

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de noviembre de 2023.

No. 93

Folleto Anexo

ACUERDO N° 212/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

LADERAS DEL REJÓN

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

A C U E R D O 212/2023

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 veintitrés de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laderas del Rejón**", en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores de esta ciudad, con una superficie total de **8-70-85.09** hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**.

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 seis días del mes de octubre 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.

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 16/2023**

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 23 de agosto del año 2023, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, 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 los C. Federico Porras Garza Castellón, Alfredo Porras Mendoza, Amada Beatriz Beltrán Antillón y Salvador Beltrán Sanz, en su carácter de representantes legales de Oretán, S.A. de C.V., APOCH, S.A. de C.V., Crossborder Technologies, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V. respectivamente, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laderas del Rejón**", en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)... 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

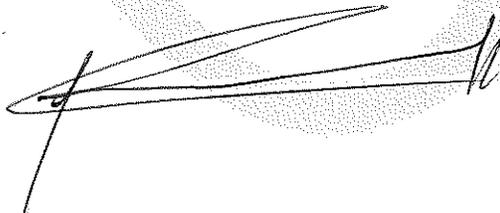
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Federico Porras Garza Castellón, Alfredo Porras Mendoza, Amada Beatriz Beltrán Antillón y Salvador Beltrán Sáenz en su carácter de representantes legales de Oretán, S.A. de C.V., APOCH, S.A. de C.V., Crossborder Technologies, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Laderas del Rejón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores, con una superficie total de 8-70-85.09 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LADERAS DEL REJÓN"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos Federico Porras Garza Castillón, Alfredo Porras Mendoza, Amada Beatriz Beltrán Antillón y Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de representantes legales de Oretán, S.A. de C.V., APOCH, S.A. de C.V., Crossborder Technologies, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V., respectivamente, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laderas del Rejón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores, con superficie de 8-70-85.09 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 28 de abril del año 2023, signado por los por los por los ciudadanos Federico Porras Garza Castillón, Alfredo Porras Mendoza, Amada Beatriz Beltrán Antillón y Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de representantes legales de Oretán, S.A. de C.V., APOCH, S.A. de C.V., Crossborder Technologies, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V., respectivamente, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Laderas del Rejón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores, con una superficie total de 8-70-85.09 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 28 de abril del año 2023, firmada por los por los ciudadanos Federico Porras Garza Castillón, Alfredo Porras Mendoza, Amada Beatriz Beltrán Antillón y Salvador Beltrán Sáenz, en su carácter de representantes legales de Oretán, S.A. de C.V., APOCH, S.A. de C.V., Crossborder Technologies, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V., respectivamente;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Federico Porras Garza Castillón;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de Alfredo Porras Mendoza;
4. **Copia simple del Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos**, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de Amada Beatriz Beltrán Antillón;
5. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de Salvador Beltrán Sáenz;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 13,145** de fecha 27 de enero de 2009, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Carlos Guízar Cortázar, Salvador Beltrán Sáenz, Aaron Iván Rodríguez Orozco y Héctor Jaime Terrazas Salcido, a efecto de constituir una sociedad anónima de capital variable que se denominará "Inmobiliaria Reliz S.A. de C.V.", así mismo se estableció designar como Administrador único de la Sociedad al Licenciado Salvador Beltrán Sáenz, quien cuenta con poder amplísimo para pleitos y cobranzas, administración y actos de dominio;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,906** de fecha 23 de diciembre de 2013, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Alfredo Porras Mendoza, Yolanda Isabel Chávez Anaya, Sofía Porras Chávez, Estefanía Porras Chávez y Yolanda Isabel Porras Chávez, para constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada APOCH S.A. de C.V., otorgando al señor Alfredo Porras Mendoza un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio;
8. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,650** de fecha 14 de noviembre de 2013, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Antero Porras Mendoza, Mauricio Porras Garza Castillón y Federico Porras Garza Castillón, para constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Oretán, S.A. de

- C.V., otorgando al señor Alfredo Porras Mendoza un poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Dominio;
9. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,118** de fecha 17 de mayo de 2021, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el Licenciado Uriel de la Garza Ronquillo, en su carácter de Delegado Especial de Oretan, S.A. de C.V., a fin de formalizar el otorgamiento de un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del señor Federico Porras Garza Castillón;
 10. **Copia de la Escritura Pública número 1,117** de fecha 17 de mayo de 2021, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron las señoras Amada Beatriz Beltrán Antillón y Amada Beatriz Antillón Sisniega, para constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Crossborder Technologies, S.A. de C.V., nombrando a la señora Amada Beatriz Beltrán Antillón como Administradora Única;
 11. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,121** de fecha 17 de mayo del 2021, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar un contrato de compraventa sujeto a la modalidad de Reserva de Dominio que celebraron por una parte, el señor Manuel Fierro Borunda en sus propios derechos como la parte vendedora y por otra parte las personas morales denominadas Oretán, S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Federico Porras Garza Castillón, Apoch S.A. de C.V. representada por su apoderado señor Alfredo Porras Mendoza, Crossborder Technologies S.A de C.V., representada por su apoderada la señora Amada Beatriz Antillón Sisniega e Inmobiliaria Reliz S.A. de C.V. representada por su administrador único el señor Salvador Beltrán Sáenz, como la parte compradora, con respecto a la parcela número 168, zona 6, polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua con una superficie de 8-70-85.09 hectáreas, inscrito bajo el número 17 del Libro 6724 de la Sección Primera, con folio real 1613839 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, quedando con los siguientes porcentajes de propiedad:
 - INMOBILIARIA RELIZ SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN ADQUIERE EL 30% DE DERECHOS DE PROPIEDAD.
 - CROSSBORDER TECHNOLOGIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN ADQUIERE EL 17.5% DE DERECHOS DE PROPIEDAD.
 - APOCH, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN ADQUIERE EL 9.5% DE DERECHOS DE PROPIEDAD.
 - ORETÁN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN ADQUIERE EL 43% DE DERECHOS DE PROPIEDAD

- 12. Copia certificada de la Escritura Pública número 32,943** de fecha 12 de abril del 2023, otorgada ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach, Notaria Pública 26 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron las personas denominadas Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V., representada en ese acto por el Licenciado Salvador Beltrán Sáenz, la persona moral Crossborder Technologies, S.A. de C.V., representada por el Licenciado Salvador Beltrán Sáenz, la persona moral denominada Apoch, S.A. de C.V., representada en ese acto por el señor Alfredo Porras Mendoza y la persona moral Oretán, S.A. de C.V., representada por el señor Federico Porras Garza Castillón para protocolizar el dictamen de subdivisión DJ 8486 en el que se subdivide la Parcela 168, de la Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores con superficie de 87,085.09 metros cuadrados para quedar de la siguiente manera:
- Fracción A con superficie de 63,169.92 metros cuadrados;
 - Fracción B con superficie de 5,348.92 metros cuadrados;
 - Fracción con superficie de 9,206.91 metros cuadrados;
 - Fracción D con superficie de 9,359.34 metros cuadrados;
- En el mismo acto, se subdivide la Fracción A, para quedar de la siguiente manera:
- Fracción I con superficie de 51,947.32 metros cuadrados;
 - Fracción II con superficie de 11,222.60 metros cuadrados;
- Así como el dictamen de fusión y subdivisión DJ 8666, en el cual.
- Se fusionan la Fracción I y la Fracción II resultando la superficie de 63,169.92 metros cuadrados denominada como Fusión No. 1;
 - Se fusionan las Fusión No. 1, Fracción B, Fracción C y Fracción D resultando la superficie de 87,085.09 metros cuadrados denominada como Fusión No. 2;
- Se subdivide la Fusión No. 2 para quedar de la siguiente manera:
- Fracción A con superficie de 51,233.16 metros cuadrados;
 - Fracción B con superficie de 5,348.92 metros cuadrados;
 - Fracción C con superficie de 9,920.45 metros cuadrados;
 - Fracción D con superficie de 1,681.58 metros cuadrados;
 - Fracción E con superficie de 1,893.12 metros cuadrados;
 - Fracción F con superficie de 1,893.12 metros cuadrados;
 - Fracción G con superficie de 1,893.12 metros cuadrados;
 - Fracción H con superficie de 1,998.40 metros cuadrados;
 - Fracción I con superficie de 11,223.22 metros cuadrados;
- 13. Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
- 14. Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226091** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción A;

15. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226100** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción B;
16. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226111** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción C;
17. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226120** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción D;
18. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226125** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción E;
19. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226138** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción F;
20. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226160** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción G;
21. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226174** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción H;
22. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-226185** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 31 de enero de 2023 correspondiente a la Fracción I;
23. **Oficio DASDDU/416/2022** de fecha 16 de junio 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;
24. **Oficio 312/2023** de fecha 23 de junio de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
 - Todo proyecto de urbanización debe integrarse al medio natural, con modelos de "lleno vacío"; organizando los llenos (construcción) y realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente;
 - La presencia de ríos/arroyos deberá ser conservado en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, discos de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas

- de amortiguamiento colindante con áreas verdes recreativas con árboles y vegetación;
- Debe incrementar la utilización de suelo con menor ocupación de este para disminuir el impacto de urbanización en el medio ambiente (COS, CUS);
 - El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter de tipo medio ambiental;
 - El proyecto deberá garantizar mayor superficie de suelo permeable no menos del 60%), menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística;
 - Los elementos de contención de delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, áreas naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural;
 - Topográficamente, podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural del mismo conservando la imagen urbana;
 - El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento de paisaje;
 - El uso de suelo mixto se describe en el PDU 2040 como "Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Se ubica en área de Atención Estratégica (ATE), estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamiento o conjuntos urbanos".
 - Dado que en el estudio no se indica giros específicos para el uso propuesto de Mixto Intenso, al momento que se reciba el proyecto la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040;
 - Si el promotor no solicita cambios en la estructura vial, expresa que se ajustará a lo que la normatividad y autoridad dispongan cuando se trace y desarrolle la calle Bicentenario, sin embargo, el promotor hace una propuesta específica (Imagen 107 C. Bicentenario en su estado actual, pág. 89) con dimensionamiento que no corresponde con la sección vial 98-98' (Imagen 114 sección vial propuesta de la C. Bicentenario Fuente: PDU 2040 vigente en la pág. 93);

25. **Oficio DASDDU/417/2023** de fecha 16 de junio de 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;
26. **Oficio DDHE/908/2023** de fecha 20 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
27. **Oficio DASDDU/443/2023** de fecha 7 de julio 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;
28. **Oficio SJ/DRPA/0819/2023** de fecha 26 de julio del 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;
29. **Copia del Acta de la Sesión número 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
30. **Oficio DASDDU/558/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de agosto de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e Incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC);

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/558/2023 de fecha 15 de agosto 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 42 celebrada el día 10 de agosto del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones

relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman 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 "Laderas del Rejón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores, con una superficie total de 8-70-85.09 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**, 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 los ciudadanos Federico Porras Garza Castillón, Alfredo Porras Mendoza, Amada Beatriz Beltrán Antillón y Salvador Beltrán Sáenz en su carácter de representantes legales de Oretán, S.A. de C.V., APOCH, S.A. de C.V., Crossborder Technologies, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Reliz, S.A. de C.V.

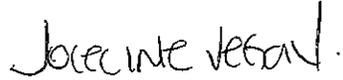
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Laderas del Rejón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores, con una superficie total de 8-70-85.09 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).

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 23 días del mes de agosto del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



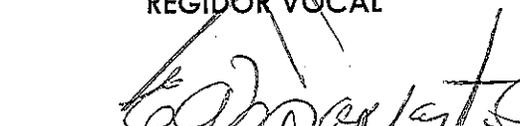
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYA GOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS FEDERICO PORRAS GARZA CASTILLÓN, ALFREDO PORRAS MENDOZA, AMADA BEATRIZ BELTRÁN ANTILLÓN Y SALVADOR BELTRÁN SÁENZ EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTES LEGALES DE ORETÁN, S.A. DE C.V., APOCH, S.A. DE C.V., CROSSBORDER TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V., E INMOBILIARIA RELIZ, S.A. DE C.V., RESPECTIVAMENTE, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN ÚRBANA DENOMINADO "LADERAS DEL REJÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 168, ZONA 6, POLÍGONO 1/1 DEL EJIDO LABOR DE DOLORES, CON SUPERFICIE TOTAL DE 8-70-85.09 HECTÁREAS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A MIXTO INTENSO E INCREMENTO DE COS A 0.75 EN ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC).

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/558/2023

Chihuahua, Chih., 15 de agosto de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Oretan S.A. de C.V., Apoch S.A. de C.V., Inmobiliaria Reliz S.A. de C.V. y Crossborder Technologies S.A. de C.V.**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Parcela 168, Zona 6, Polígono 1/1 del Ejido Labor de Dolores,** con una superficie total de **8-70-85.09 Has.**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Laderas del Rejón”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el aumento de Potencial Urbano del uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso e Incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).**

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/416/2023 de fecha 16 de junio de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Laderas del Rejón”** 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. 312/2023 de fecha 23 de junio de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Laderas del Rejón”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/417/2023 de fecha 16 de junio 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/908/2023 de fecha 20 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/443/2023 de fecha 07 de julio 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 Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0819/2023 de fecha 26 de julio de 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 **“Laderas del Rejón”** fue presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto 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 CONDICIONADO** el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Mixto Intenso e Incremento de COS a 0.75 en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los representantes legales.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/416/2023 de fecha 16 de junio 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.

5. Oficio No. 312/2023 de fecha 23 de junio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/417/2023 de fecha 16 de junio 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.
7. Oficio No. DDHE/908/2023 de fecha 20 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/443/2023 de fecha 07 de julio 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.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0819/2023 de fecha 26 de julio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Laderas del Rejón".

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

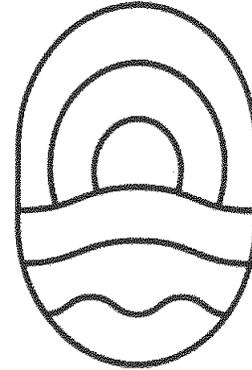
ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN



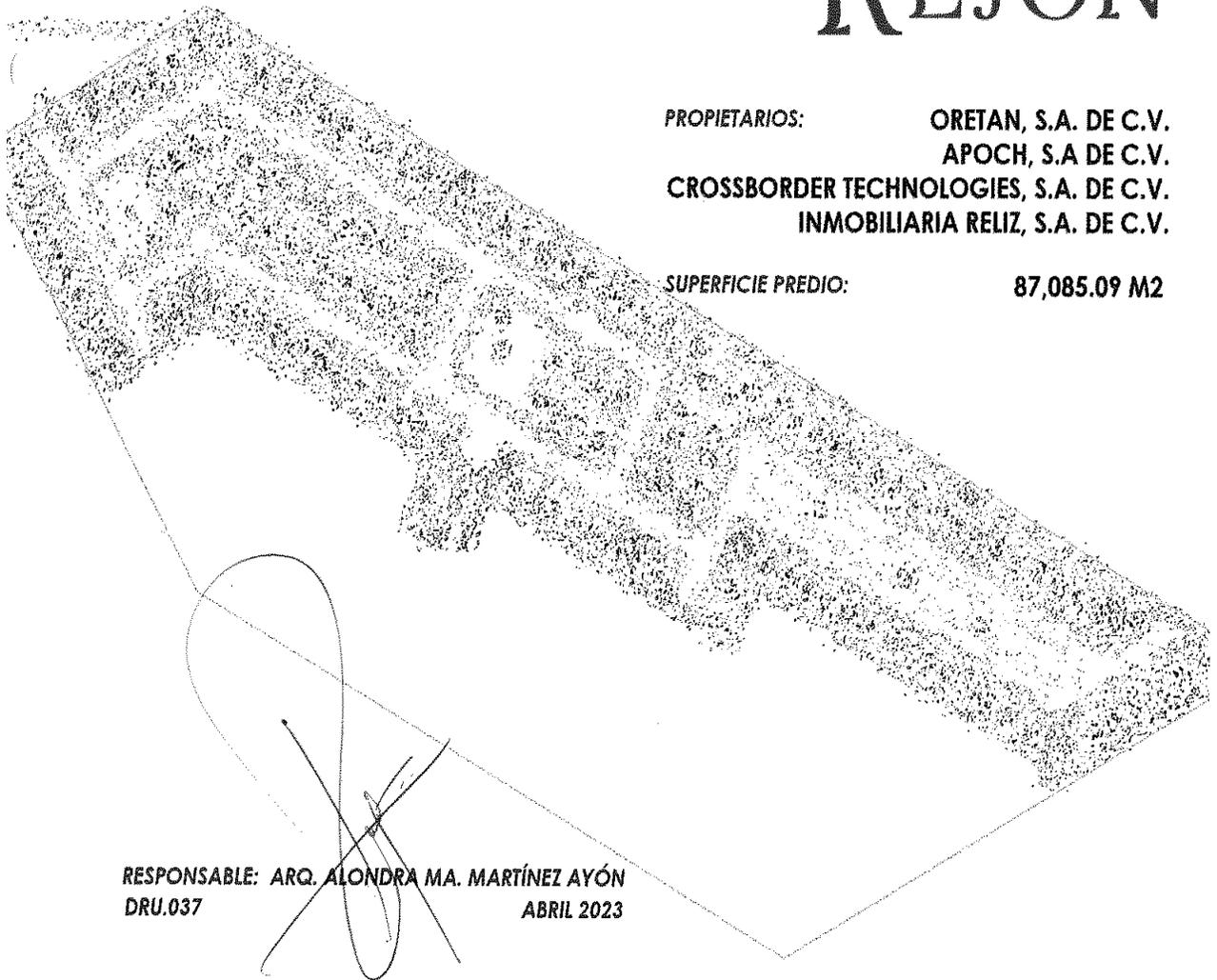
LADERAS DEL REJÓN

PROPIETARIOS: ORETAN, S.A. DE C.V.
APOCH, S.A. DE C.V.
CROSSBORDER TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V.
INMOBILIARIA RELIZ, S.A. DE C.V.

SUPERFICIE PREDIO: 87,085.09 M2

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
DRU.037

ABRIL 2023



CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	
2.a.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.b.	ÁMBITO FEDERAL	
2.c.	AMBITO ESTATAL	
II.	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.....	
III.	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.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.g.	MEDIO NATURAL	
4.h.	MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	
4.i.	RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.j.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
IV.	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.b.	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024	
5.c.	NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
5.d.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	
V.	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.....	
VI.	INSTRUMENTACIÓN	
VII.	ANEXO CARTOGRÁFICO	
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	
IX.	CREDITOS	
X.	CONTACTO.....	

I. INTRODUCCIÓN

La Modificación Menor que obedece a "Laderas del Rejón", es un instrumento de planeación urbana que establecerá la estrategia para el desarrollo de una **superficie de 87,085.09 m²** (8.708509 Has), denominada **Parcela 168 Zona 6, Polígono 1/1 dentro del Ejido Labor de Dolores**, localizado al surponiente de la ciudad de Chihuahua, esta zona durante los últimos años ha dado paso a procesos de crecimiento y consolidación sobre todo por estar situado en el contexto del Subcentro Surponiente a una distancia de 195 m de distancia (situado al poniente del predio).

El predio se encuentra en una zona en desarrollo, además de que, cuenta con una buena localización estratégica, con acceso por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz-Av. Pedro Zuloaga, es importante mencionar que, el predio será afectado por el derecho de vía (futura donación municipal) C. Bicentenario con una sección vial futura de 30.00 m. de ancho, vialidad que le dará acceso de manera directa al predio, por otra parte, el predio colinda con la futura vialidad Av. Las Tres Presas con la misma sección vial. El predio actualmente se encuentra dentro del Área de Reserva de Crecimiento como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040.

El uso de suelo que define el Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas con No. de Acuerdo 079 dentro del Periódico Oficial (Archivo PO79_2015) con fecha del 03 de octubre del 2015, donde define que, dentro del área de aplicación cuenta con uso de suelo **ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado)**, dentro de una zona con potencial donde el polígono comprende giros habitacionales, comerciales, de equipamientos, de recreación y deporte, según lo define el oficio No. AUA 04873/2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con fecha del 16 de abril del 2022 y el oficio No. AUA 15737/202 con fecha del 07 de diciembre del 2021.

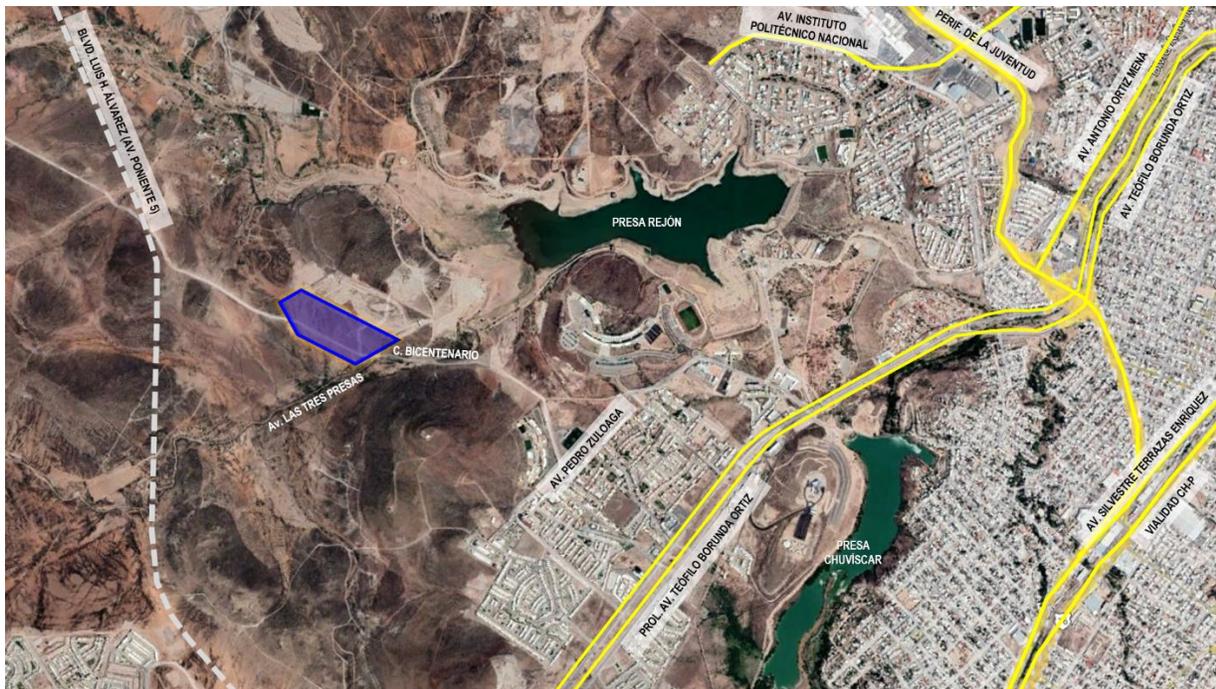


Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

La propuesta principal propone tres acciones principales, la primera radica en la **conservar del uso de suelo para el desarrollo habitacional ZEDEC, incrementando su potencial en un COS a 0.75** a diferencia del 0.50 que aplica la norma, actualmente la zona se encuentra en proceso de movimiento de terracerías, el cual busca que, al momento de edificar la vivienda, el lote sea aprovechado de mejor manera, ésta propuesta comprende un polígono

con una superficie de 51,233.16 m². La segunda busca **transformar una franja con uso de suelo Mixto Intenso M3**, para poder asentar comercio y vivienda, que colinda paralelamente con la **afectación del derecho de vía (donación municipal) de la C. Bicentenario y un pequeño tramo de la Av. Las Tres Presas**, misma que se respetará conforme lo destinen las instancias correspondientes.

