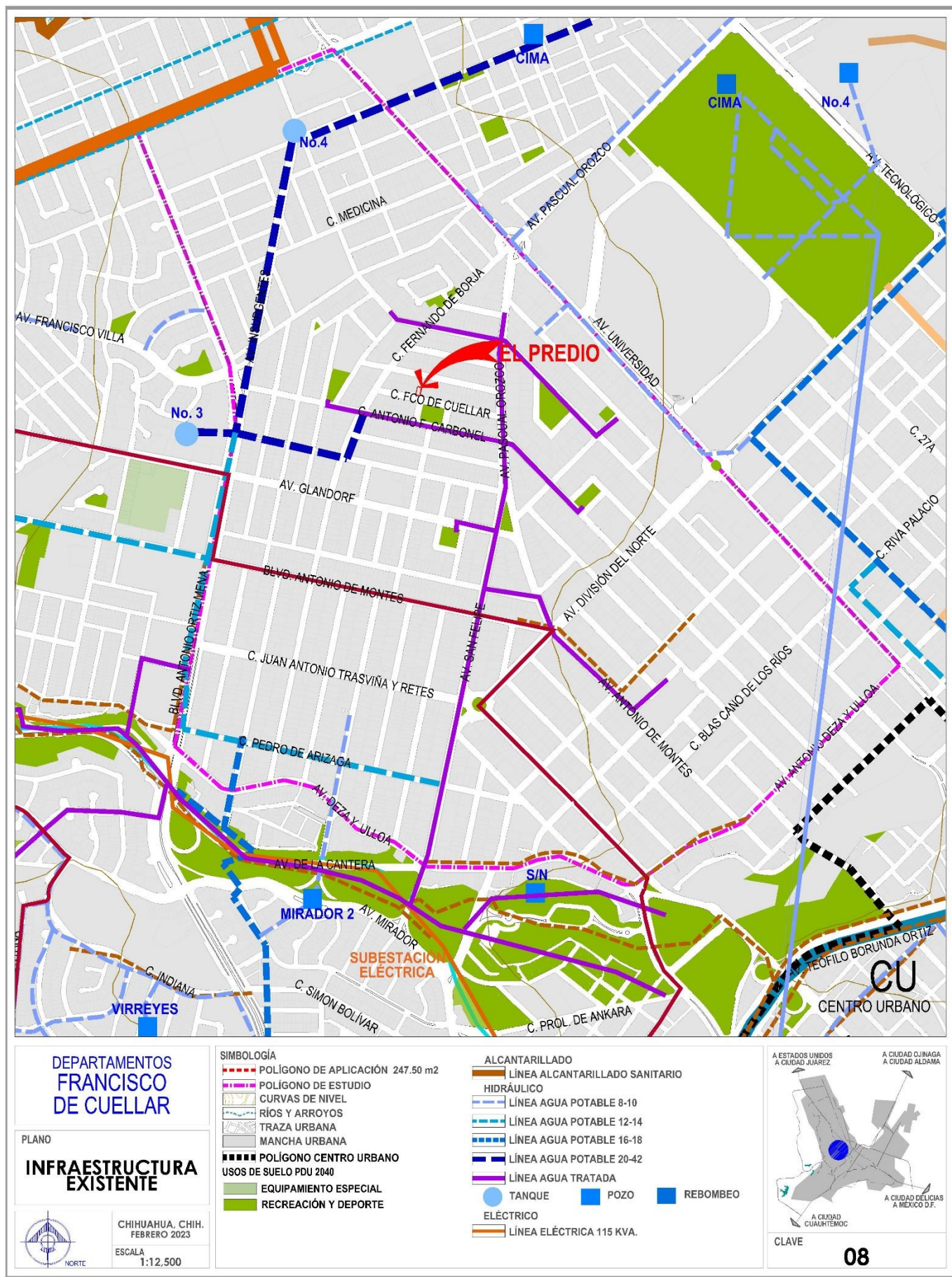
POLÍGONO DE APLICACIÓN 247.50 m2
POLÍGONO DE ESTUDIO