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

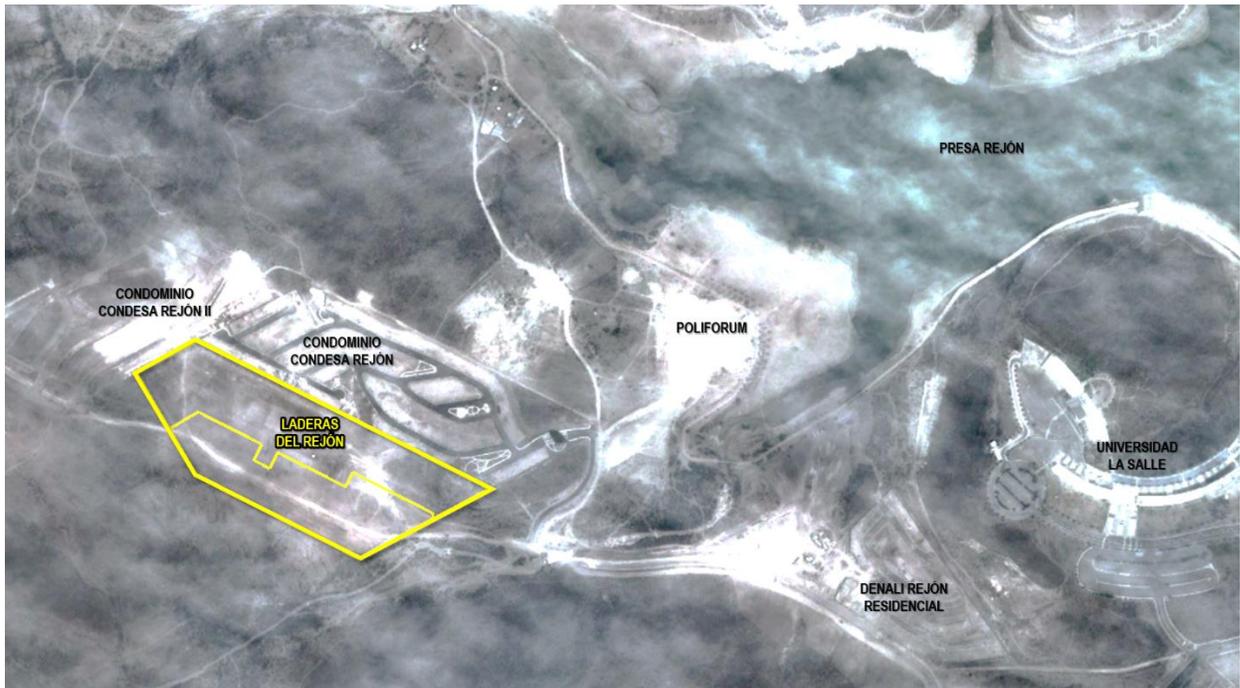


Imagen 2. El predio donde se visualiza el Desarrollo Residencial Laderas del Rejón. Fuente: Google earth, captura abril 2023.



El predio.

FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

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

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

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.

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

Menciona el artículo 26 que, quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la

propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

Ésta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

LEY DE AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 6 de enero del 2020.

El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales, que para este estudio aplicará en los casos específicos de los afluentes del Arroyo La Noria y El Mimbres Norte, ya que estos arroyos en su camino hacia su desembocadura al este (Río Sacramento) atraviesan el predio en estudio, por lo que es de importancia el incluir las disposiciones que para los afluentes estén dictadas:

Artículo 3. De la fracción XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

- I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.

- III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.
- IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

- I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;
- II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y
- III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

- XI. En materia de desarrollo urbano:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio.

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

La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 27,445,224.780 m² y se comprende entre las siguientes colindantes:

- ✓ Al norte se delimita con las Av. De la Cantera,
- ✓ Al este se define por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta,
- ✓ Al sur con la vialidad Pról. Teófilo Borunda Ortiz, que circula de manera paralela con el río Chuviscar,
- ✓ Finalmente delimitando con el poniente Av. Monteverde, otras vialidades, seguidas de la Av. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).

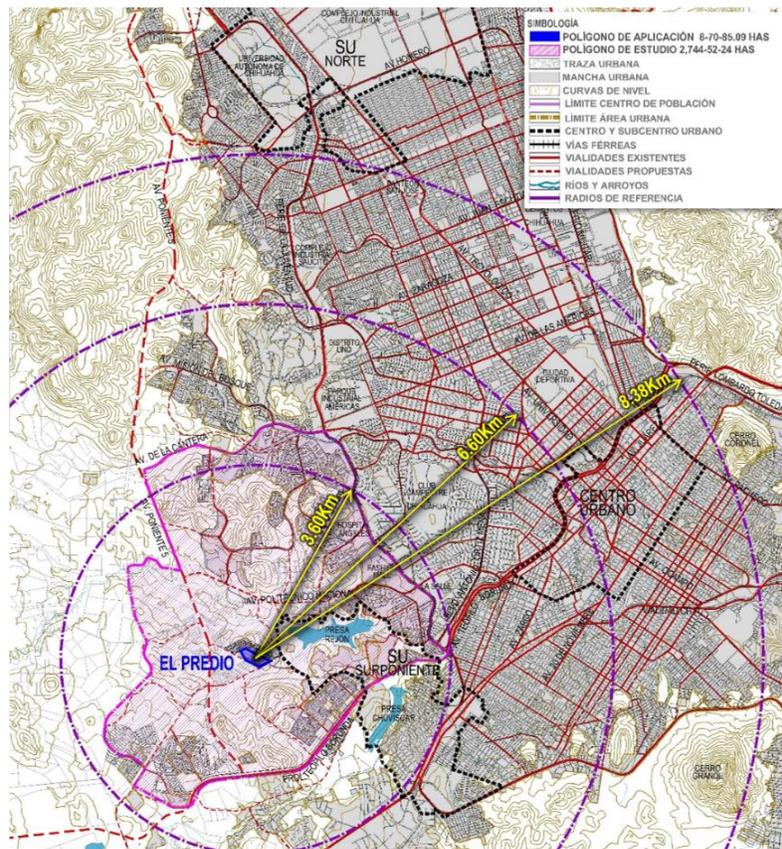


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-01.

Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 87,085.09 m² (8.708509 Has) con acceso directo por la futura C. Bicentenario, vialidad propuesta por el PDU vigente, ubicado al surponiente del predio a una distancia de 2.1 km de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz dentro del Ejido Labor de Dolores, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias:

Ver plano D-02.

- ✓ Al norte colinda con propiedad privada denominado Fraccionamiento Condesa Rejón,
- ✓ Al suroriente linda con diferentes tramos de propiedad privada y las vialidades propuestas del PDU como la C. Bicentenario y Av. Las Tres Presas,
- ✓ Al surponiente colinda con propiedad privada,

- ✓ Al poniente linda en dos líneas, una es el Fraccionamiento Condesa Rejón Etapa II, mientras que el resto corresponde a propiedad privada y la C. Bicentenario, una vialidad denominada C. Sin Nombre, dos extremos del predio lindan con arroyo San Pedro, en otras fracciones tiene frente con la C. Bicentenario.

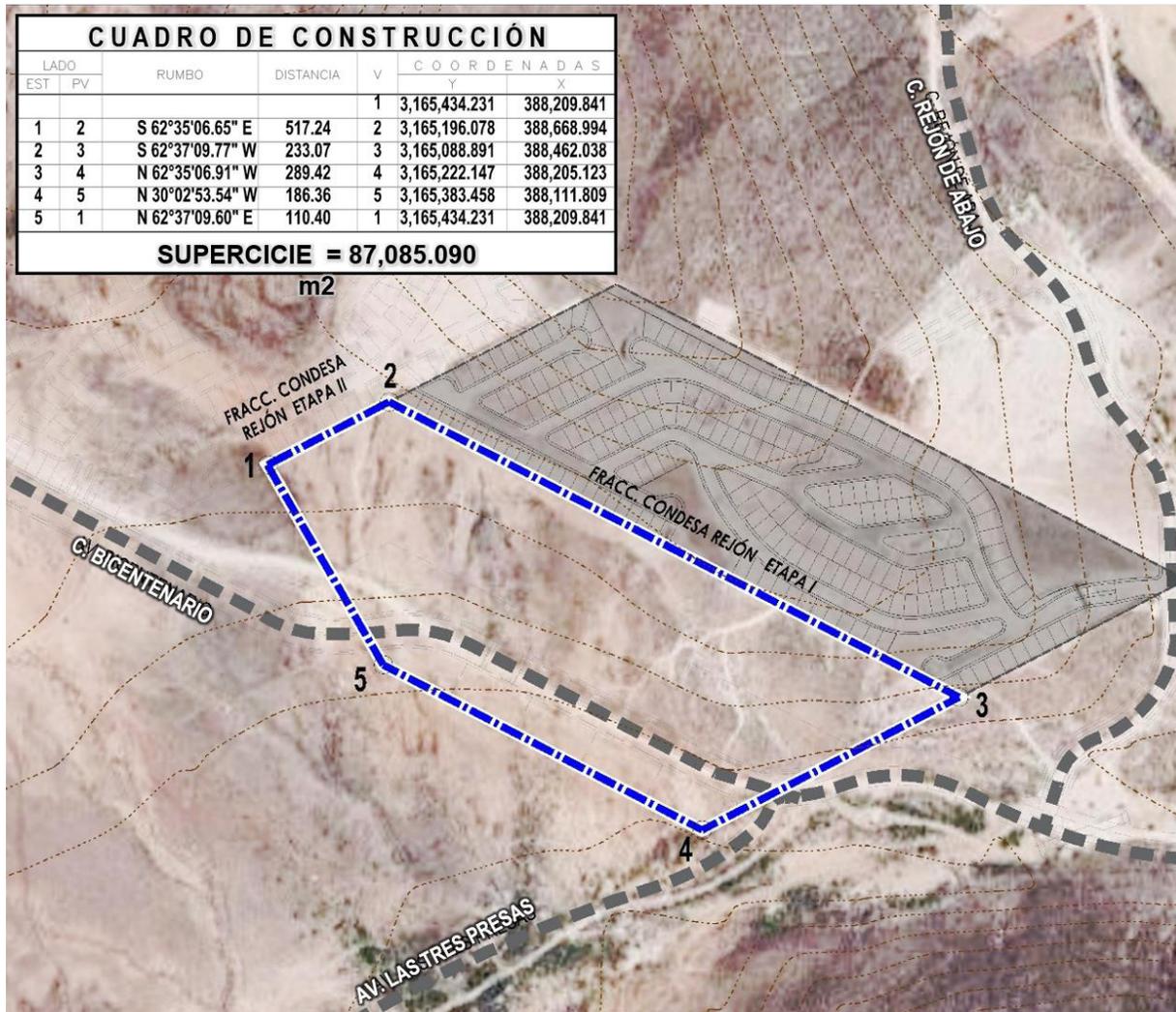


Imagen 4. El predio, como polígono de aplicación.

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

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

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

Ver plano D-03.1.

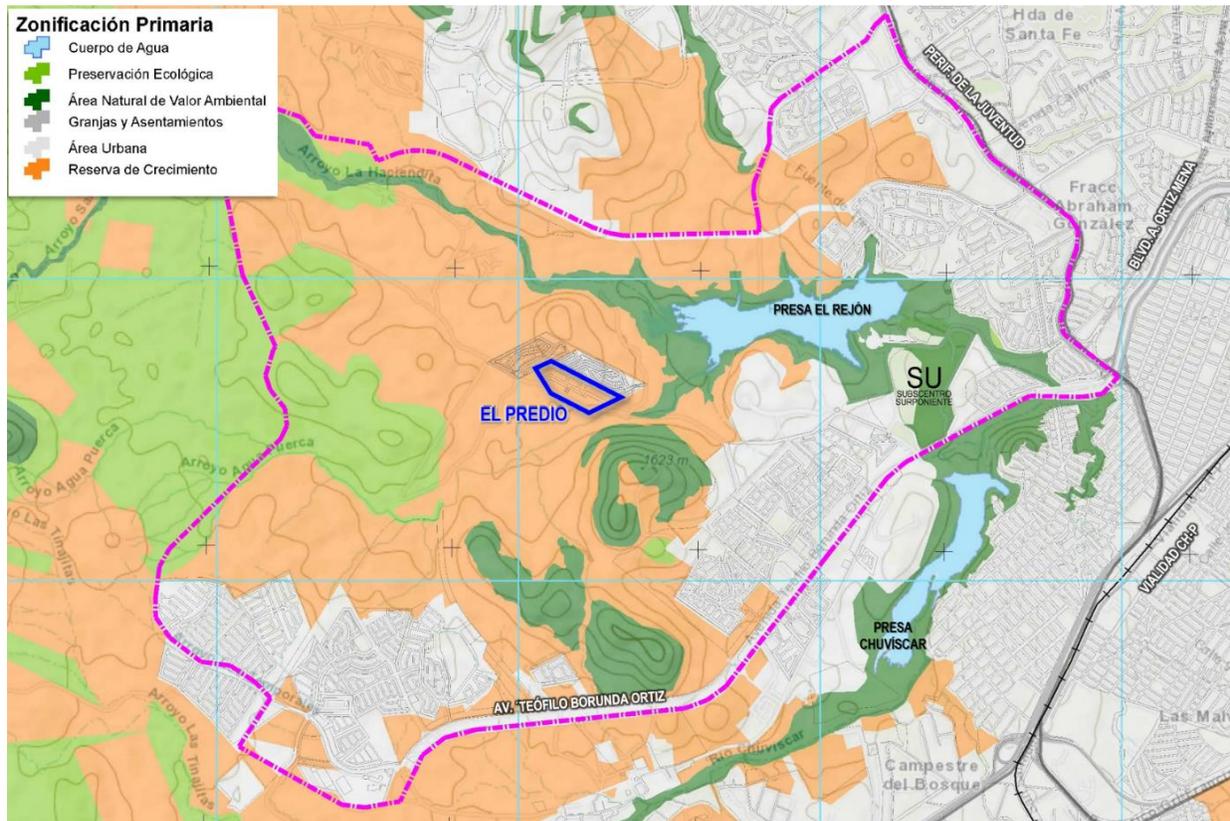


Imagen 5. Zonificación Primaria y el predio. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria el predio colinda con el límite de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, conteniendo el uso de suelo determinados por el PDU vigente, de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) con 87.1%**, mientras que el resto correspondiente al **12.9 % pertenece a la vialidad C. Bicentenario y la Av. Las Tres Presas**, vialidades que conectan con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

RELACIÓN DE SUPERFICIES ACTUAL			
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE
---	SUP. TOTAL TERRENO	87,085.090 M2	100.0%
■	SUP. ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO	75,861.870 M2	87.1%
	DERECHO DE VÍA	11,223.220 M2	12.9%

Imagen 6. Relación de superficies del polígono de aplicación, según el PDU vigente.

Ver plano D-04.

Actualmente se expidió la Licencia de Uso de Suelo con No. de Oficio AUA 15737/2021 del 07 de diciembre del 2021 donde se especifican usos de suelo ZEDEC, de Recreación y Deporte para el predio de 87,085.09 m2.

Chihuahua, Chih., a 7 de Diciembre de 2021

***** ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, RECREACIÓN Y DEPORTE *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE BICENTENARIO No. S/N, EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 87,085.09 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

Sin embargo, derivado del Plan Parcial de las Tres Presas surge una Licencia de Uso de Suelo para la zona habitacional con No. de Oficio AUA 04873/2023 del 11 de abril del 2023, donde se corrigen los usos de suelo para el fraccionamiento habitacional (con superficie de 51,233.16 m2), preservando únicamente el uso de Zona Especial de Desarrollo Controlado.

Chihuahua, Chih., a 11 de abril de 2023

***** FRACCIONAMIENTO *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE BICENTENARIO No. 3501, EN EL EJIDO LABOR DE DOLORES DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO DE 51,233.16 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO ZEDEC 1 - USO HABITACIONAL EN ZEDEC, CON SUPERFICIE MÍNIMA POR LOTE DE 120.00 M2 Y 7.00 MTS. DE FRENTE. COMPATIBLE CON EL USO PROPUESTO. DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo ZEDEC, Recreación y Deporte, usos Habitacionales de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, así como, Equipamiento Urbano, en menor superficie se detectan usos Mixtos, Industria, Comercio y Servicios.

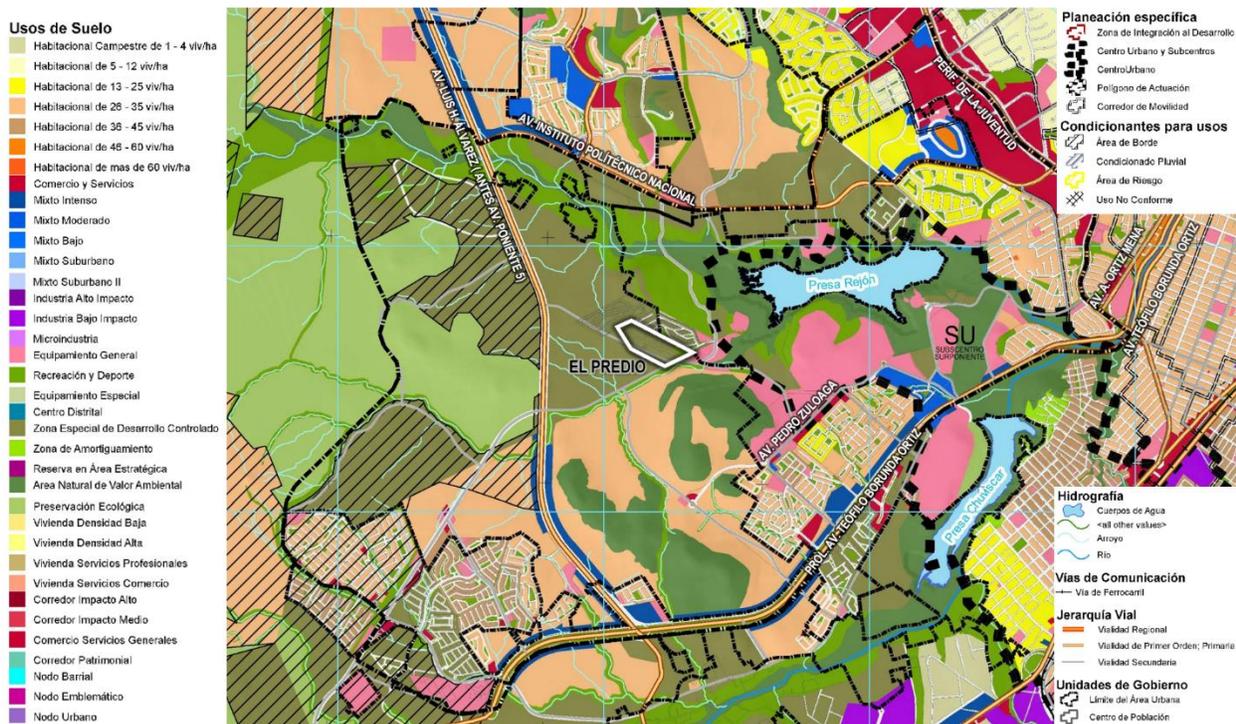


Imagen 7. El predio y su zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Según lo definen los Usos Especiales dentro del PDU vigente respecto al Uso de Suelo de Zona Especial de Desarrollo Especial Controlado (ZEDEC), lo siguiente:

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC)

Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y un Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano.

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- El Plan Maestro de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- Topográficamente, podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta del 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural del mismo y conservando la imagen urbana.
- El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
ZEDEC		1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1
NOTAS										
1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente										
2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2										

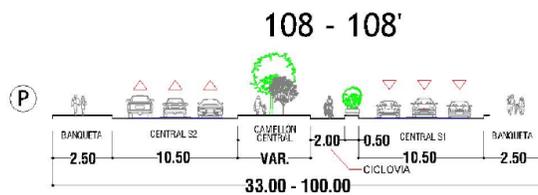
Imagen 8. Normatividad de uso de suelo ZEDEC. Fuente PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso al predio proveniente del resto de la ciudad, mediante la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, vialidad que circula de manera horizontal en toda la ciudad de Chihuahua, conectando el centro de Chihuahua con la Cd. De Aldama y posteriormente con Cd. Ojinaga, dicha sección es variable de 33.00 a 100.00 m de ancho.

Para acceder al predio, actualmente se puede tomar la Av. Pedro Zuloaga, o bien, la Av. Mariano Valenzuela Ceballos/Av. Pedro Zuloaga, mismas que conducen a la vialidad que colinda directamente con el predio, denominada por el PDU como C. Bicentenario que tendrá una sección de 30.00 m que en un futuro contendrá una cicloví, la otra vialidad es la Av. Las Tres Presas con una sección de 30.00 m, ambas con tres carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos extremos.

Ver plano D-05, 06 y 061.



PROL. AV. TEOFILO BORUNDA
ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ A AV. MONTE VERDE

Imagen 9. Sección vial propuesta de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, la C. Bicentenario y Av. Las Tres Presas. Fuente PDU 2040.

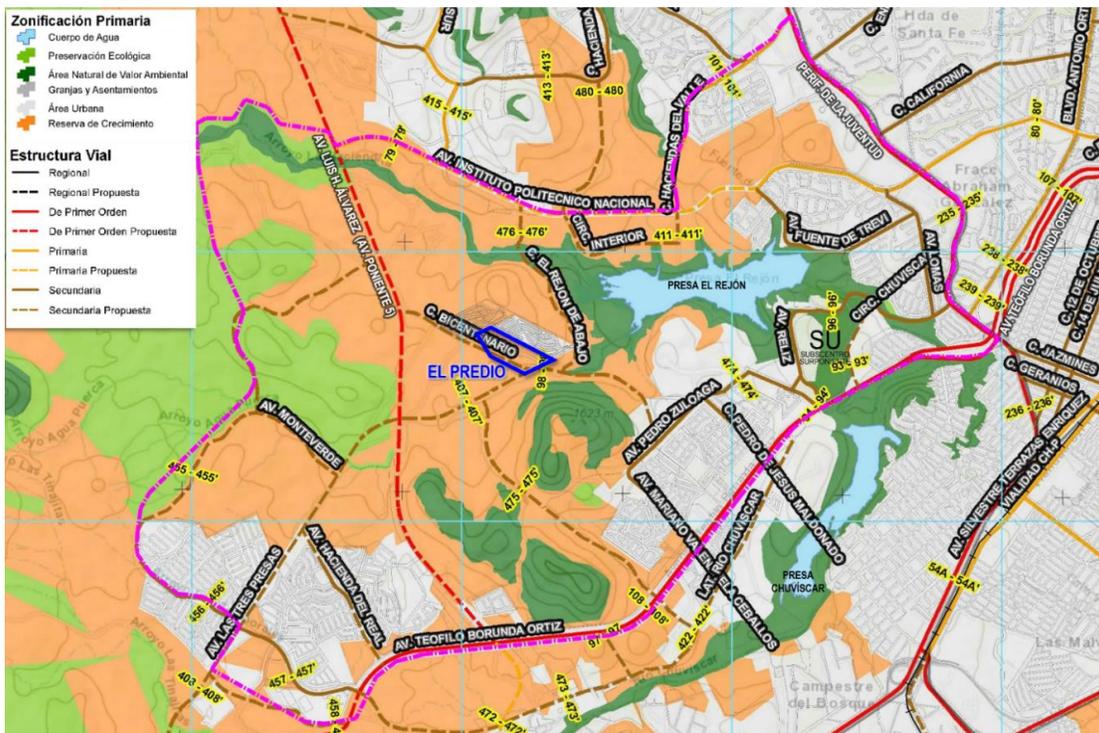
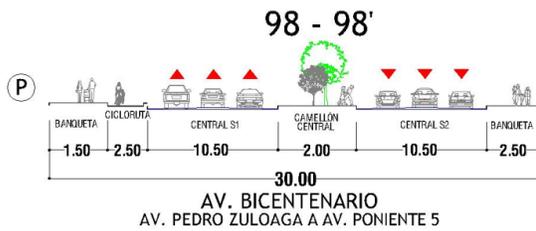


Imagen 10. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

ESTRUCTURA URBANA

El predio, en cuestión de estructura urbana se ubica justo en la colindancia del Sub Centro Sur Poniente propuesto por el PDU (a una distancia de 195 m.), como uno de los principales núcleos concentradores que, en éstos últimos años se ha ido consolidando, sin embargo, se determina como carente de un nodo concentrador de actividad. Ésta zona cuenta con diversos usos de suelo, compuesto por corredores urbanos como la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc, entre otras.

En éste Subcentro se encuentran tres presas importantes de la ciudad, algunos suelos habitacionales, grandes equipamientos como el Parque Metropolitano El Rejón, el Santuario del Padre Maldonado, entre otros elementos. En cuanto a equipamientos educativos se ha ido poblando de algunas instituciones, donde en su mayoría son de índole privada, respecto al resto de los equipamientos como deportivos, de salud, administrativo, la zona se encuentra deficiente; por otra parte, la zona cuenta con algunos predios baldíos.

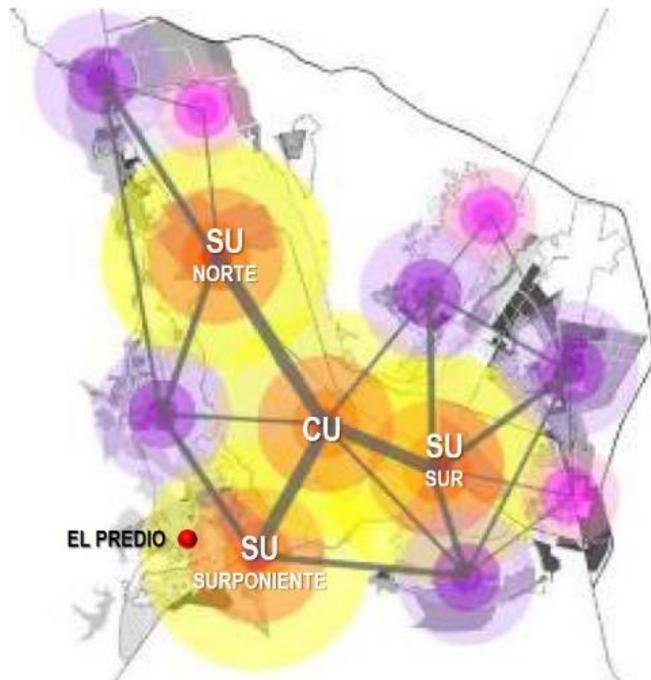


Imagen 11. Estructura Urbana de la ciudad. Fuente: PDU 2040.

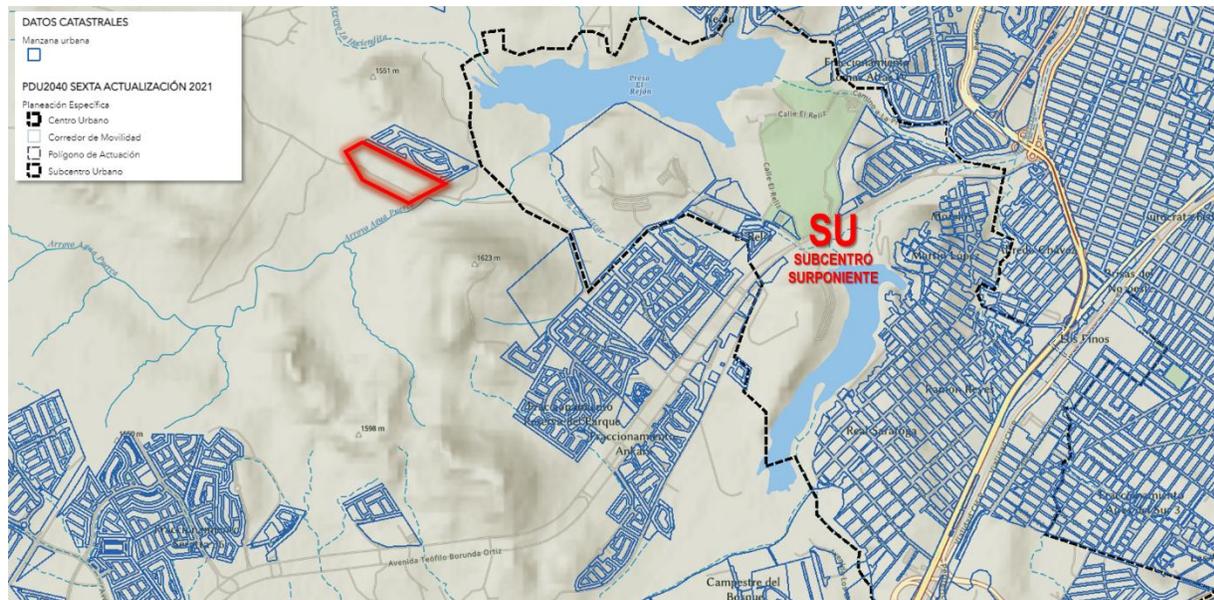


Imagen 12. El predio y el Subcentro Surponiente. Fuente: SIGMUN.

III. DIAGNÓSTICO

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

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

ÁMBITO REGIONAL

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

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

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 5-0.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.

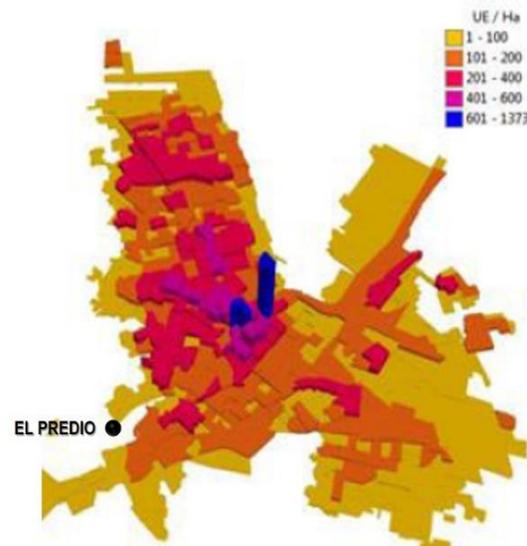
ÁMBITO URBANO

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

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

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

Imagen 13. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.



De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, por encontrarse en zona de reserva y sobre todo por encontrarse en un sector en crecimiento las Unidades Económicas que se concentran al linde corresponden de 1 hasta 100 UE / Ha., en la zona de la Cantera, Rejón y sus alrededores.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza cercano al Subcentro surponiente de la ciudad, con acceso por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, corredor importante que en estos últimos años se ha consolidado con el asentamiento de fraccionamientos, desarrollos comerciales, zonas recreativas, deportivas y equipamientos de cobertura regional.

La zona surponiente es la que ha sido objeto de grandes planes parciales, modificaciones y desarrollo de infraestructura. Algunos para la promoción, planeación e instrumentación de programas de vivienda; otros para cambio de uso de suelo, comercial, equipamiento, mixto, entre otros (debido a la sobre oferta que se ha generado).

Notoriamente, el desarrollo urbano “modernizador” se ha concentrado en el sector norte y en el poniente, a lo largo de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, así como, en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, algunas zonas céntricas muy puntuales (nuevas plazas cívicas en el centro histórico, parques el palomar y la cantera, etc.). En el norte, se han ubicado prácticamente algunos proyectos importantes de vivienda nueva. Lo anterior significa que el desarrollo urbano en Chihuahua se empieza a reorientar hacia otros rumbos, el sur y el oriente principalmente, a diferencia de los que ocurrió tradicionalmente en los últimos 10 años.

Finalmente, podemos mencionar que detrás de estas tendencias de crecimiento urbano se encuentran algunos factores que las impulsan: el suministro de agua, la propiedad del suelo y su urbanización, la influencia de proyectos detonadores tales como parques industriales o universidades, así como nuevas vialidades primarias, principalmente.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a dos de los corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, donde la vocación del corredor, se ha generado en torno al gran número comercios, industrias, equipamientos y el acceso a fraccionamientos o colonias, por lo que es factible el cambio de uso de suelo, favoreciendo la cercanía del comercio, equipamientos y otros usos, promoviendo un cambio de uso de suelo congruente a la zona y su entorno con acceso directo a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con gran accesibilidad.



Imagen 14. Equipamientos de cobertura regional.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio cuenta con una **superficie total de 87,085.09 m2**, identificado como **Parcela No. 168 Z-6, P-1/1, del Ejido de Labor de Dolores**, dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de las siguientes figuras:

PROPIETARIOS	REPRESENTANTE LEGAL
ORETAN, S.A. DE C.V.	Sr. Antero Porras Garza Castellón Sr. Mauricio Porras Garza Castellón
APOCH, S.A DE C.V.	Sr. Alfredo Porras Mendoza
CROSSBORDER TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V.	Sra. Amada Beatriz Antillón Sisniega
INMOBILIARIA RELIZ, S.A. DE C.V.	Sr. Salvador Beltrán Sáenz

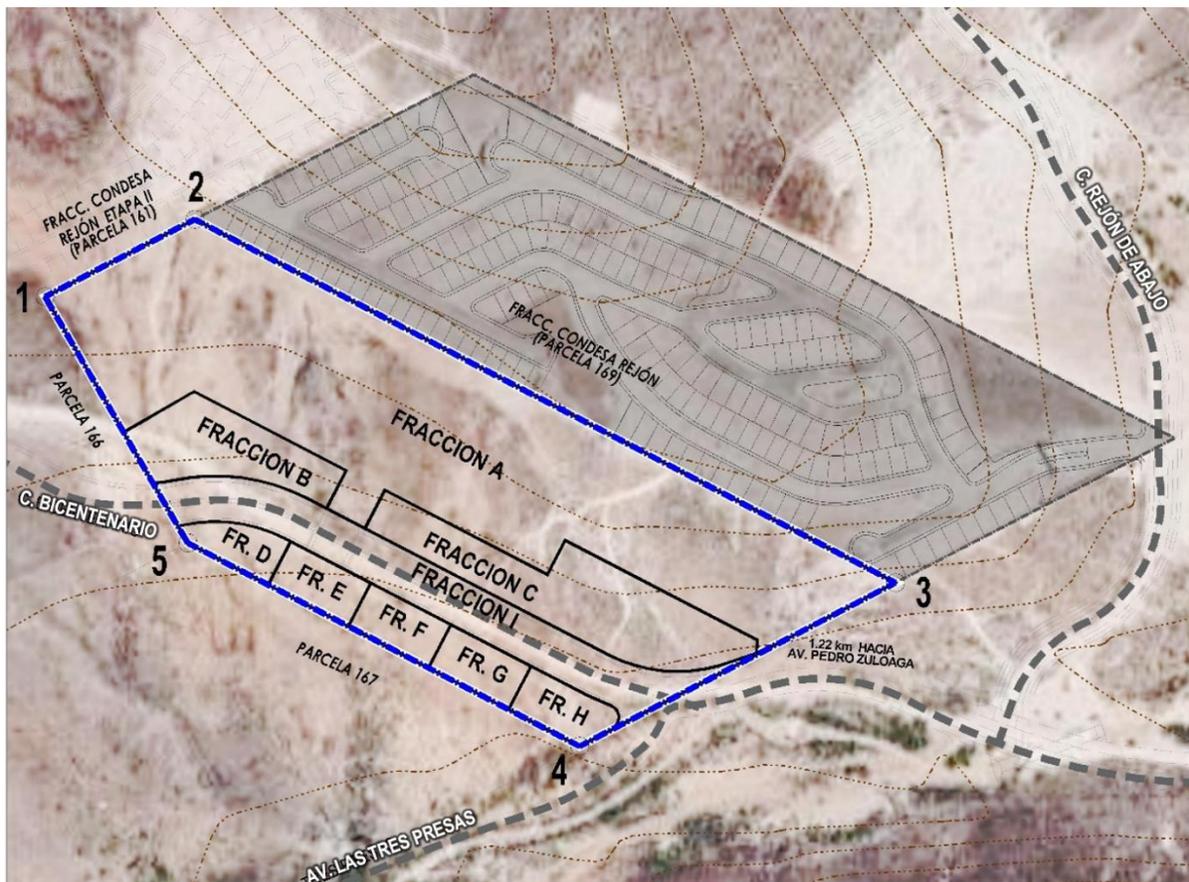


Imagen 15. Plano Catastral y cuadro de construcción.

Ver plano D-02

El predio se encuentra asentado dentro de la escritura pública Volumen 40, Número 1,121, realizada por la Notaría Pública 28 a cargo del Lic. Pedro Castañeda Villanueva, situada en la ciudad de Chihuahua, 17 de mayo del 2021.

Del total del predio se desprenden nueve polígonos derivados de una fusión-subdivisión con No. de Exp. DJ 8666 con fecha del 09 de junio del 2022 (es importante mencionar que la subdivisión aún no se encuentra protocolizado). Los antecedentes surgen de una fusión de dos fracciones, donde posteriormente se vuelve a fusionar el polígono con otras tres fracciones dando como resultado una superficie de 87,085.09 m2 donde se realiza nuestra propuesta. El predio actualmente se encuentra subdividido por nueve fracciones descritas a continuación:

Fusión- Subdivisión

De dos predios identificados como la **Fracción I y Fracción II**, de la **Parcela No. 168** de la **Zona 6, Polígono 1/1**, ubicado en el **Ejido Labor de Dolores**, con superficies de **51,947.32 m²** y **11,222.60 m²**, de esta ciudad.

1.-Fusión: De dos predios identificados como la **Fracción I y Fracción II**, de la **Parcela 168 de la Zona 6, Polígono 1/1**, ubicado en el **Ejido Labor de Dolores**, con superficies de **51,947.32 m²** y **11,222.60 m²**, de esta ciudad.

* Fracción I	con una superficie de	51,947.32 m²; y
* Fracción II	con una superficie de	11,222.60 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **63,169.92 m²**.

2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **Fusión No. 1** con una superficie de **63,169.92 m²** se **fusiona**, con las **Fracciones B, C y D**, del predio identificado como la **Parcela No. 168** de la **Zona 6, Polígono 1/1**, ubicado en el **Ejido Labor de Dolores** para quedar como a continuación se describe:

Resultante fusión No. 1	con una superficie de	63,169.92 m²;
Fracción B	con una superficie de	5,348.92 m²;
Fracción C	con una superficie de	9,206.91 m²; y
Fracción D	con una superficie de	9,359.34 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **87,085.09 m²**

3.- subdivisión: Posteriormente en el mismo acto el resultante de la **Fusión No. 2**, se subdivide, para quedar como a continuación se describe:

* Fracción A	con una superficie de	51,233.16 m²,	y con frente de	28.38 m;
* Fracción B	con una superficie de	5,348.92 m²,	frente compuesto de tres distancias	14.12 m.; L.C.= 14.13 m.; 87.60 m.; L.C.=89.35 m.; y 14.57 m.
* Fracción C	con una superficie de	9,920.45 m²	frente compuesto de tres distancias	179.84 m.; 81.22 m.; L.C.= 83.75 m.; y 16.61 m.; y L.C= 16.62 m.
* Fracción D	con una superficie de	1,681.58 m²	frente compuesto de tres distancias	4.11 m.; L.C.=4.11 m.; 66.96 m.; L.C.= 68.29 m.; y 3.98 m.
* Fracción E	con una superficie de	1,893.12 m²	y con frente de	59.16 m.;
* Fracción F	con una superficie de	1,893.12 m²	y con frente de	59.16 m.;
* Fracción G	con una superficie de	1,893.12 m²	y con frente de	59.16 m.;
* Fracción H	con una superficie de	1,998.40 m²	frente compuesto de cuatro distancias	41.78 m.; 16.59 m.; L.C.= 16.58 m.; 12.66 m.; L.C=14.64 m., 4.81 m.; y L.C.=4.82 m.
* Fracción I	con una superficie de	11,223.22 m²		

NOTA: La Fracción I con superficie de 11,223.22 m², contiene el derecho de vía de la Calle Bicentenario, dicha calle deberá ser contemplada como tal ya que es la vialidad que faculta el cumplimiento con lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

USO ACTUAL	FRACCIÓN	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
ZEDEC	Fracción A	51,233.16 m ²	715-004-132
ZEDEC	Fracción B	5,348.92 m ²	715-004-249
ZEDEC	Fracción C	9,920.45 m ²	715-004-250
ZEDEC	Fracción D	1,681.58 m ²	715-004-251
ZEDEC	Fracción E	1,893.12 m ²	715-004-252
ZEDEC	Fracción F	1,893.12 m ²	715-004-253
ZEDEC	Fracción G	1,893.12 m ²	715-004-254
ZEDEC	Fracción H	1,998.40 m ²	715-004-255
Derecho de Vía. Donación Municipal.	Fracción I	11,223.22 m ²	715-004-256
Total		87,085.09 m²	

Tabla 1. Fracciones resultado de subdivisión y sus claves catastrales.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

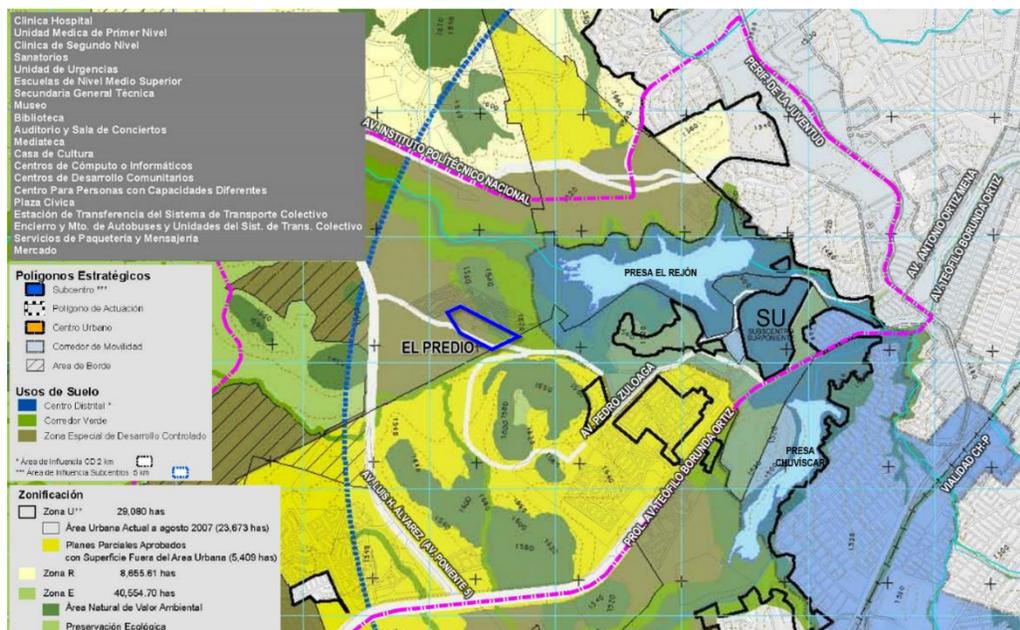
Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo (zonas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

En referencia a la estructura urbana de la zona, cuenta con la cercanía entre el Centro Urbano a un radio de aproximadamente 6.60 kms de distancia, y a 195 m del Subcentro Sur, donde, dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, así como, las vialidades que los conectan como la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta y la Av. Universidad principalmente.

Dentro de la poligonal del Subcentro Surponiente se encuentran los equipamientos de jerarquía regional, destacando el Parque Metropolitano Tres Presas, el Santuario del Padre de Jesús Maldonado, entre otros, con una

homogeneidad de diversos usos de suelo, considerando varias tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, además de las Tres Presas.

Imagen 16. Estructura Urbana Subcentro Sur Poniente. Fuente: PDU 2040.



4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, además de la conexión de la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, vialidad que atraviesa toda la ciudad en la zona poniente de norte a sur, convirtiéndose en uno de los corredores con comercio y servicios más dinámico de la zona poniente, además de que se ha convertido en unos de los ejes viales más importantes de la ciudad, ya que es uno de los ordenadores de la ciudad, ya que facilita el traslado hacia las fuentes de empleos y a los equipamientos importantes de gran parte de la población, dicha vialidad proveniente de la Carr. Chihuahua-Cuauhtémoc acceso surponiente de la ciudad de Chihuahua y con dirección norte, hacia la Av. Tecnológico-Carr. Panamericana, que da salida rumbo hacia la Cd. Juárez.

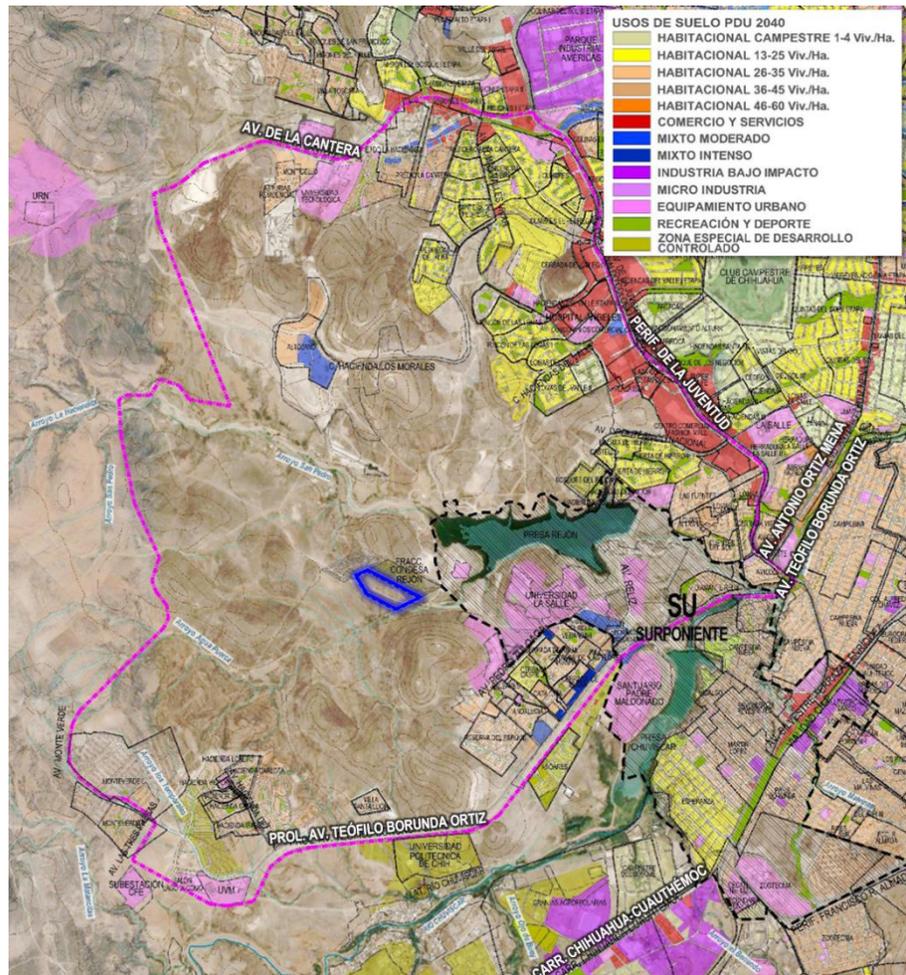


Imagen 17. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

Atractores

Se tiene como borde contundente la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz que, a la vez, funciona como atractor debido a las actividades que lo colindan, usos habitacionales, mixtos y comerciales, además de equipamientos que se da en su contexto, funciona como borde por la gran sección con la que cuenta la vialidad, presentando.

El polígono colinda de manera directa con el Sub Centro Surponiente (situado al poniente a 195 m de distancia), el cual, pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican los equipamientos educativos de la Universidad La Salle, la Universidad Politécnica de Chihuahua, de equipamiento deportivo se ubica el Parque Metropolitano El Rejón que forma parte del Parque Metropolitano Las Tres Presas en conjunto con la senda El Encino, además, del equipamiento religioso el Santuario del Padre Pedro de Jesús Maldonado, la mayoría ubicados sobre el Pról. Av Teófilo Borunda Ortiz.

Los elementos de atracción natural principalmente se detecta la Presa El Rejón ubicada al oriente del predio situadas a una distancia de 386m, mientras que la Presa y Río Chuvíscar están situadas al suroriente a una distancia de 2,246 m, al poniente se ubica la sierra El Mogote a una distancia de 6,669 m, los cuales, permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona.

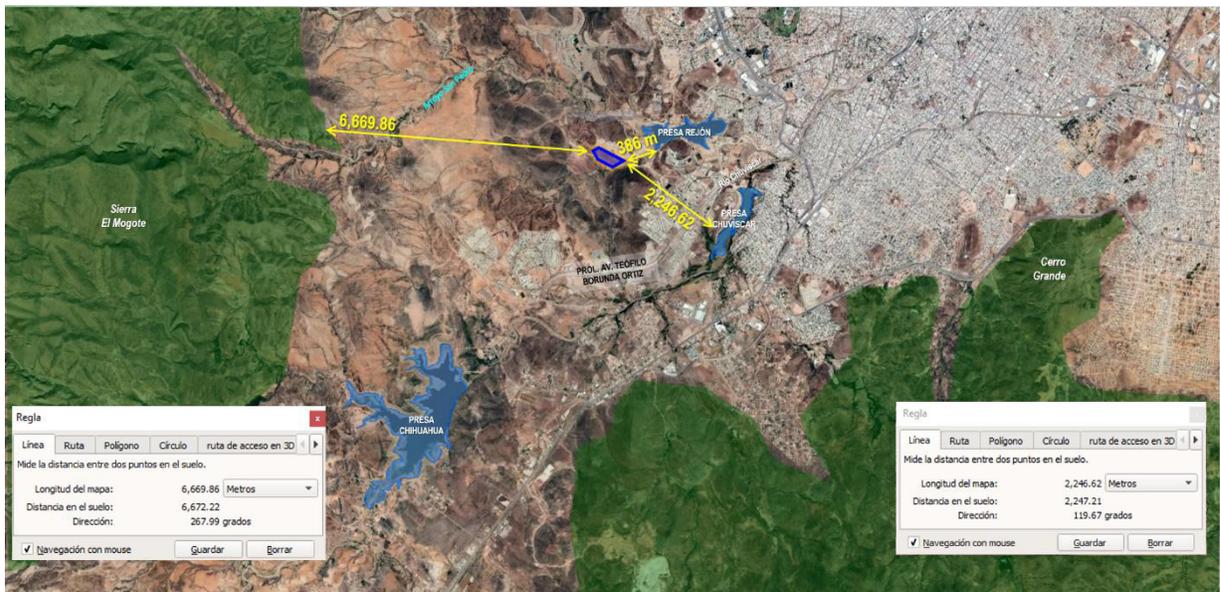


Imagen 18. Atractores naturales en la zona. Fuente: Google earth, capturada abril 2023.