X-X' DETALLE DE SECCIÓN

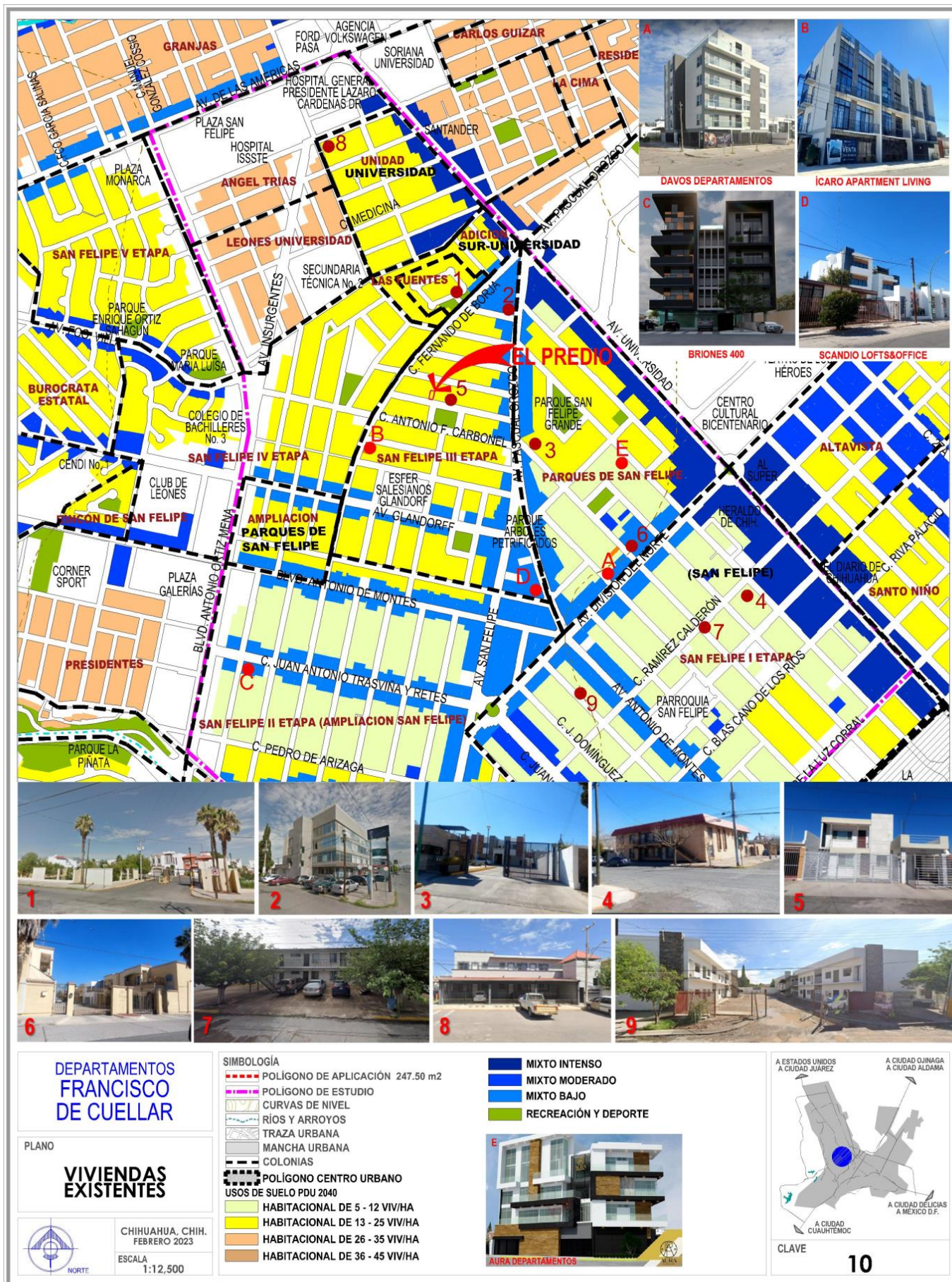
DIRECCION DE LA VIALIDAD



07.1











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.

IX. CREDITOS

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

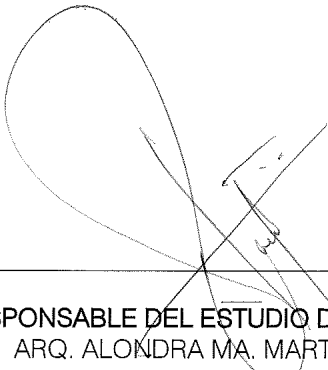
GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Gobernadora del Estado

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



RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:
ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
D.R.U. 037
Celular. (614) 198-6674