Núcleos de Actividad

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de emplazamientos que se han ido asentando en la zona suroriente de la ciudad. Donde dentro de la zona de estudio, se ubica dentro de las Granjas Agropecuarias denominado Parque Tecnológico Bafar, donde se ubica un conjunto de establecimientos industriales, como el Parque Industrial Bafar, Visteon Chihuahua, Tuper Cedis Chihuahua, Bodegas Pinesque, situado al sur del predio a 3.010 Km de distancia.

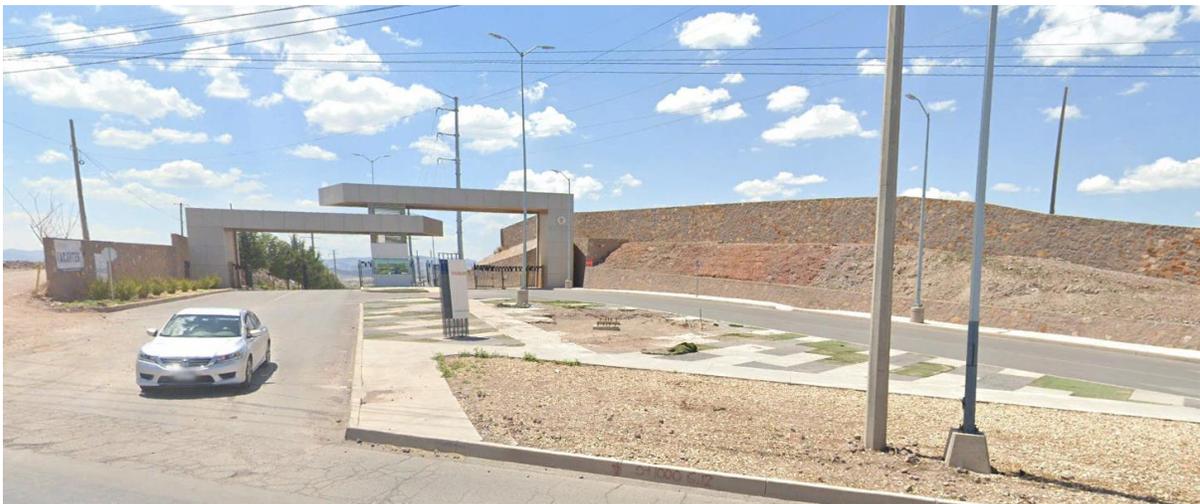


Imagen 19. Parque Tecnológico Bafar. Fuente: Google earth, capturada abril 2023.



Imagen 21. Valores del Suelo. Fuente: SIGMUN.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

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

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

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

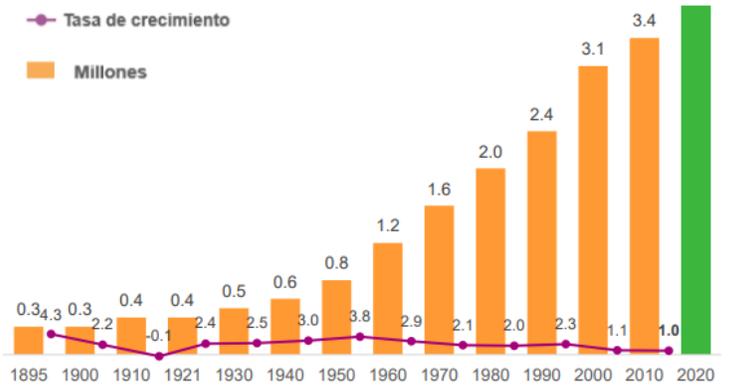


Imagen 22. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Nivel Municipal

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

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

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

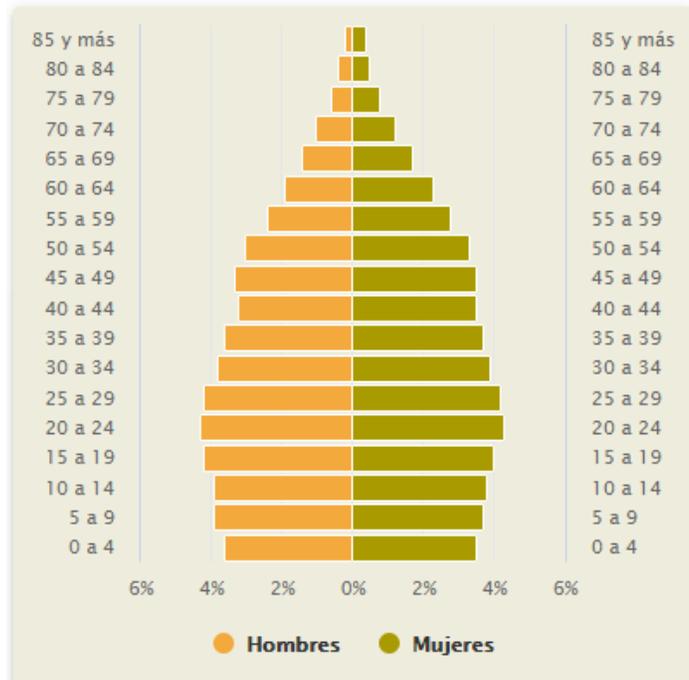


Imagen 23. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 33 Áreas Geo estadísticas Básicas, comprendiendo las zonas de la Cantera, Rejón y Monteverde, desglosando información enfocada a población, vivienda, sector salud, economía y personas en situación de vulnerabilidad y escolaridad.

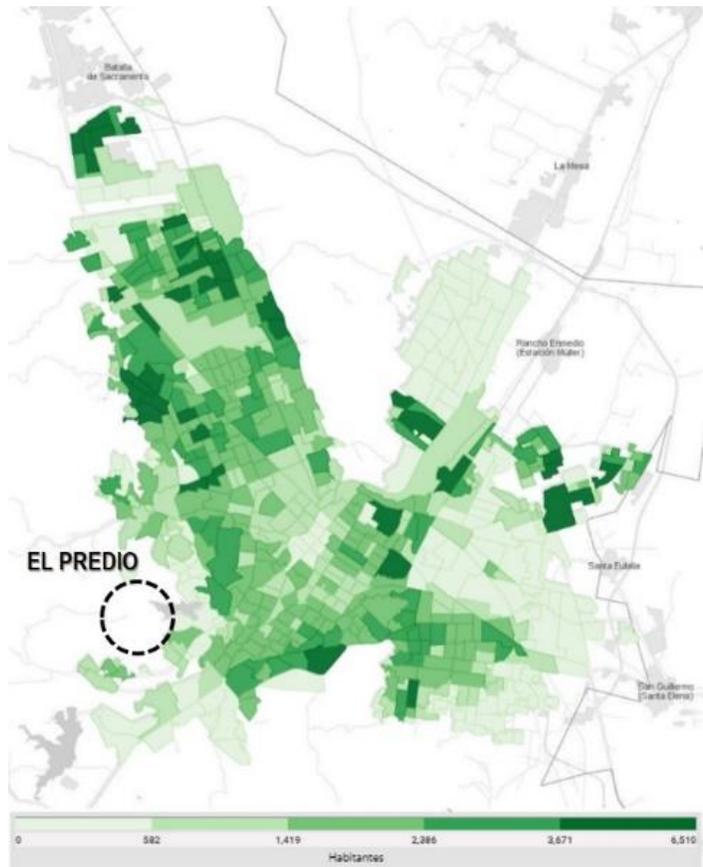


Imagen 24. Mapa municipio Chihuahua. Fuente: Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

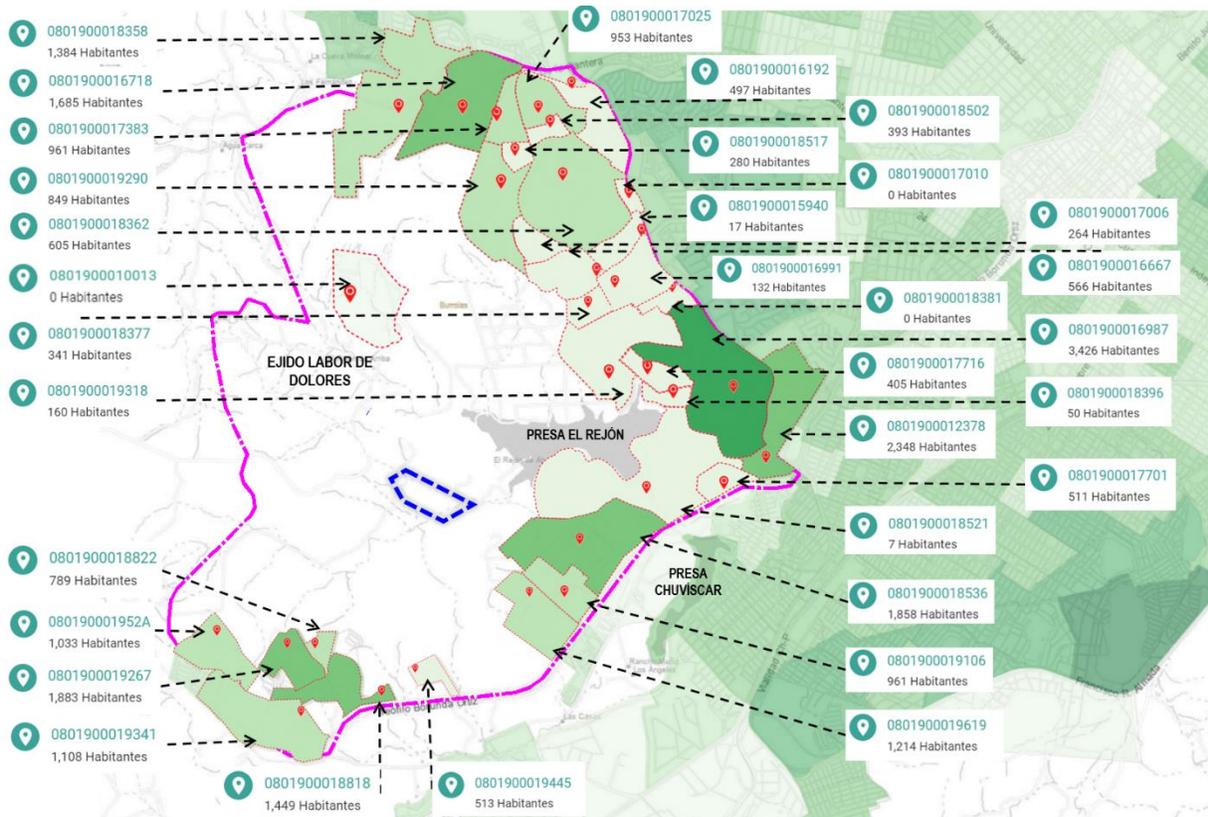


Imagen 25. El predio y las Áreas Geostadísticas Básicas (AGEBS) dentro del polígono de estudio.
 Fuente: Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

Población

Se determina una población total dentro del polígono de estudio de 26,642 habitantes, de los cuales el 51% representa a la población femenina, mientras que el 49% es población masculina.



Imagen 26. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total el 1.6% de la población total cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 438 personas aproximadamente, mientras que el 5.6% de la población cuenta con un tipo de limitación (1,480 habitantes).

Salud

Dentro de sector el derechohabencia del sector salud corresponde al 90.1% de población afiliada a algún tipo de servicio de salud, correspondiente a 24,011 usuarios, donde el 45.6% de los usuarios pertenecen a los servicios de IMSS; respecto a la población sin afiliación a algún servicio de salud corresponde a 2,457, representando 9.2%

Características económicas

De la Población Activa Económicamente (PEA) se detectan 14,307 personas en situación de empleo (población de más de 12 años de edad) representando el 53.7% dentro del población total del polígono de estudio, respecto a la población desocupada se cuantificación de 206 personas, referente a la población ocupada el cual, quiere decir que el usuario se encuentra laborando o en búsqueda de algún empleo, figurando 14,083 habitantes.

CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

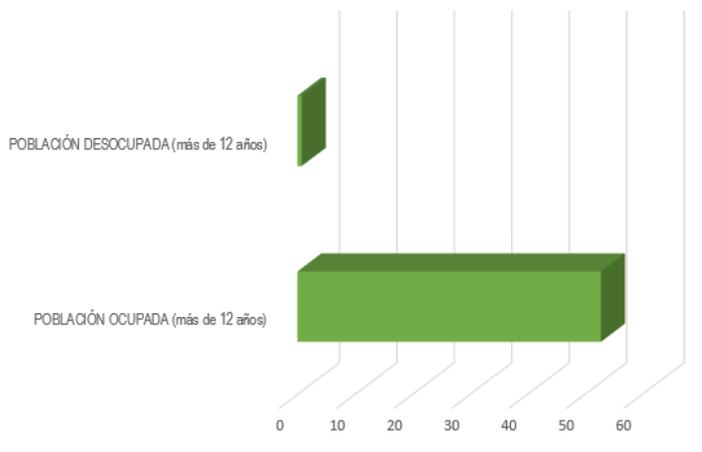


Imagen 27. Población ocupada y desocupada, dentro del polígono de estudio. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Vivienda

Se detectan en la zona de estudio existen 10,080 viviendas, de las cuales 8,631 (86%) son vivienda habitadas, mientras que el restante de las viviendas, se encuentran deshabitadas representando 1,135 viviendas, cabe destacar que varias de las casas pertenecen a granjas. La zona cuenta con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

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.

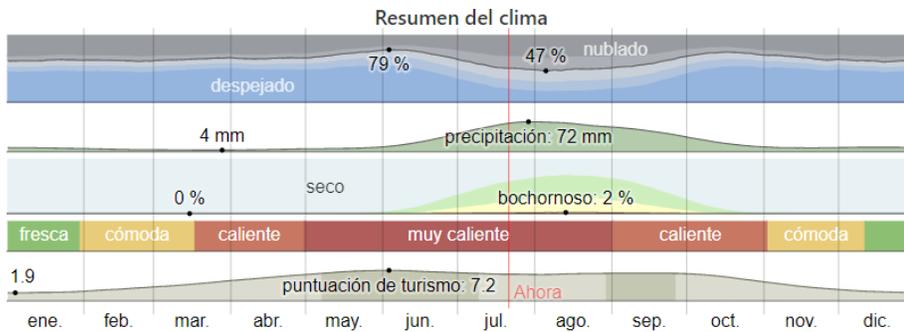


Imagen 28. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se detecta una clase de roca ígnea extrusiva, con unidades de roca ígneas extrusivas, combinado con Toba Ácida, que, asimismo se pueden encontrar combinados con otro tipo de unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura. No se presentan fallas geológicas en el predio.

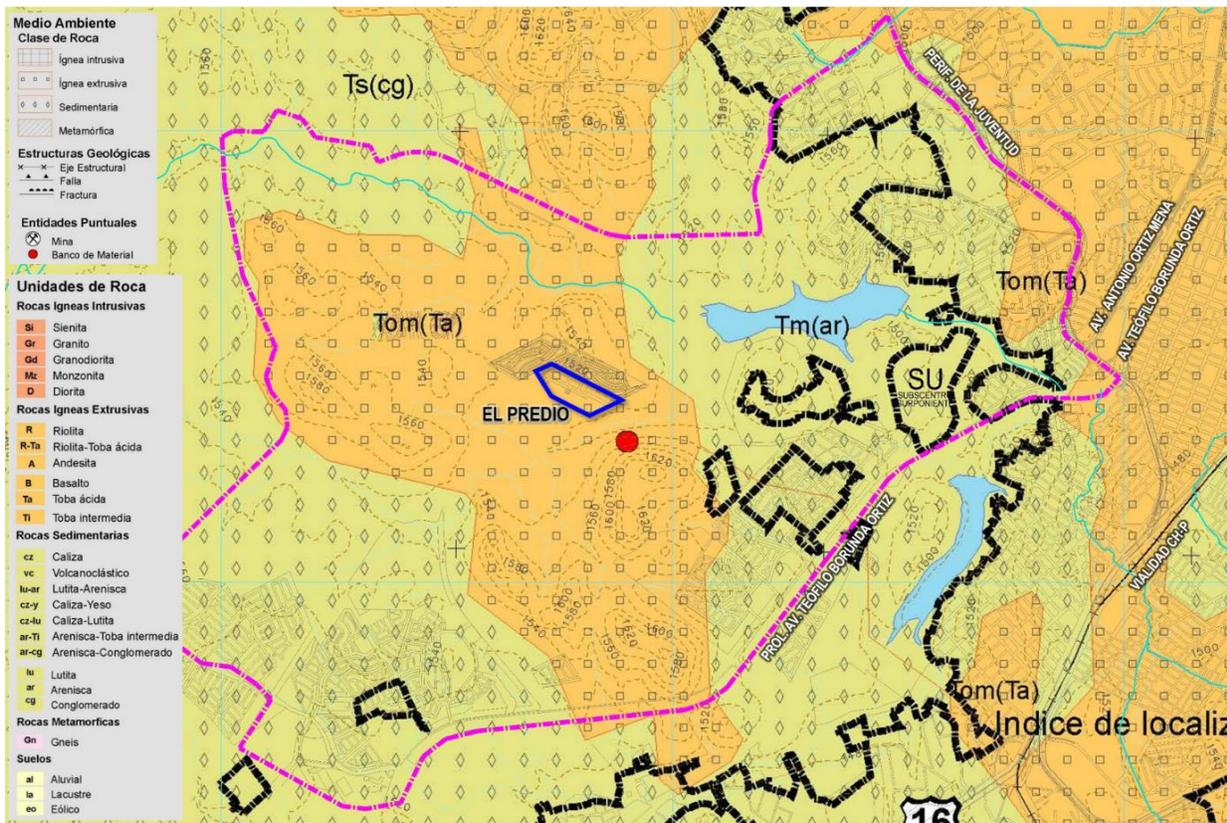


Imagen 29. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Toba ácida, Tom (Ta) ¹. Unidad ígnea explosiva formada por: toba ácida, toba riolítica, toba riódacítica e ignimbrita; en general la mineralogía está representada por andesina, oligoclasa y cuarzo, unidos por una matriz vítrea, la textura es merocrystalina piroclástica. Las rocas presentan en ocasiones intercalaciones de riolita y horizontes vulcanoclásticos, cuyos fragmentos varían de 5 a 10 mm de diámetro, sub angulosos, unidos por una matriz tobácea y cementante silíceo, en ocasiones los fragmentos son de riolita y vidrio volcánico.

La unidad presenta fracturamiento vertical y subvertical, formando bloques de dimensiones variables. Sobreyace discordantemente a caliza del Cretácico e infrayace a roca ígnea y sedimentaria del Terciario Superior. La unidad es correlacionable con el Complejo Volcánico Superior (Mc Dowell y Clabaugh) del Oligoceno-Mioceno. La expresión morfológica está representada por: mesetas, mesetas basculadas, sierras y lomerío de pendiente suave. Aflora en un área pequeña al sur de la laguna, subyaciendo a los basaltos del Terciario.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifican dos tipos de suelo dentro del polígono de aplicación, contando con unidad de suelo Háptico (Hh) con mezcla de Étrico (Re) y fase física lítica con clase textural media, mientras que en menor porcentaje el suelo cuenta con Litosol (L) también con mezcla de Étrico (Re) y Háptico (Hh), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como:

Háptico (Hh). Suelos sin desarrollo que no presentan rasgos de evolución o calificador de suelo notable.

Litosol (L). Del griego Lithos, piedra. Actualmente representan suelos con menos de 25 cm de espesor o con más de 80% de su volumen ocupado por piedras o gravas. Son muy susceptibles a la erosión.

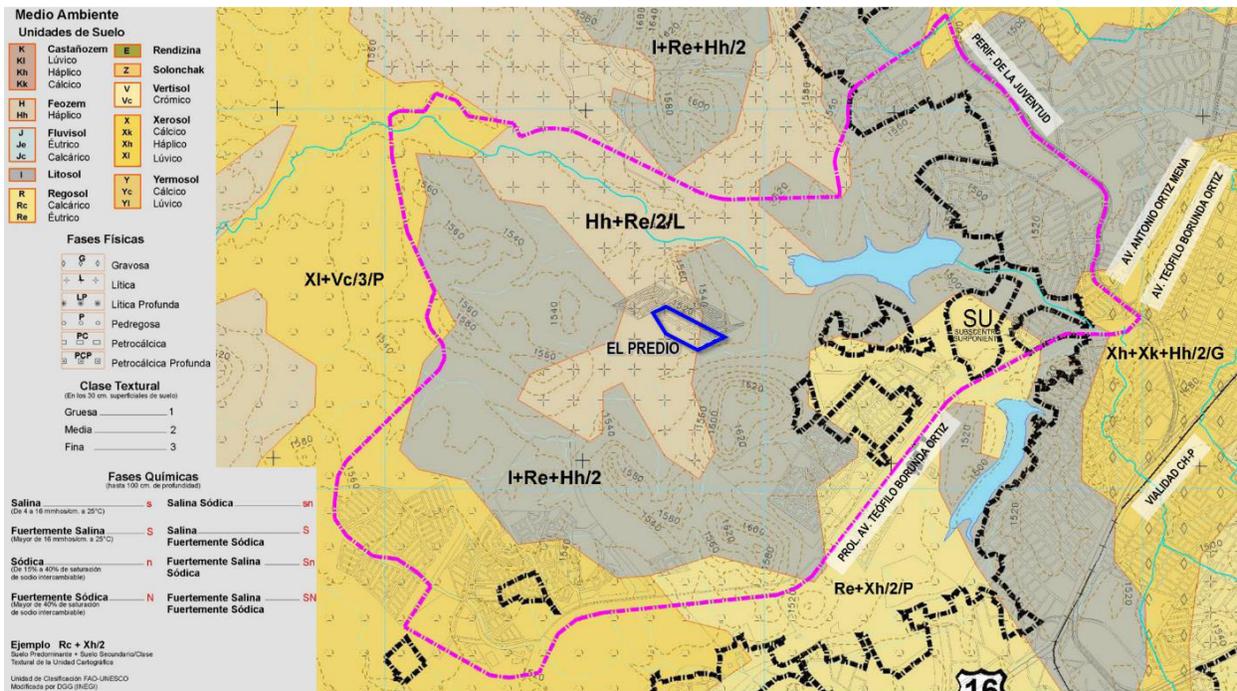


Imagen 30. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN

¹ Actualización de la Disponibilidad Media Anual de Agua en el Acuífero Valle del Peso (0861), Estado De Chihuahua. Conagua 2020.

VEGETACIÓN

Se ubican dos tipos de zonas vegetales, vista 01 y 02 por la cercanía al arroyo San Pedro y la presa El Rejón se localiza mayor cantidad natural en donde se encuentran pequeños árboles y otras especies vegetales, la vista 03 y 04, son zonas más lejanas al cuerpo de agua y al escurrimiento, siendo áreas con flora muy escasa, predominando los huizaches y el pastizal natural.

Cabe mencionar que el clima de la ciudad es muy desértico, por lo que la cantidad de agua pluvial es muy escasa, la mayor parte del tiempo la vegetación es nula, sin embargo, la flora es nativa, por lo que se mantiene.

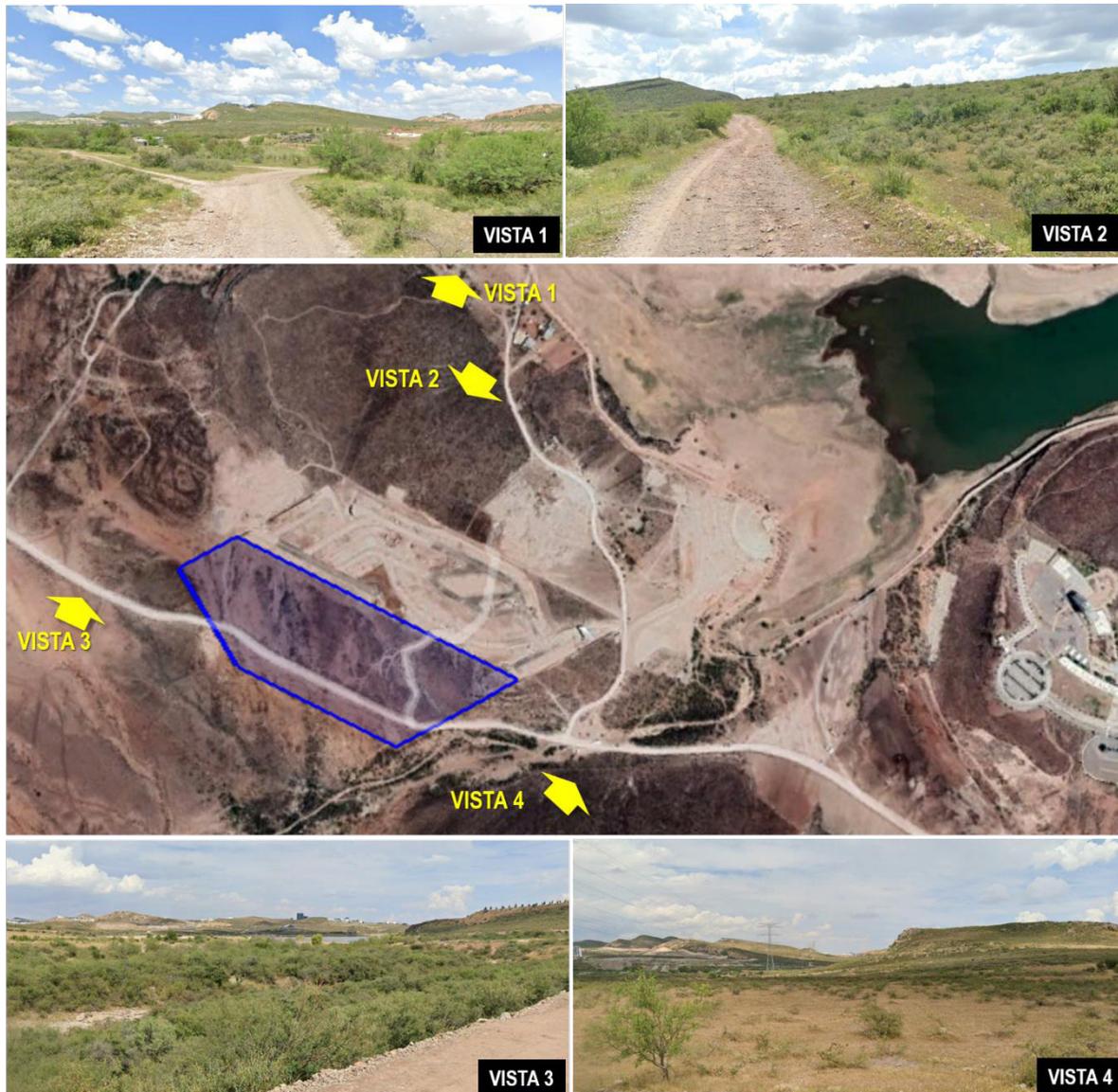


Imagen 31. Vegetación en el predio. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio colinda con una de las grandes zonas verdes de la ciudad, denominada como Parque Metropolitano el Rejón, por lo que las pendientes en el sector son variables, algunas de ellas protegidas por su valor ambiental y otras han sido urbanizadas, siempre y cuando las pendientes y las leyes lo permitan.

La topografía específica del predio es apta para su desarrollo en su mayoría, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 0-18% en su mayoría, respecto al porcentaje de 18 al 30% de pendiente la superficie es muy de muy baja superficie, ubicado al oriente del predio justo en la colindancia con la Av. Las Tres Presas, cabe mencionar que, según el PDU se puede urbanizar abajo del 30%, por lo que las pendientes mayores a ese porcentaje son bajas, según lo dictamina la carta topográfica del PDU vigente.

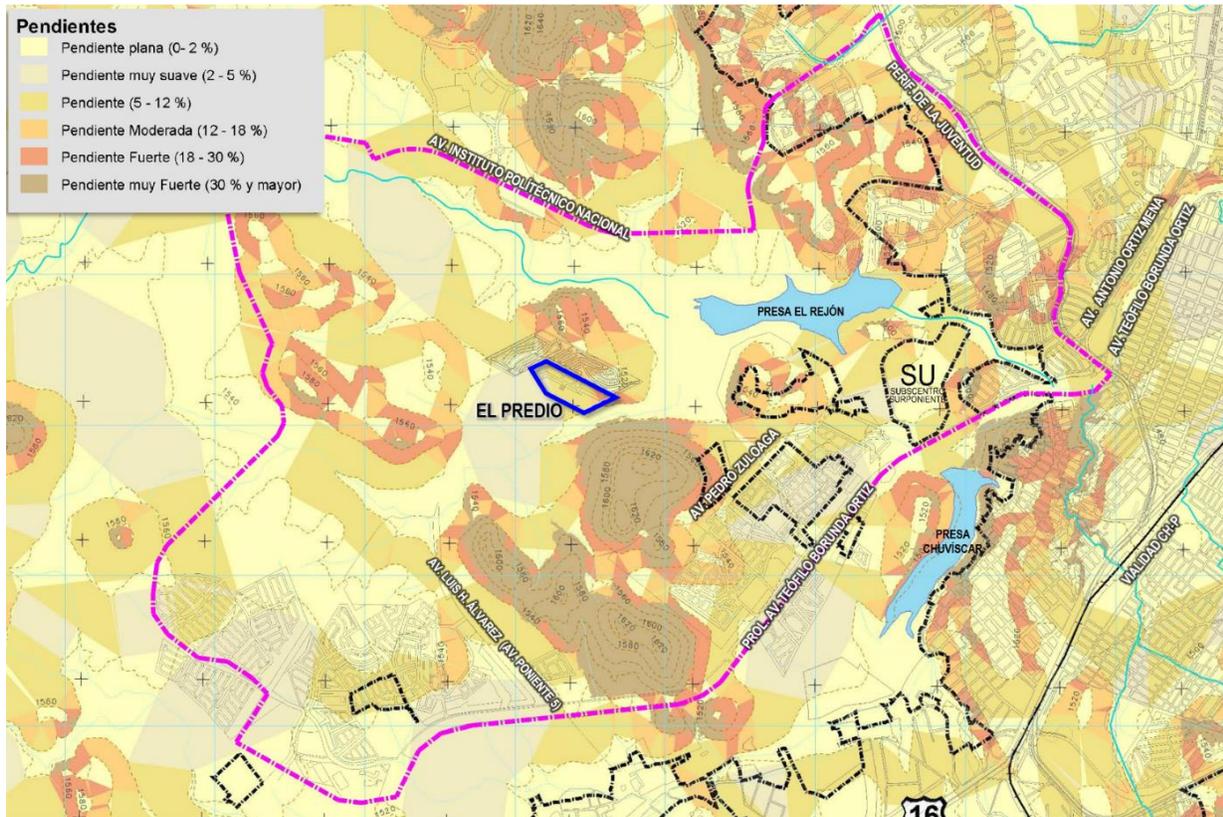


Imagen 32. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

El rango de pendiente es variado, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia el sur donde se ubica la C. Bicentenario que contiene el arroyo de Agua Puerca con destino hacia la Presa El Rejón (ubicado al nororiente). El predio cuenta con cotas variables entre 1520 a 1498 MSNM. Actualmente el predio ya se encuentra urbanizado.

Ver plano 09.



Imagen 33. Vista desde la C. Bicentenario y Av. Las Tres Presas. Fuente: Google earth, captura abril 2023.

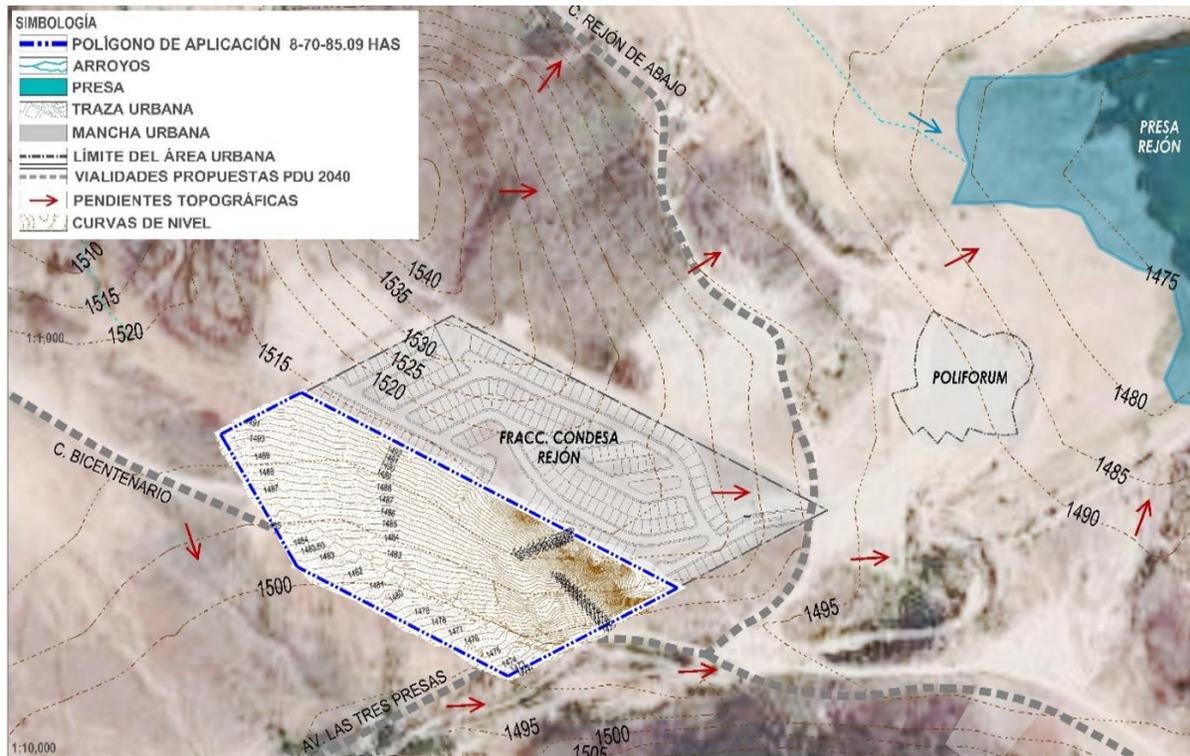


Imagen 34. Topografía y pendientes. Fuente: Elaboración propia.

Se visualizan las pendientes derivadas del extremo norponiente del predio, donde se visualizan los perfiles de elevación de acuerdo a los metros sobre el nivel del mar en donde se asienta el predio, donde se determinaron 3 secciones, la primera elevación corresponde a un corte transversal con elevaciones 1516 MSNM en lo más alto (colindante al desarrollo habitacional Condesa Rejón II) hasta 1493 MSNM que es donde se ubica uno de los afluentes que alimentan el arroyo Agua Puerca (situado al suroriente del predio) que es la zona más baja de la topografía del polígono y su contexto inmediato.

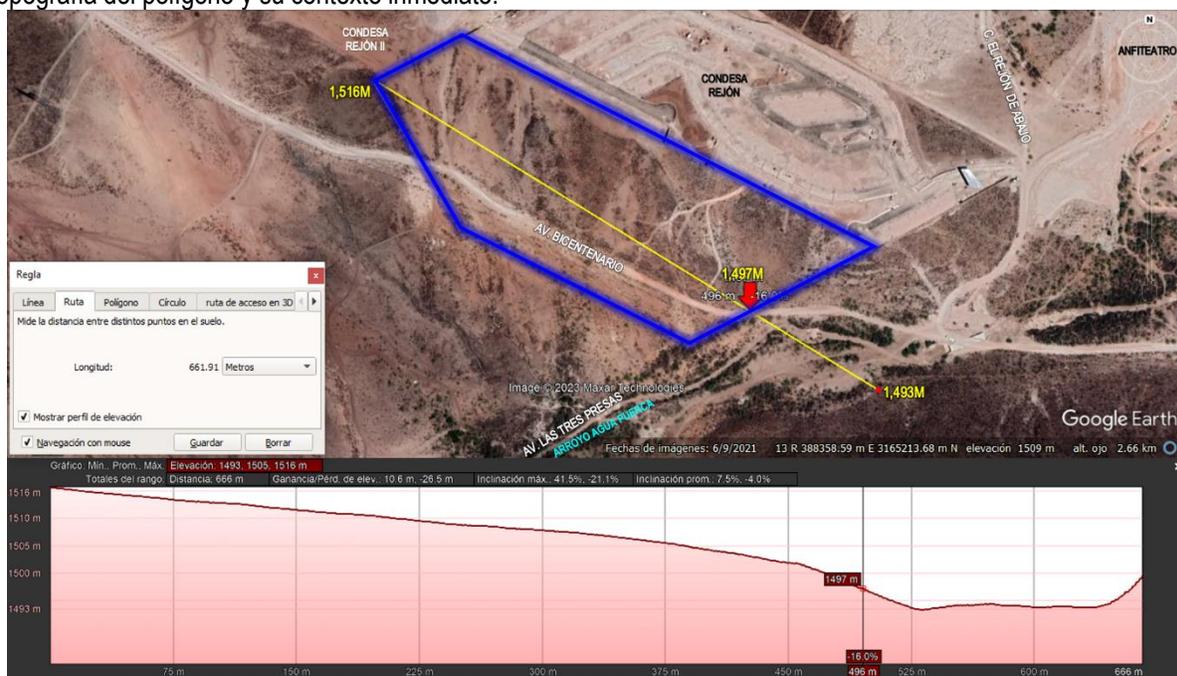


Imagen 35. Perfil de Elevación transversal –Fracc. Condesa Rejón II-. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, abril 2023.

La segunda elevación corresponde al corte longitudinal, donde la elevación más alta corresponde a 1518 MSNM en lo más alto (colindante a Condesa Rejón), donde la parte más baja se detecta 1508 MSNM con dirección hacia la C. Bicentenario.

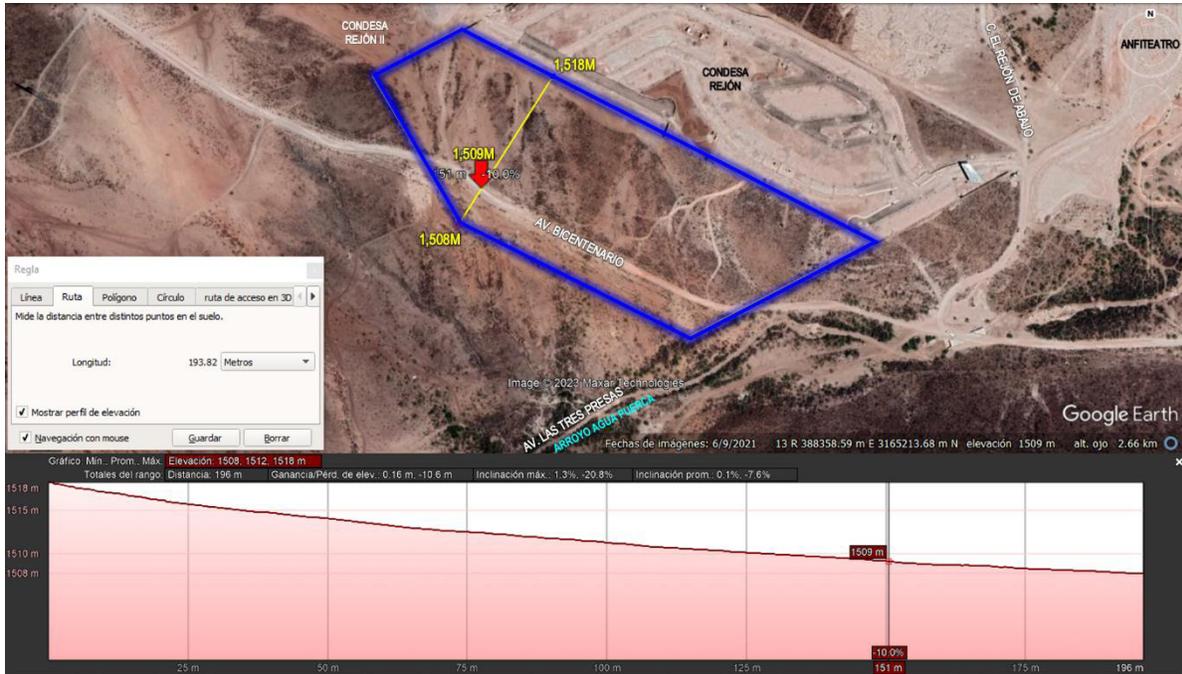


Imagen 36. Perfil de Elevación Longitudinal –Condesa Rejón--. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, abril 2023.

En el otro corte longitudinal se visualiza la sección a partir del polígono de aplicación con dirección hacia el arroyo Agua Puerca, donde la cúspide cuenta con una elevación de 1526 MSNM (a espaldas del desarrollo habitacional Condesa Rejón), mientras que la parte más baja, corresponde a la Av. Las tres Presas-Arroyo Agua Puerca con una elevación de 1500 MSNM), demostrando, que la topografía se puede adaptar a proyectos habitacionales, respetando las elevaciones, los afluentes, al igual que sus áreas federales, entre otras condicionantes naturales.

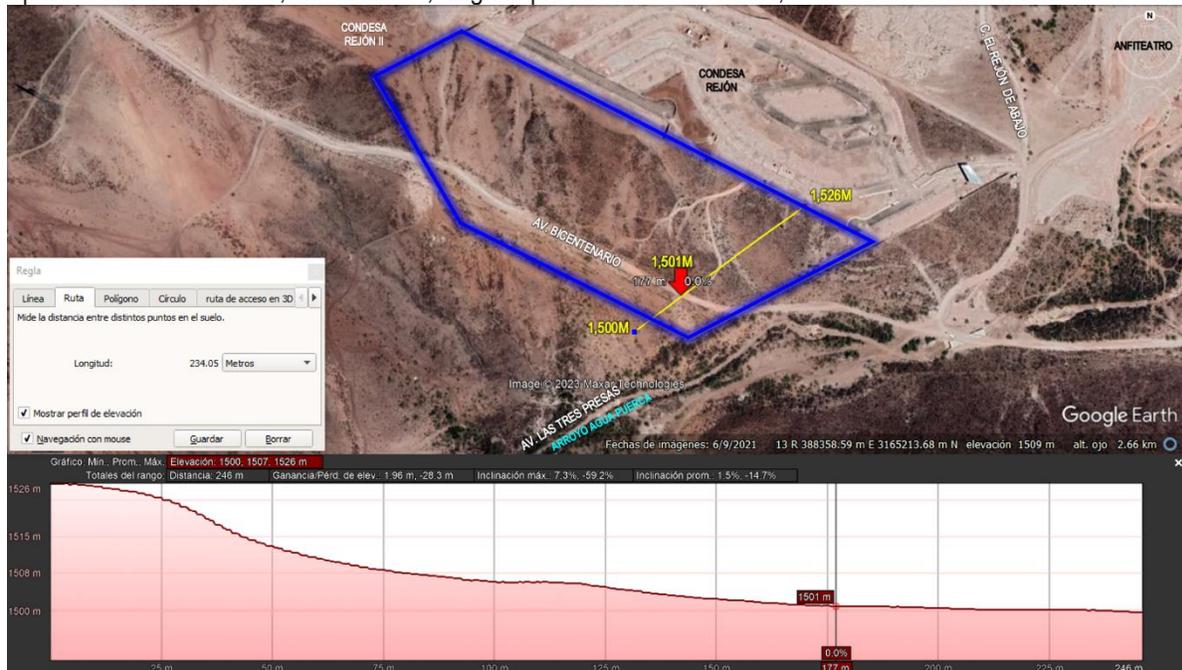


Imagen 37. Perfil de Elevación Longitudinal 2 –Condesa Rejón--. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, abril 2023.

El arroyo Agua Puerca, justo donde circula la Av. Las Tres Presas cuenta con un puente, donde tributa sus aguas en la Presa El Rejón, motivo por el cual, a la hora de ejecutar el proyecto, se deberán de planear pendientes pluviales, servidumbres o los elementos que sean necesarios para que aseguren al habitante dentro del desarrollo habitacional.

Ver Plano D-10.



Imagen 40. Vista del Arroyo Agua Puerca V-01 y V-02 respectivamente. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.



Otro de los elementos de suma importancia es el cuerpo de agua Presa El rejón que conforma parte del Parque Metropolitano el Rejón.



Imagen 41. Presa El Rejón, vista desde estacionamiento provisional Poliforum. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía conformados por escurrimientos que tributan sus aguas hacia las presas El Rejón y Chuvíscar, presas que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material

consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, al igual que el resto de la mancha urbana y colindante al cuerpo de agua intermitente llamada presa El Rejón, información necesaria a la hora de ejecutar el diseño del proyecto.

Dentro del polígono de estudio se ubican 1 pozo, 1 rebombio y 5 tanques (uno de ellos elevado), la mayoría ubicados al oriente del predio, todos ellos, propiedad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento JMÁS.

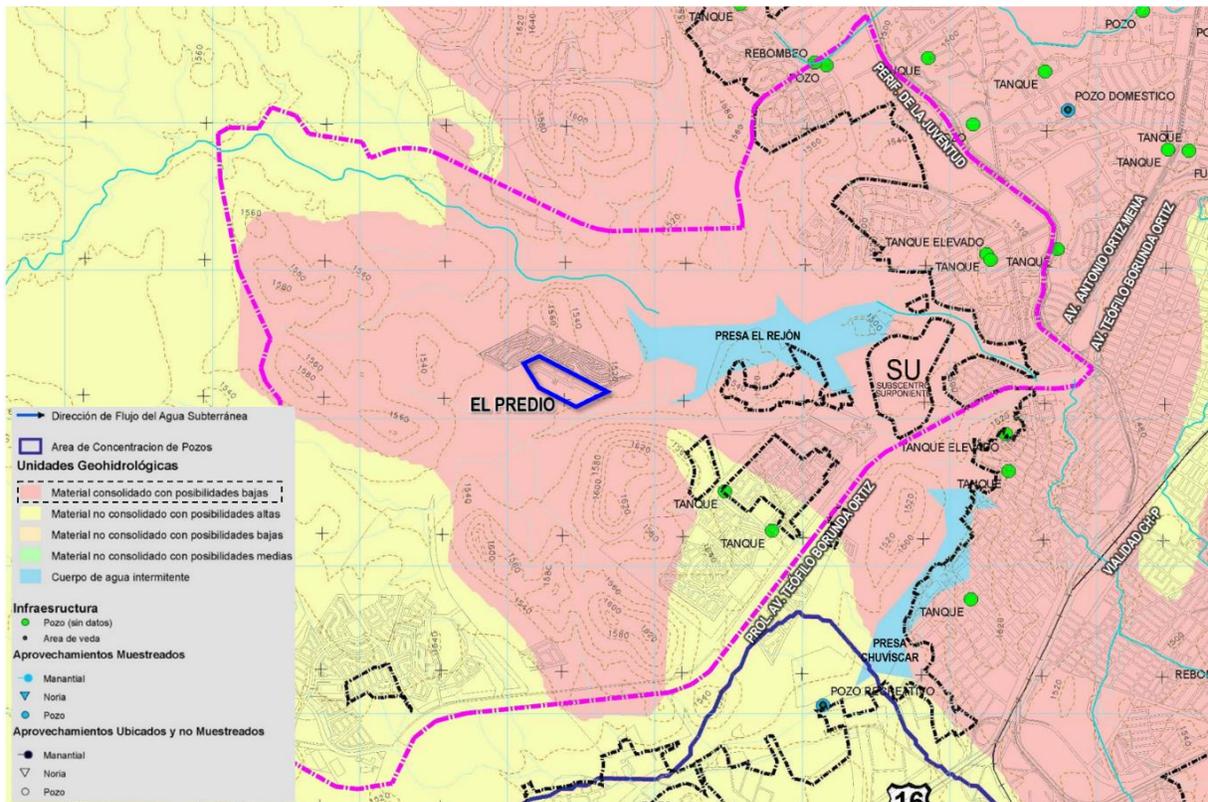


Imagen 42. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.



Imagen 43.. Tanque rebombio Monte Caleres y tanque elevado Andalucía. Fuente: PDU2040.

Estudio Hidrológico y Análisis Hidráulico de Fraccionamiento Laderas del Rejón

Según el estudio hidrológico, con base en la topografía y el proyecto geométrico proporcionado por el cliente, se delimitaron cuatro microcuencas nombrándolas Área 1, Área 2, Área 3 y Área 4 correspondientes a los escurrimientos que serán generados en el interior del fraccionamiento y desalojados por medio de las vialidades y servidumbre.

Los primeros cinco parámetros se refieren principalmente a las características físicas de cada cuenca y de tiempos de concentración de los gastos pico, los cuales se presentan en la siguiente tabla:

CUENCA	AREA (m2)	AREA (km2)	N	PENDIENTE (m/m)	LONGITUD (m)	T CONC (Min)	T RETR (Min)
AREA 1	28077.37	0.02808	90.00	0.024	336.75	7.20	7.20
AREA 2	12437.93	0.01244	90.00	0.043	289.70	5.12	5.12
AREA 3	10480.40	0.01048	90.00	0.020	190.50	5.00	5.00
AREA 4	36100.00	0.03610	90.00	0.029	415.60	7.87	7.87

Imagen 44. Parámetros hidrológicos de la cuenca.

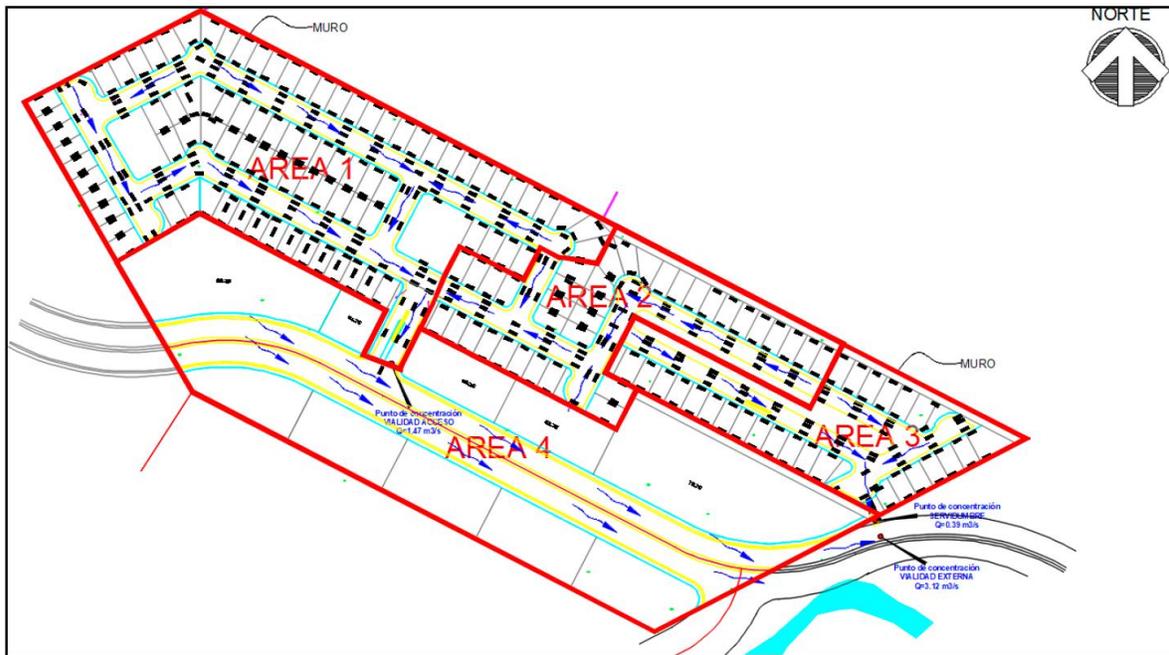


Imagen 45. Subcuencas delimitadas del predio.

Las pendientes de las cuencas corresponden a la inclinación promedio de la superficie donde se presenta flujo principal del escurrimiento y la longitud de recorrido es la distancia máxima que recorre el agua desde el punto más alejado al sitio de descarga del agua pluvial.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona motivo de éste estudio se caracteriza por ser un área en proceso de desarrollo dentro del sector surponiente de la ciudad, compuesta por diversos usos de suelo, predominando las zonas habitacionales abiertas y cerradas, contando con los servicios básicos, dentro de zonas completamente urbanizadas.

La C. Bicentenario y la Av. Las Tres Presas, vialidad que colinda con el predio es una vialidad secundaria que desemboca en la Av. Pedro Zuloaga y posteriormente en la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz a una distancia de 2,120 m, vialidad que se está consolidando como corredor comercial, contando en su mayoría con usos de suelo comerciales, mixto y habitacionales, en el resto de la zona se detectan usos habitacionales, seguidos de equipamientos.

El polígono que contempla este estudio, cuenta con usos de suelo ZEDEC, a su vez, el predio es afectado por la vialidad C. Bicentenario y una pequeña parte de la Av. Las Tres Presas, por el cual, para regularizar las condiciones en las que funciona el predio, se pretende modificar ampliando el suelo ZEDEC, totalmente compatible la topografía y con los usos que lo colindan, además por la colindancia que tiene con el Subcentro Surponiente.

VIVIENDA

Respecto a los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-25 y H-35 en su mayoría, seguido de H-45, H-60 y H-12 viv/ha, además de usos mixtos y Zona Especial de Desarrollo Urbano -ZEDEC-, en donde se ubican los fraccionamientos cerrados como Residencial Altozano, Verandah Residencial, Península Residencial, fraccionamiento Rincón de las Flores, Las Sendas, Diamante Reliz, Berna Residencial, entre otros desarrollos, en sus diversas etapas. Las colonias dentro de la zona de estudio, figuran:

Ver plano D-04.1

- ✓ A norte: Ejido la Haciendita, Austrias Residencial, Monticello I y II, La Haciendita, Cima de la Cantera, Cantera del Pedregal, La Cantera, Cumbres en sus diversas etapas.
- ✓ Al oriente: Residencial Denali Rejón, Pedregal del Alba, Vistas del Pedregal, Rincón de las Lomas, Lomas del Valle, Vistas de la Loma, Altozano, Puerta de Hierro, Bosques del Rejón, Lomas Altas, Diamante Reliz, Avícola.
- ✓ Al sur: La zona contiene el Plan Maestro Boreal, sumando otros desarrollos habitacionales destacando la presencia de los promotores Mykonos, Grupo Valles, Brasa, entre otros, creadores de los fraccionamientos Hacienda Isabella, Hacienda Camila, Hacienda Loreto, Bosques Boreales, Serata 36, Carlota, Tracia Residencial, Brasa Ámbar, Vancouver, Monteverde, entre otros.
- ✓ Poniente: Áreas de reserva de crecimiento, Monteverde y Aurora Boreal.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza que se ubican alrededor de 38,579 habitantes dentro del radio de referencia de 4,000 m, en donde se detectan 14,285 viviendas particulares habitadas, de las cuales 13.9% del total no se encuentran habitadas.

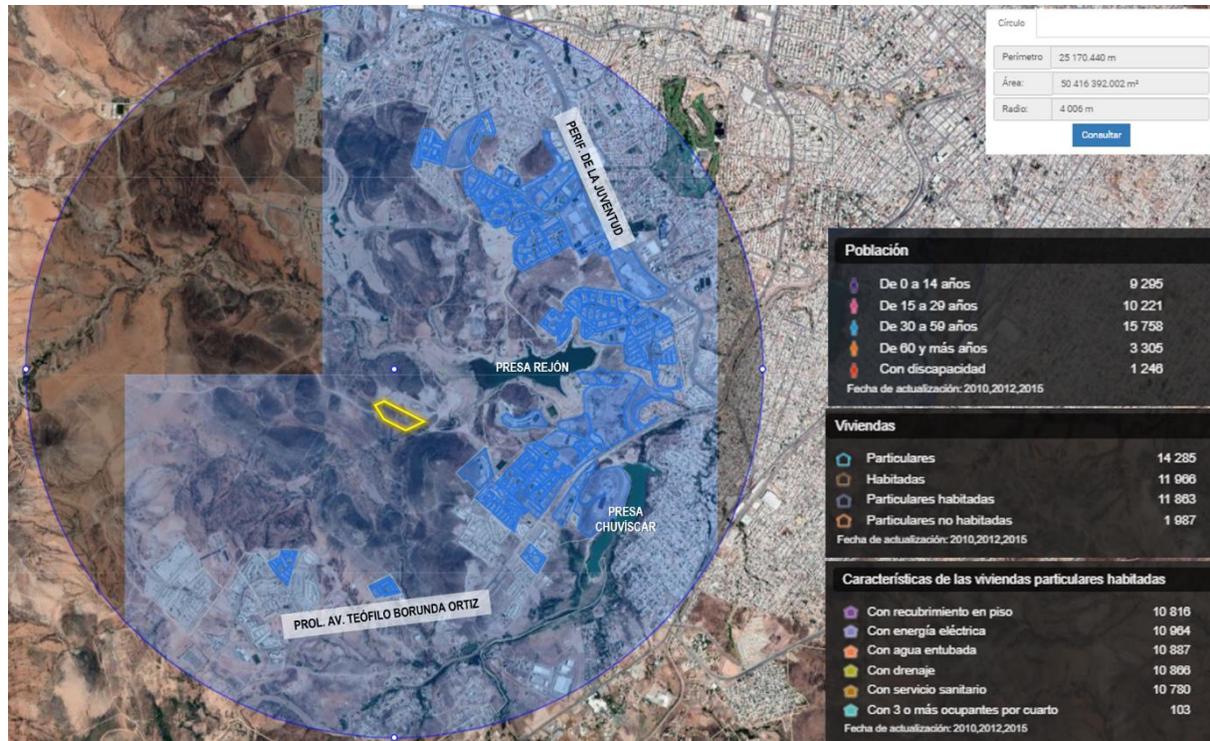


Imagen 46. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

Se analizaron alrededor de 980 unidades de manzanas, de los cuales, se contabilizan alrededor de 14,285 viviendas de distintas tipologías y niveles socioeconómicos, predominando un valor de suelo de hasta \$2,000,000.00 hasta \$2,500,000.00 según lo cuantifica el PDU vigente.

El predio y su contexto. Zona de Reserva de Crecimiento

Colindante al polígono de aplicación (al norte) se ubica el nuevo desarrollo llamado **Fracc. Condesa Rejón**, ya se encuentra urbanizado, diseñado con prioridad al medio ambiente, con superficies en lotes habitacionales a partir de 188 m2 hasta 250.00 m2, con montos variables, a partir, de \$5,075.00 precio por m2 de terreno.



Imagen 47. Predio y desarrollos habitacionales.

Otros de los desarrollos que lo colindan también al sur del polígono de aplicación, es el desarrollo habitacional **Condesa Rejón II etapa**, considerando 175 lotes habitacionales de 180 m2 a 200 metros, a partir de \$868,320, asimismo, cuenta con casa club, caseta de control de acceso e infraestructura, dicho fraccionamiento ya se encuentra aprobado por cabildo.



Imagen 48. Fraccionamiento y actual acceso, Condesa Rejón II etapa.

Al norte del predio, con acceso desde la Av. Cantera, a una distancia de 900 m se ubica el desarrollo residencial **Altozano**, es un desarrollo con lotes habitacionales con superficies desde 180 hasta 500 m² en costos desde \$1,156,705 m2 hasta \$2,891,763 m2, departamentos de lujo que van desde los \$3,553,515 pesos, dentro de la Torre Encinos con superficies de construcción desde los 91.03 m2 a 363.89 m2. El conjunto cuenta con extensas áreas verdes, lago,



paisajismo, buena infraestructura, club deportivo y village comercial, contando además con barda perimetral, acceso controlado, calles de baja velocidad y grandes áreas verdes con paisajismo que brindan un ambiente de tranquilidad y seguridad.



Imagen 49. Desarrollo Residencial Altozano, departamentos y lotes residenciales.

Al oriente del predio se ubica el nuevo desarrollo **Residencial Denali Rejón** que contiene una cerrada habitacional con 200 lotes, con lotes a partir de 171 m², con caseta de acceso, parques, jardines en su primera etapa, posteriormente se busca el desarrollo de la segunda etapa correspondiente a la zona comercial y una torre de lofts, con acceso directo mediante la Av. Las Tres Presas.



Imagen 50. Fraccionamiento Residencial Denali Rejón.

Vivienda Unifamiliar dentro de fraccionamientos

Por ser área de reserva, es que se detectan algunos fraccionamientos cerrados y pequeñas viviendas asentadas en grandes predios. Los fraccionamientos cuentan con viviendas son de tipo media y medio-alto nivel socioeconómico. Éstas viviendas cuentan con lotificaciones con superficies variables entre 136.00 a 600.00 m² aproximadamente de terreno y son edificaciones de 2 a 3 recámaras y en su mayoría de 2 niveles de altura, los montos de las viviendas oscilan entre \$ 1,400,000.00 hasta 8,000,000.00 de pesos, las viviendas varían respecto al número de estacionamientos, de recámaras y baños, donde los diseños de las viviendas son en su mayoría contemporáneas, con diseños de dobles alturas.



Imagen 51. Tipología de vivienda Verandah Residencial, Cerrada Rioja Brasa y Cima de la Cantera. Fuente: Captura google earth, abril 2023.



Imagen 52. Acceso a fraccionamientos cerrados, Cantera V y Pedregal del Alba. Fuente: Captura google earth, abril 2023.

Al surponiente del predio, se ubica un desarrollo que poco a poco se han ido consolidando, en su mayoría desarrollos cerrados y exclusivos. La zona contiene el Plan Maestro Boreal, sumando otros desarrollos habitacionales destacando la presencia de los promotores Mykonos, Grupo Valles, Brasa, entre otros, creadores de los fraccionamientos Hacienda Isabella, Hacienda Camila, Hacienda Loreto, Bosques Boreales, Serata 36, Carlota, Tracia Residencial, Brasa Ambar, Vancouver, Monteverde, entre otros.

Las viviendas están construidas con block, ladrillo, durock, en su mayoría contando con lotes aproximadas de 140 a 180m2 y construcciones de 156 a 207 m2, con variables de 2 a 3 recámaras, de uno y dos niveles de altura. Los rangos adquisitivos oscilan entre 1,200,000 a 4,400,000 aproximadamente.



Imagen 53. Viviendas dentro de Fraccionamiento Bosques Boreales, Brasa Ambar y Monteverde.

Respecto a las viviendas por autoconstrucción representa el menor porcentaje de viviendas dentro del radio de acción en estas preponderan las construcciones de 1 nivel en su mayoría, cabe destacar la presencia de un asentamiento, que formaba parte de un ejido denominado La Cantera y otras, situadas entre la presa El Rejón y la C. Rejón Abajo en donde se ubican terrenos de diversas dimensiones, materiales, algunos motivos de autoconstrucción a ladrillo y block. Dicha zona no se encuentra totalmente urbanizada, cuenta con servicios, aunque no en su totalidad.





Imagen 54. Tipología de vivienda ejidal por autoconstrucción los solares situados en la Presa El Rejón (arriba) y La Cantera (abajo). Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

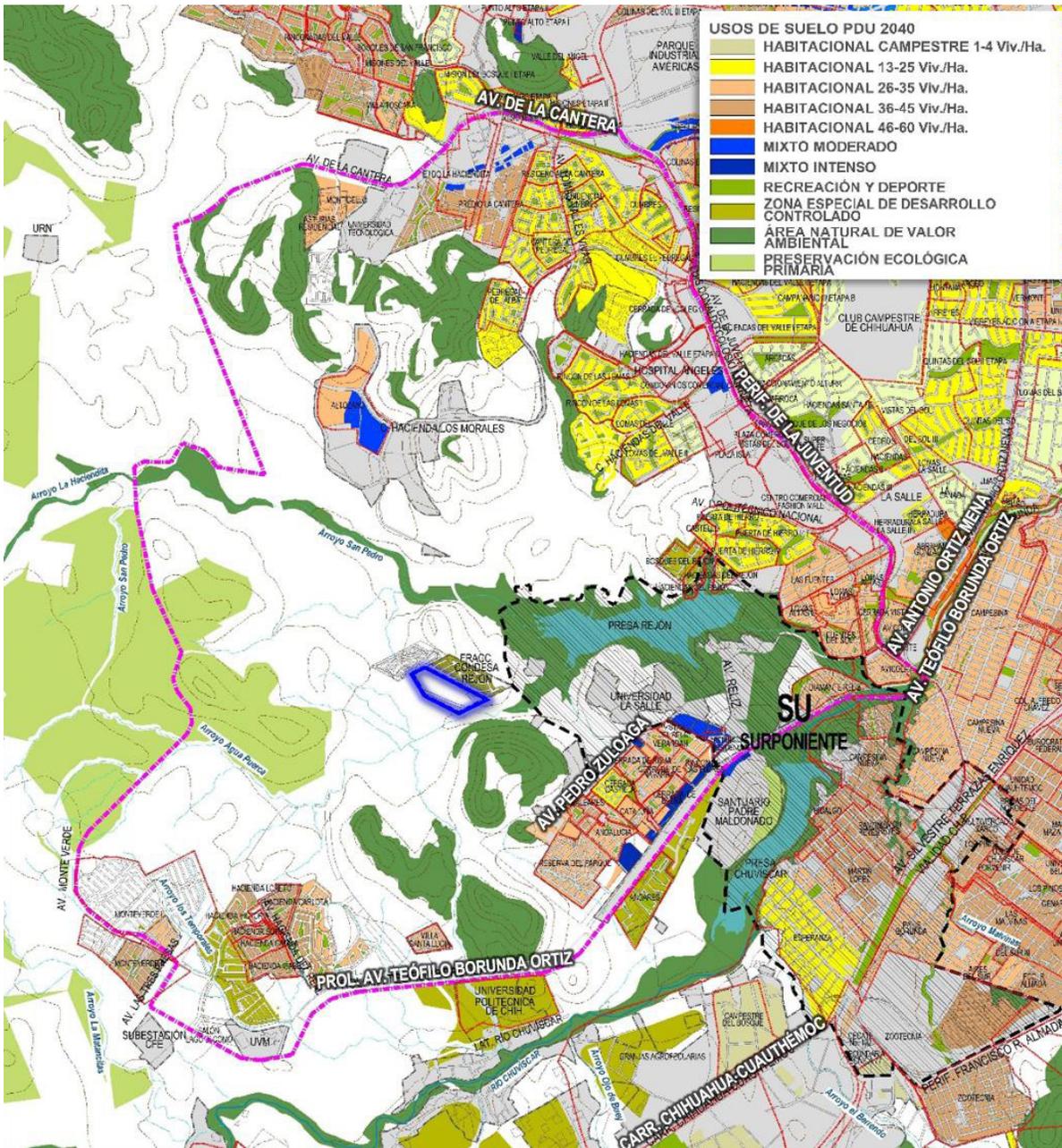


Imagen 55. Colonias y fraccionamientos existentes en la zona de estudio.

COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio, la actividad comercial se localiza a lo largo de vialidades de primer orden, primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, que en el radio de referencia se detectan principalmente sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que es denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040), donde se ha encontrado Al Súper Reliz, Plazas comerciales, Fashion Mall, entre otros comercios. A lo largo de dichas vialidades se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.



Imagen 56. Comercio en la Av. La Cantera. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

Dentro de los corredores en el ámbito de estudio se ha concentrado comercio en un tramo de la Prolongación de la Av. La Cantera, la cual, la zona comercial es la que más se ha ido conformando como uno de los corredores principales de abasto de mercancías generales la cual es efectuada por una red comercial integrada por cadenas de autoservicio, plazas comerciales, con diversos giros, además de oficinas y servicios.



Imagen 57. Comercio en la Av. La Cantera. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

Otro de los corredores importantes y de principal acceso, es el denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040) "Corredor Chuvíscar" que si bien, culmina al llegar al Subcentro Surponiente, que, al pasar el polígono convirtiéndose en Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, paralela a esa vialidad se observan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, asimismo, da acceso a grandes zonas habitacionales.

Ver plano 04.



Imagen 58. Comercio en la Pról. Av Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.

Más cercano al Subcentro Sur Poniente se ubica una mayor concentración de establecimientos económicos como comercios al por mayor, servicios educativos, servicios de preparación de alimentos, asociaciones y organizaciones.



Imagen 59. Salón de eventos Lago Di Como y Plaza Coral.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades económicas en total dentro de un radio de análisis de 4,000 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta principalmente, seguida de la Av. De la Cantera y la Pról. Av Teófilo Borunda Ortiz, se encuentran diversos comercios enfocados al *comercio al por menor* se contabilizan alrededor de 645 empresas, además de *servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas* con 232 establecimientos, 239 de *otros servicios excepto actividades gubernamentales* y 123 unidades económicas de *servicios financieros y de seguros*, principalmente.

Establecimientos económicos

Área geográfica	Actividad económica	
Minería		5
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final		1
Construcción		34
Industrias manufactureras		73
Comercio al por mayor		33
Comercio al por menor		645
Transportes, correos y almacenamiento		20
Información en medios masivos		24
Servicios financieros y de seguros		123
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles		57
Servicios profesionales, científicos y técnicos		72
Corporativos		1
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación		27
Servicios educativos		74
Servicios de salud y de asistencia social		214
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos		31
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas		323
Otros servicios excepto actividades gubernamentales		239
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales		12

Imagen 60. Desglose de actividades económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

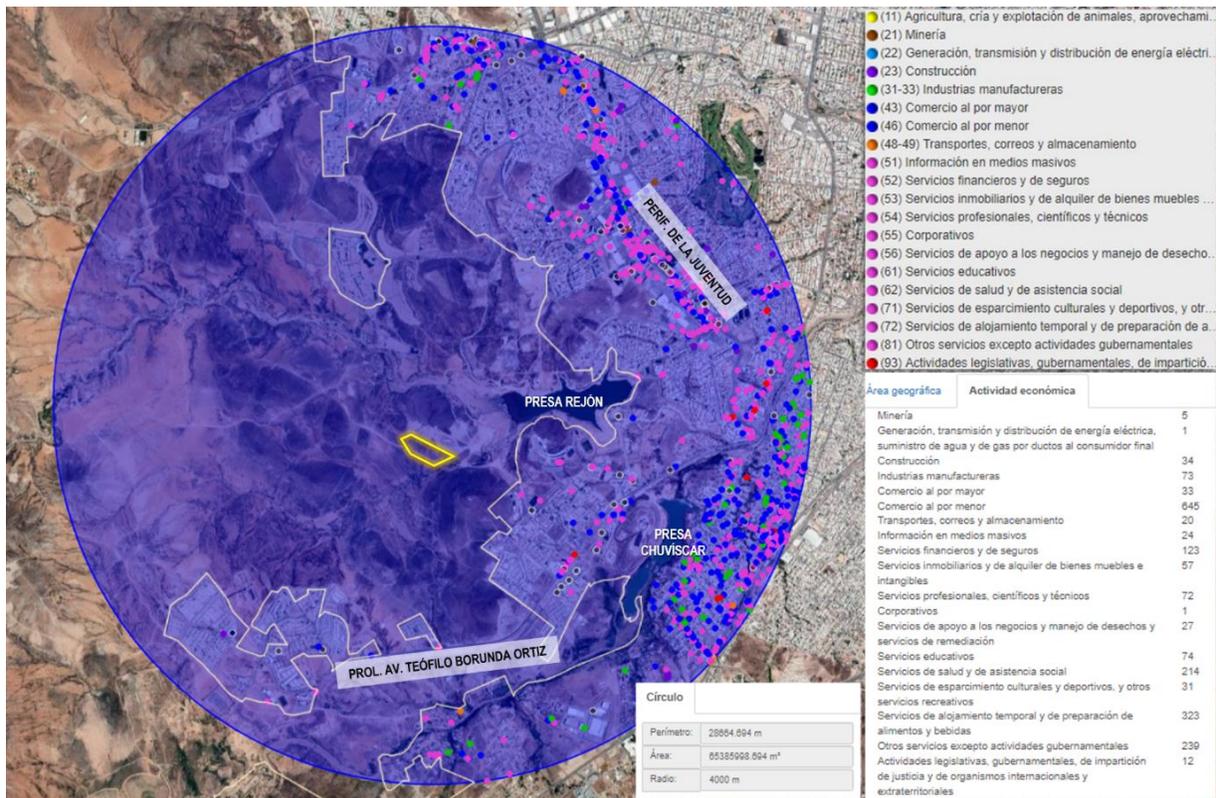


Imagen 61. Diversas actividades económicas situados en el polígono de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

INDUSTRIA

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de complejos que se han ido asentando en la zona poniente de la ciudad. Referente a la zona de estudio abarca 2 complejos industriales, al norte se ubica a una distancia de 4,250 m el Complejo Industrial Américas, cuenta con una superficie de 76.65 has de industria, con acceso directo a la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, concentrando 42 lotes industriales.

Según el conteo realizado por el DENUE, se contabilizan alrededor de 73 industrias manufactureras dentro del radio de referencia (4,000 m de radio).



Imagen 62. Complejo Industrial Américas y Parque Tecnológico Bafar.

Al sur del polígono sobre la Carr. Chihuahua a Cuauhtémoc, se ubica el Parque Tecnológico BAFAR (de reciente creación 2016) complejo industrial donde se asientan algunas industrias como Visteon e México, ALT Technologies, Tuper Cedis Chihuahua, Altec Electrónica de Chihuahua. Al frente del parque se ubica el Grupo Bafar, dicho parque cuenta con 18.5 Has de superficie en donde se asientan 5 predios industriales, situado a una distancia de 3,010 m del predio.

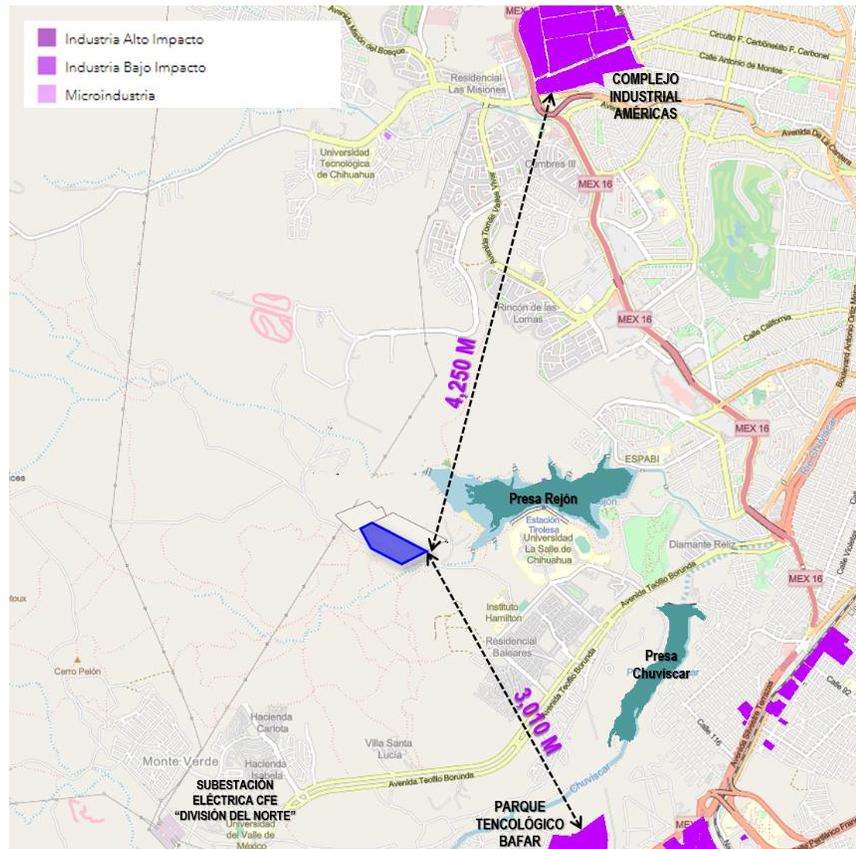


Imagen 63. Relación el predio con zonas industriales. Fuente: Sigmun.

EQUIPAMIENTO

Por encontrarse cercano al Subcentro Sur-Poniente, la zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle, Universidad del Valle de México, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Hospital Ángeles (antes Cima), Parque el Encino, la Subestación de CFE, sin embargo, se encuentran dispersos en el sector, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como I Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. De la Cantera y Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

Cercano al predio, se ubica inmediatamente el Poliforum situado al oriente del predio, perteneciente al Parque Metropolitano el Rejón, colindando con la presa del mismo nombre, al norte se ubica un establecimiento deportivo denominado Zona Fútbol, plano 05. Se observa que la zona por el hecho de encontrarse en un sector en proceso de consolidación, no cuenta con los suficientes equipamientos locales y sobre todo públicos, algunos de ellos, se ubican cercanos al Subcentro Sur Poniente.

Ver plano D-07.

Dentro del polígono de estudio, se cuantifican los siguientes equipamientos urbanos:

Equipamiento	Unidad	Equipamiento	Unidad
Iglesia	3	Hospital	1
Guarderías	1	Clínica	1
Preescolar	6	Cineraria	1
Primarias	5	Estación de Bomberos	1
Secundarias	4	Gasolinera	2
Preparatoria	2	Módulo Deportivo	4
Profesional	4	Parque Metropolitano	1

Tabla 2. Cuantificación de los equipamientos existentes en el polígono de estudio.

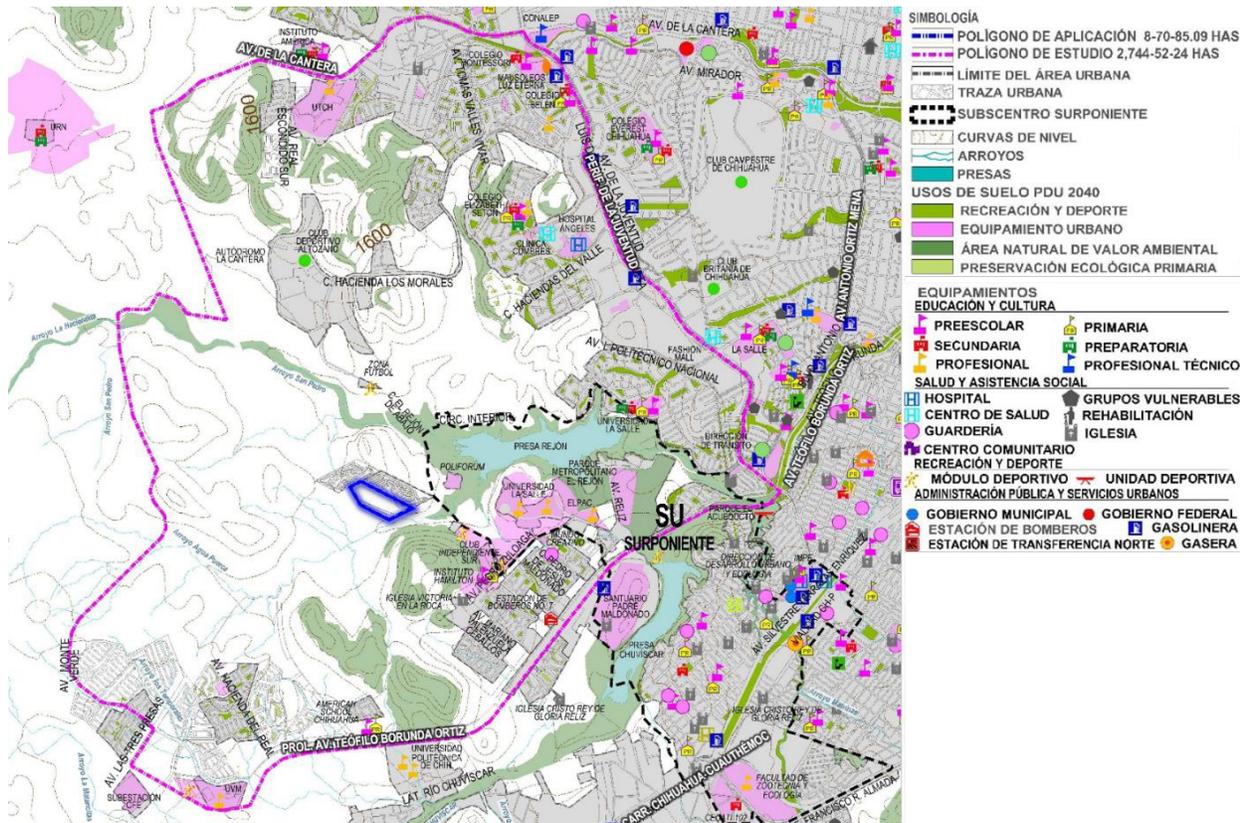


Imagen 64. Equipamientos existentes en el polígono de estudio.

Según el DENU dentro del área de análisis de 4,000 m de radio se determinan 74 unidades educativas, 214 servicios de salud y asistencia social, 31 sitios de esparcimiento cultural y deportivos, mientras que 12 corresponden a actividades gubernamentales.

Establecimientos económicos

Área geográfica	Actividad económica	
Servicios educativos		74
Servicios de salud y de asistencia social		214
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos		31
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales		12

Imagen 65. Establecimientos económicos según DENU.



Imagen 66. Equipamiento ubicado dentro del área de influencia UVM.

Subsistema Educación y Cultura. Se ubican 4 escuelas de formación profesional, destacando la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTCH), Universidad La Salle, ELPAC Universidad y la Universidad del Valle de México, fuera del polígono de estudio se ubica el Colegio de Educación Profesional Técnica del Estado de Chihuahua (CONALEP) y la Universidad Politécnica de Chihuahua, con diversidad de carreras. Se detectan varias edificaciones dentro del Parque Metropolitano El Rejón, destacando la Casa Bote, el Observatorio y el Poliforum, que se ubica muy cercano al predio que aplica éste estudio.



Imagen 67. Parque Metropolitano El Rejón y Poliforum. Fuente: Captura google earth, abril 2023.

Por otra parte, se ubican de colegios particulares como Colegio Montessori, Colegio Belén, Colegio Elizabeth Seton, Instituto Hamilton, American School Chihuahua, entre otras escuelas, cabe mencionar que respecto a escuelas de índole pública se encuentra en muy bajo número de unidades.



Imagen 68. ULSA y Colegio Hamilton. Fuente: Captura google earth, abril 2023.

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del polígono de estudio se localiza el Hospital Ángeles, la Clínica Cumbres, además de, 1 guardería Mundo Creativo y tres templos Iglesia Vida CUU, Iglesia Victoria en la Roca y Santos Mártires Mexicanos, fuera del polígono de estudio se ubica el Santuario del Padre Maldonado.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques derivados de las diversas etapas habitacionales al interior de cada conjunto habitacional, asimismo cabe mencionar que se ubica el Parque Metropolitano el Rejón y la Senda el Encino que comienza en la presa El Rejón con destino hacia la Presa Chihuahua, espacios deportivos privados como Zona Futbol, Club Deportivo Altozano, Club Independiente Sur y los Campos de la UVM.



Imagen 69. Santuario del Padre Maldonado y Hospital Ángeles (antes Cima). Fuente: Captura google earth, abril 2023.

ESTRUCTURA VIAL

El sector urbano donde se asienta el predio, se encuentra dentro de una zona altamente accesible, por la cercanía al Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, principalmente por las vialidades de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, seguido de la vialidad primaria la Av. de La Cantera, sin embargo, ésta última es la que permite el acceso inmediato al predio, dicha vialidad es de gran importancia para la ciudad, todas las vialidades mencionada cuentan con elevado aforo vehicular a lo largo del día.

Ver planos D-05, D-06 y D-06.1.

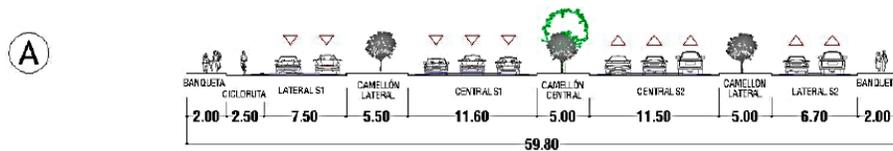
✓ **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta**

El predio es altamente accesible desde la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad de primer orden en buenas condiciones con una longitud de tramo de 1,522.74 ml que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km aproximadamente con una sección de 59.80 m con 5 carriles por sentido y camellón en la parte central.



Imagen 70. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual y propuesta. Fuente: PDU 2040.

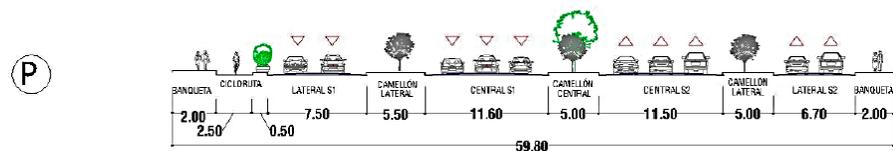
235A - 235A'



AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ

235 - 235'



AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

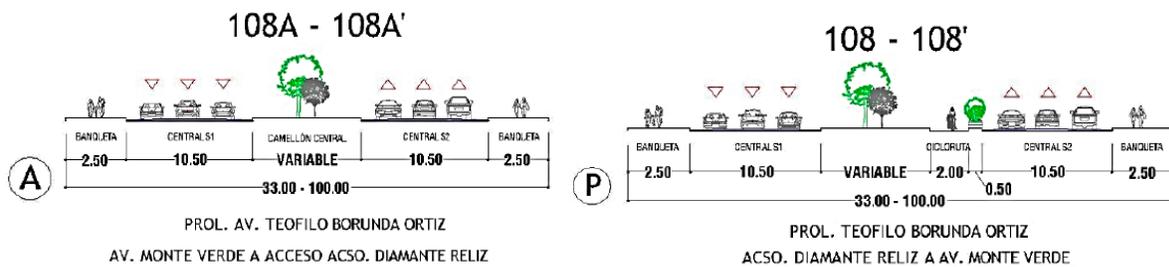
AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ

✓ **Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz**

Dicha vialidad permite la conexión con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta de manera perpendicular, dicha vialidad permite llegar al Centro Urbano de la ciudad, atravesando de manera horizontal la ciudad. Actualmente la vialidad cuenta una sección variable de 33.00 a 100.00 m de ancho, con 3 carriles por sentido, se encuentra construida en ambos sentidos viales, hasta llegara a la Universidad del Valle de México. Dicha vialidad da acceso al predio mediante la Av. Pedro Zuloaga y la Av. Mariano Valenzuela Ceballos.



Imagen 71. Imagen y sección vial actual Pról. Av. Teófilo Borunda. Fuente: PDU visión 2040.

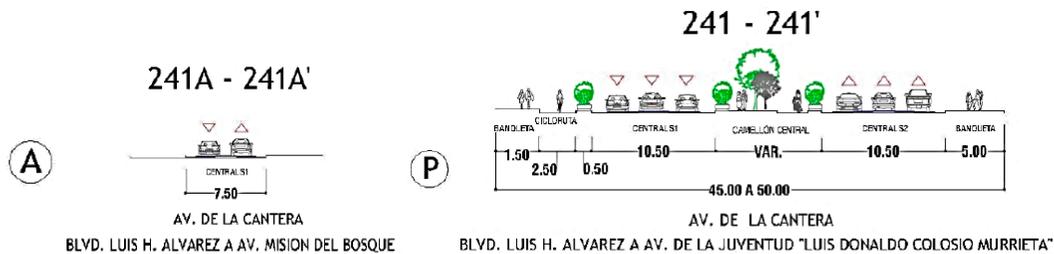


✓ **Av. De la Cantera**

Vialidad primaria, denominada la Av. De la Cantera que proviene desde la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz hasta el futuro Blvd. Luis H. Álvarez, que contendrá una sección futura de 45.00 m a 50.00 m de derecho de vía respectivamente, con 3 carriles por sentido. Ésta vialidad no está concluida en su totalidad.



Imagen 72. Sección vial actual e imagen de Av. De la Cantera.



✓ **Blvd. Luis H Álvarez (antes Av. Poniente 5)**

Vialidad de jerarquía de primer orden que actualmente se ha construido en una mínima parte, se planea que atraviese la ciudad en sentido norte a surponiente, iniciando desde el norte en el nodo de la Av. Eugenio Prado

Proaño-Carr. Chihuahua-Cd. Juárez tanto libre como cuota con una longitud de 20,810.49 m de tramo, dicha avenida circula paralelamente con la sierra Mogote, hasta atravesar la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, hasta llegar a la Carr. Chihuahua-Cuauhtémoc, contando con una sección vial de 65.00 mts de ancho con 5 carriles por sentido, camellón lateral y uno central, situada al oriente del predio a 0.9 kms de distancia.



Imagen 73. Imagen y sección vial propuesta del Blvd. Luis H. Álvarez. Fuente: PDU visión 2040.



✓ **Av. Pedro Zuloaga**

La vialidad secundaria denominada Av. Pedro Zuloaga (acceso a la Salle) cuenta con una longitud de 596.75 m, lo cual, garantiza accesibilidad vehicular al predio, conectando de manera perpendicular con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, cuenta con una sección de 22.00 m, con 2 carriles por sentido, camellón y banquetas ambos lados, es la calle que le dan acceso a las vialidades Av. Las Tres Presas y C. Bicentenario actualmente.



Imagen 74. Sección vial propuesta e imagen de la Av. Pedro Zuloaga.

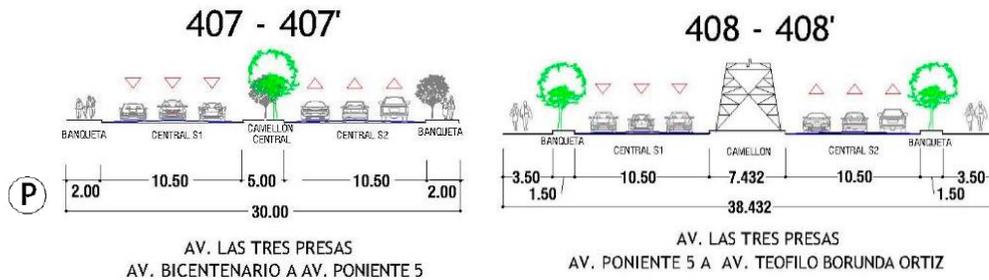


✓ **Av. Las Tres Presas**

Vialidad secundaria que conecta la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz hasta la Av. Luis H. Álvarez (Poniente 5), contando con 3 carriles por sentido, con banquetas a los costados, y con un camellón de superficie variable en uno de los tramos contiene unas líneas de alta tensión. La sección vial, cuenta con una sección variable de 30.00 a 38.432 metros y colinda con el predio en el extremo oriente.



Imagen 75. Av. Secciones viales propuesta de la Av. Las Tres Presas (Imagen vista desde la Av. Monteverde hacia la Av. Luis H. Álvarez). Fuente: Captura Google Earth 2023.



✓ **C. Bicentenario**

Vialidad secundaria que atraviesa el predio afectando una superficie de 11,223.22 m2, siendo parte de un derecho de vía, dicha calle, aún no se encuentra construida, sin embargo, se planea que conecte la Av. Pedro Zuloaga con la Av. Monteverde con una longitud propuesta de 4,288.49m, contará con una sección vial de 30.00 con tres carriles por sentido, un camellón central, una ciclovía en uno de sus extremos y banquetas en ambos lados.



Imagen 76. Sección vial de la C. Bicentenario.





Imagen 77. Vialidades que colindan con el predio. Fuente: SIGMUN.

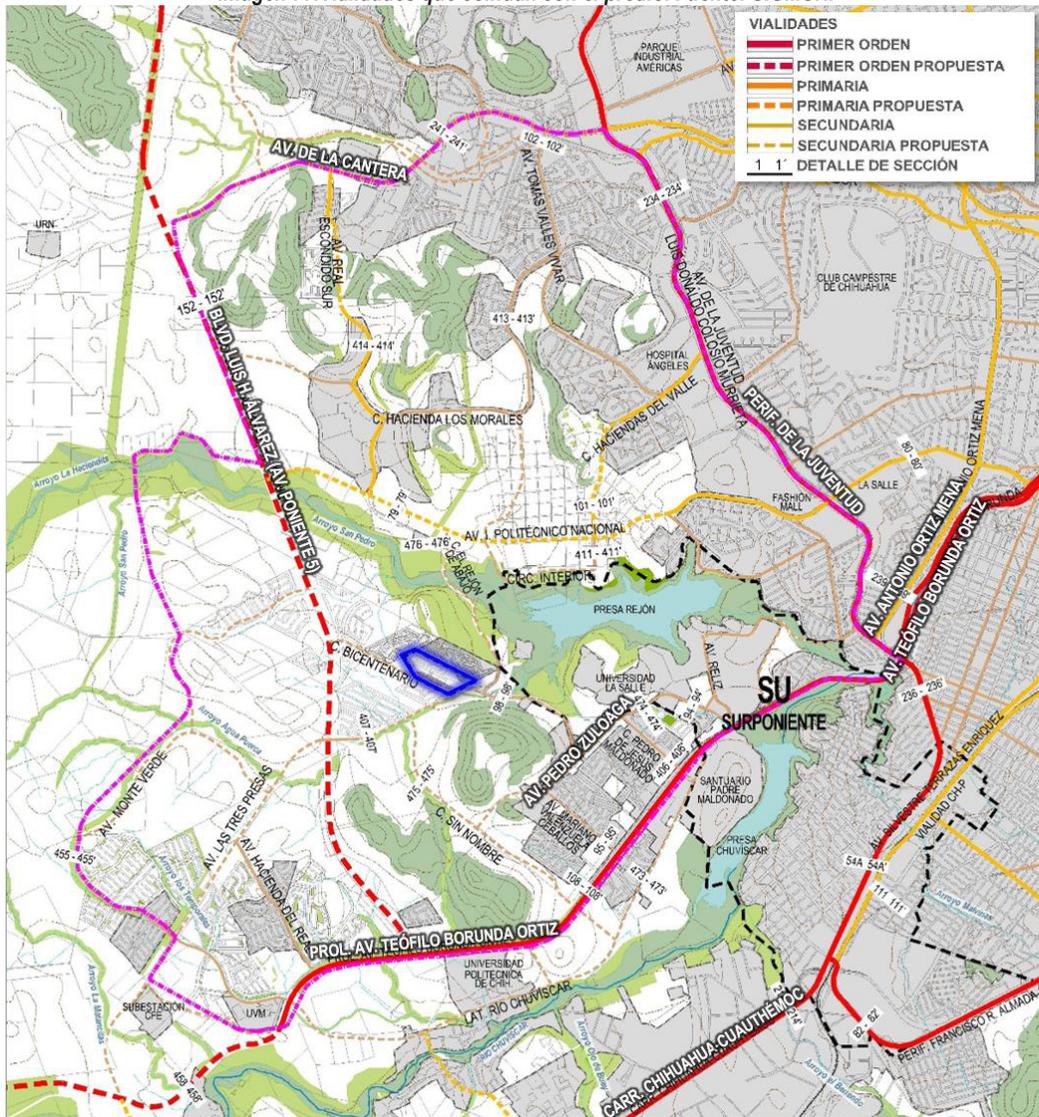


Imagen 78. Estructura vial existente. Fuente: PDU vigente.

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 Blvd. Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

Respecto al transporte público circula por la zona una única ruta alimentadora Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.



Imagen 79. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, abril 2023.



Imagen 80. Transporte público y el predio. Fuente: SIGMUN.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje.

Agua Potable y Alcantarillado Sanitario. Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra contigua a la zona servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 16-18” que circula por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, de acuerdo a las condicionantes determinadas por la factibilidad procedente de JMAS expedida el 07 de marzo del 2022 con No. de oficio D.T.F. D.T.F. 030/03-2022, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.



Imagen 81. Factibilidad JMAS. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

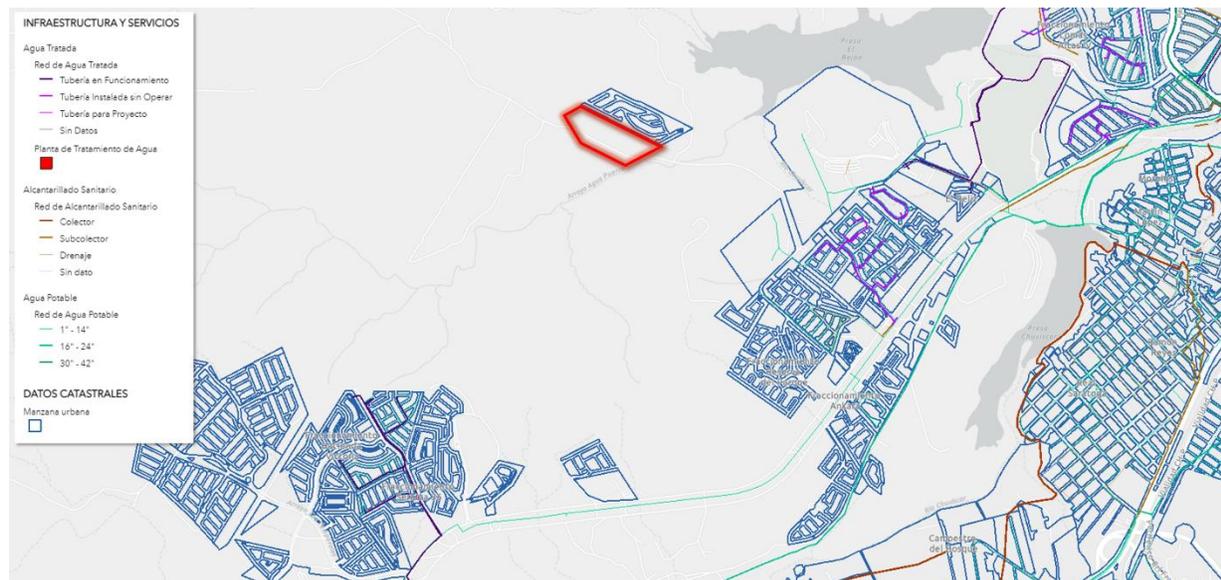


Imagen 82. Agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada en la zona. Fuente: SIGMUN.

Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad, asimismo, la CFE otorga la factibilidad de proveer el servicio para el predio con No. De Oficio D.T.F. ZDCH-DPYC-1703/2022 emitido el 29 de noviembre del 2021.

El predio colinda con una línea eléctrica a 370 m hacia el poniente del predio, propiedad de CFE, proveniente de la Subestación Eléctrica División del Norte situada a 3.48 km de distancia al sur poniente del predio de 230 Kva, por el cual, al momento de realizar un proyecto, se deberán de adoptar las normatividades y restricciones sobre la infraestructura existente propiedad de CFE.



Imagen 83. Factibilidad CFE. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.



Imagen 84. Transporte público y el predio. Fuente: SIGMUN.

Imagen 85. Subestación Eléctrica División del Norte CFE. Fuente: Google Earth, captura abril 2023.



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.

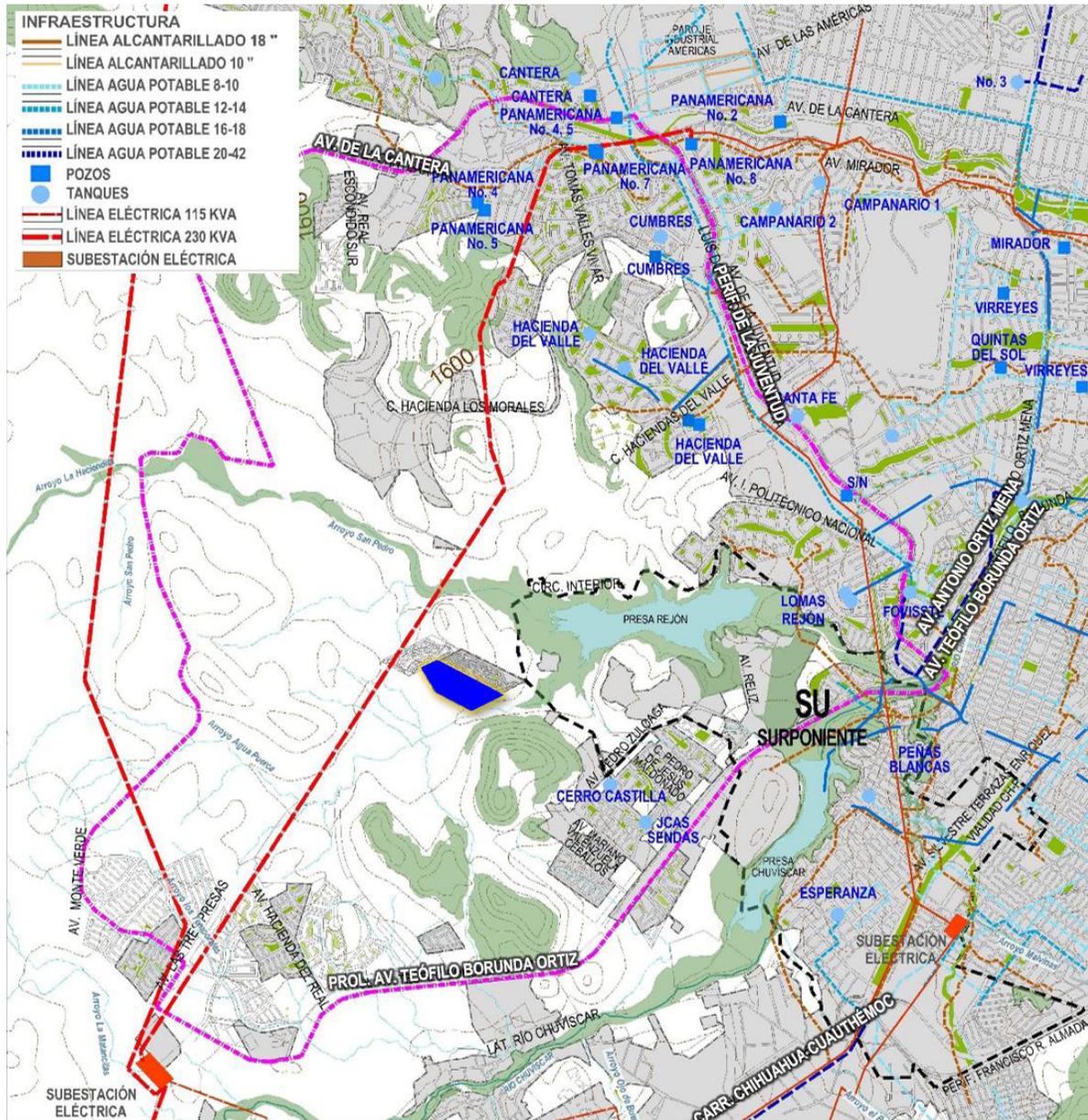


Imagen 86. Infraestructura en la zona.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Respecto a los Riesgos Hidrometeorológicos, en cuestión de inundaciones no existe ningún escurrimiento que atraviese el predio; sin embargo, al sur del predio circula un arroyo situado a 40 m, con dirección hacia la Presa El Rejón en sentido poniente a oriente, para finalmente incorporarse al río Chuvíscar.

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad, ya que el escurrimiento más cercano denominado Arroyo Agua Puerca, colinda con el sur del polígono, donde la zona que nos ocupa se encuentra en altos, por lo que no marca ningún tipo de riesgo hidrometeorológico según el PDU 2040.

El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente, en el caso que nos ocupa, provenientes de la Sierra Mogote, que atraviesan la mancha urbana hasta concluir en el río Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

Según el estudio hidrológico, menciona que, “los escurrimientos pluviales se concentran en 3 puntos (vialidad de acceso, vialidad externa y servidumbre) que son conducidos hasta dichos puntos mediante niveles de rasantes”, asimismo, concluye no existe ningún problema generado por los escurrimientos pluviales que fluyen en el interior del predio de proyecto y que se descargan al exterior de este por medio de las vialidades y servidumbre (...) De esta manera se puede garantizar la seguridad en condiciones de avenidas extraordinarias en las áreas habitacionales, así como en las vialidades del interior del fraccionamiento”.

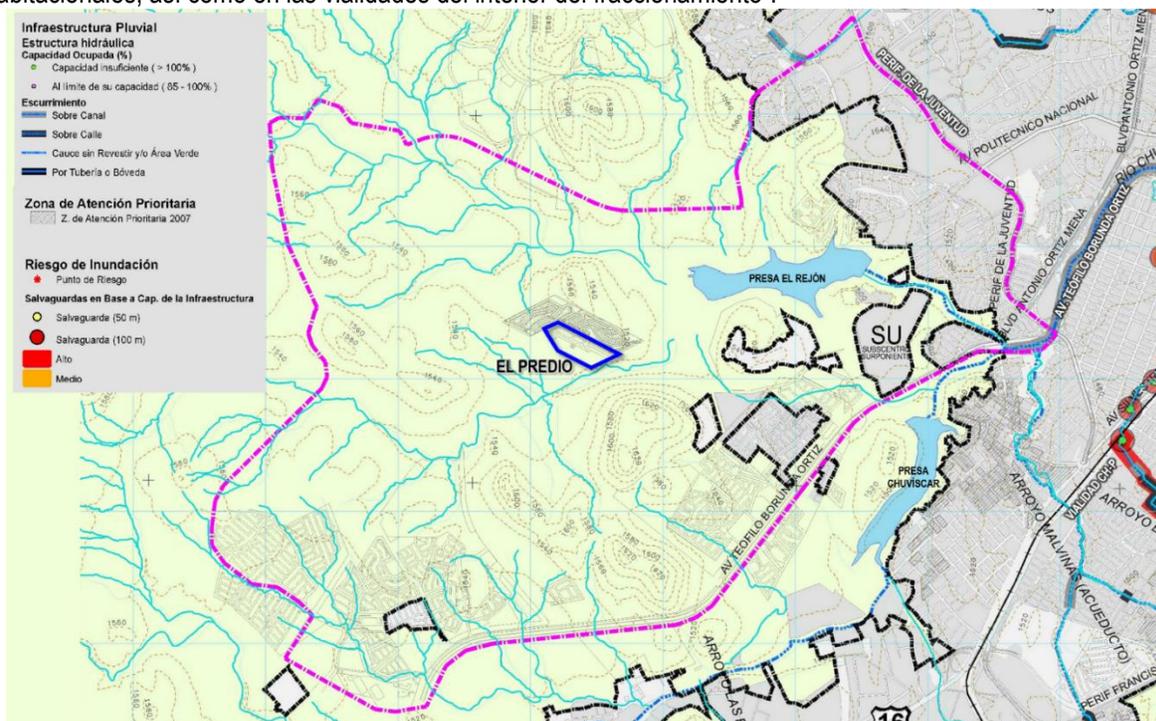


Imagen 87. Riesgos Hidrometeorológico. Fuente: PDU 2040.

En el predio colinda aguas abajo con el escurrimiento denominado arroyo Agua Puerca que circula en sentido surponiente-nororiente con destino hacia la Presa El Rejón encontrándose en estado natural, actualmente la única infraestructura consiste en un puente superior donde circula la C. Bicentenario.

El dren natural del predio es natural, ya que la parte posterior (Fracc. Condesa Rejón) es la parte más elevada con una altura de 1520 MSNM, mientras la zona sur que es donde se ubica el arroyo, es la más baja con 1499 MSNM, por lo que no representa ningún tipo de riesgo.

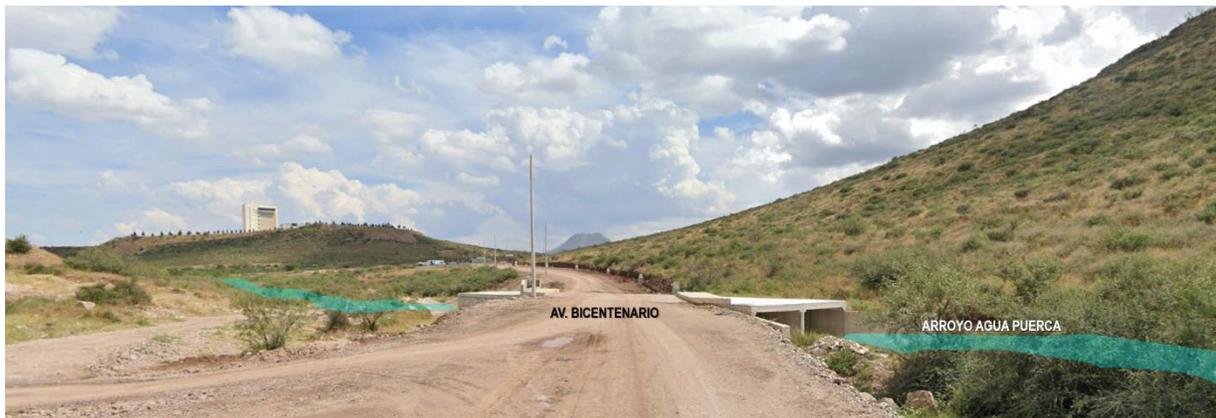


Imagen 88. Arroyo Agua Puerca.

Al momento de crear un proyecto, se tendrá que elaborar una propuesta específica de resguardo e integración del arroyo, así como las pendientes adecuadas para el drenaje del predio, por lo que la zona se ve exenta de riesgos por inundación.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de éste estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, detectan tres fallas geológicas cercanas al predio, sin embargo, ninguna influye de manera directa con el polígono (las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m). Al norte se ubica la falla llamada El Rejón a una distancia de 135 m colindando con los límites de los fraccionamientos Condesa Rejón I y II, al sur se ubica la Falla Loma Divisadero a una distancia de 160 m del predio, falla que circula por las faldas de un cerro, ambas con destino hacia la presa El Rejón, al oriente se ubica la Falla Agua Zarca a una distancia de 208 m trazada en sentido norte a sur.

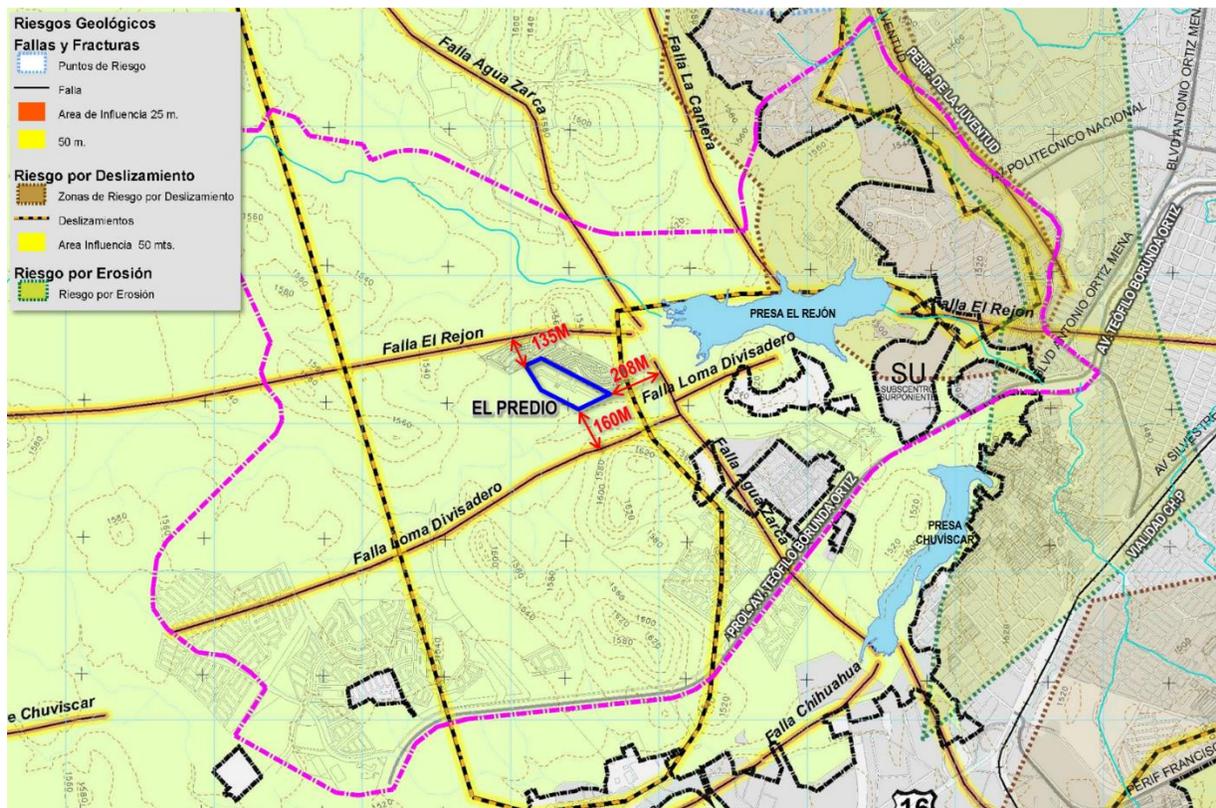


Imagen 89. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Es importante mencionar que las fallas geológicas requieren la implementación de estrategias que permitan su consolidación como zonas de amortiguamiento tales como vialidades, parques o corredores que promuevan la conducción e infiltración de agua; además de que aseguren el bienestar del usuario.

Es importante mencionar que el predio se encuentra en zona de riesgo por deslizamiento, que bordea todo el perímetro de la presa, por lo que, se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

La zona de estudio por el hecho de estar en una zona de consolidación cuenta con pocos elementos que crean situaciones de riesgo, que se definen como inducidos por el hombre, los cuales pueden provocar efectos negativos es la contaminación del medio ambiente, sin embargo, son objetos de precaución ante las colindancias, a continuación, descritos:

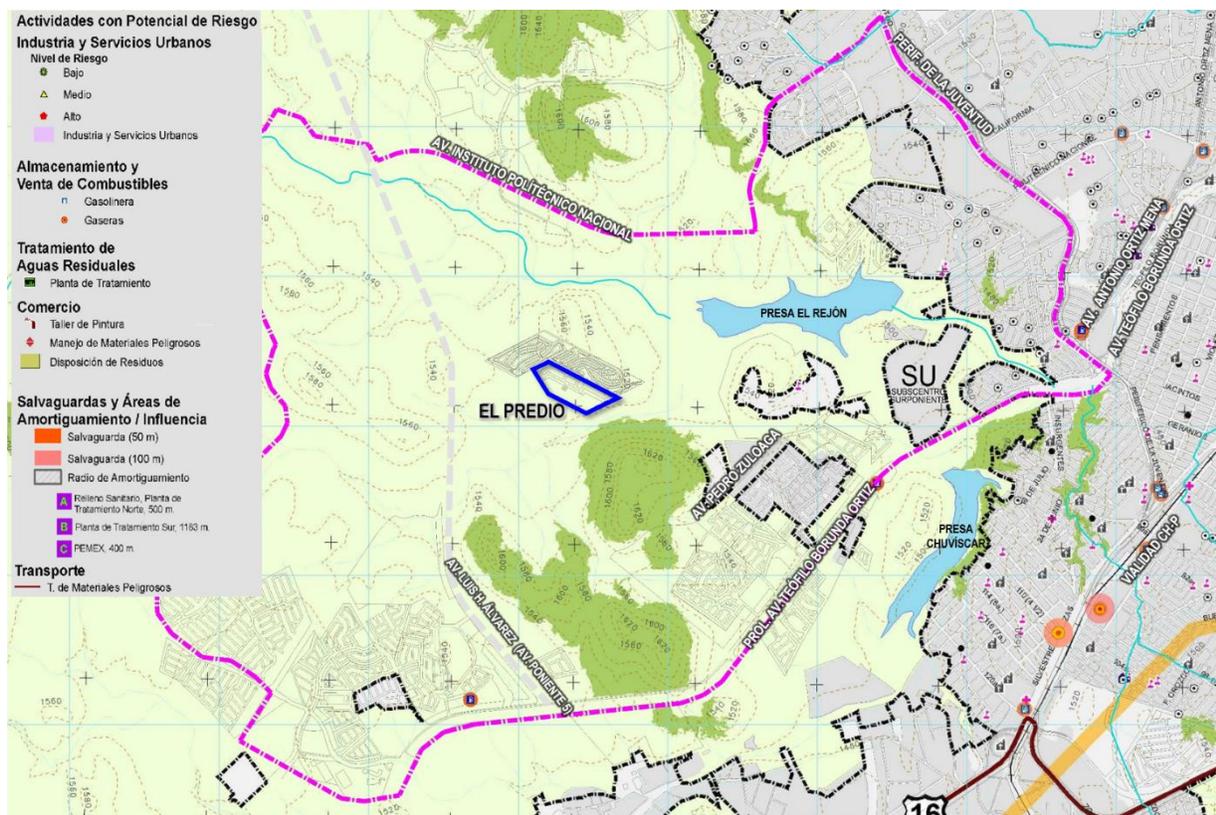


Imagen 90. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.

Dentro del área de estudio se ubican dos gasolineras, una de ellas se ubica al sur del predio a una distancia de 2,120 m. denominada gasolinera Apre con acceso directo por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, a espaldas del fraccionamiento Tracia, la otra gasolinera, se ubica sobre la misma vialidad al oriente del predio a una distancia de 1,996 m, llamada Arpe Gas Reliz I, misma que está situado a un costado del Salón Verona, respecto a su radio de salvaguarda es de 50 m de diámetro, por lo que no afecta al predio que nos ocupa, éste tipo de establecimientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias.



Imagen 91. Gasolineras cercanas al predio.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Provocando efectos negativos es la contaminación del medio ambiente, esta puede suscitarse de diferentes formas; asimismo, como es una zona en proceso de desarrollo, hay diversos tipos de construcción, desde vialidades, urbanización de nuevos fraccionamientos al igual que la construcción de vivienda; describiendo los riesgos por contaminación lo podría generar los bancos de materiales y las nuevas construcciones de la zona, derivado de emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos, pero estos impactos ambientales deben ser resueltos por la propia compañía de manera que no impacten a la zona urbana ni a la ciudad.



Imagen 92. Montículos de material en el predio.

Otra situación de contaminación puede ser la de deposita basura a medio ambiente, donde el arroyo puede contaminarse por basura, éstos cauces no deben de ser sitios de desecho ni basurero, al contrario, deben de asegurarse éstos espacios para sumarle áreas verdes a la ciudad.

Al suroriente del predio, fuera del polígono de estudio se visualizan cuatro elementos fuera del polígono de estudio, donde no conlleva algún tipo de riesgo en el predio, sin embargo, son de importancia para el sector:

- ✓ Circula la línea del gasoducto de Pemex por la Col. Pavis Borunda, Margarita Maza de Juárez, Cerro de la Cruz, etc, cercano al Perif. Francisco R. Almada,
- ✓ Otro elemento es la vialidad aprobada para el Traslado de Materiales Peligrosos, a una distancia aproximada de 3,500 m., circulando por Carr. Chihuahua-Cauhtémoc y por Perif. Francisco R. Almada,
- ✓ Por otra parte, la zona contiene la Subestación Eléctrica División del Norte situada a 3,480 km de distancia al surponiente del predio,
- ✓ La industria de la zona, acoge el Parque Tecnológico Bafar, donde se ubica un conjunto de establecimientos industriales, situado al sur del predio a 2.8 Km de distancia.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

- ✓ La ubicación del polígono del área de estudio cuenta con una superficie de 27,445,224.780 m², mientras que el polígono de aplicación corresponde a una superficie de 87,085.09 m² (8.708509 Has) con acceso directo por la futura C. Bicentenario, vialidad propuesta por el PDU vigente, ubicado al surponiente del predio a una distancia de 2.1 km de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz dentro del Ejido Labor de Dolores.
- ✓ La zonificación primaria del predio, corresponde a la zona R que es reserva por urbanizarse que es donde se ubica el predio.
- ✓ Respecto a la Zonificación Secundaria cuenta con uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) con 87.1%, mientras que el resto correspondiente al 12.9 % pertenece a la vialidad C. Bicentenario y la Av. Las Tres Presas, vialidades que conectan con la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.
- ✓ El contexto inmediato cuenta con usos de suelo ZEDEC, Recreación y Deporte, usos Habitacionales de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, así como, Equipamiento Urbano, en menor superficie se detectan usos Mixtos, Industria, Comercio y Servicios.
- ✓ El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que la única vialidad de acceso al predio proveniente del resto de la ciudad, mediante la vialidad de primer orden Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.
- ✓ El predio, en cuestión de estructura urbana se ubica justo en la colindancia del Sub Centro Sur Poniente propuesto por el PDU (a una distancia de 195 m.), como uno de los principales núcleos concentradores que, en éstos últimos años se ha ido consolidando.
- ✓ La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a dos de los corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, donde la vocación del corredor, se ha generado en torno al gran número comercios, industrias, equipamientos y el acceso a fraccionamientos o colonias, por lo que es factible el cambio de uso de suelo, favoreciendo la cercanía del comercio, equipamientos y otros usos, promoviendo un cambio de uso de suelo congruente a la zona y su entorno con acceso directo a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz con gran accesibilidad.
- ✓ El predio al que se refiere éste estudio cuenta con una superficie total de 87,085.09 m², identificado como **Parcela No. 168 Z-6, P-1/1, del Ejido de Labor de Dolores**, dentro de la ciudad de Chihuahua, con cuatro propietarios

PROPIETARIOS	REPRESENTANTE LEGAL
ORETAN, S.A. DE C.V.	Sr. Antero Porras Garza Castellón
	Sr. Mauricio Porras Garza Castellón
APOCH, S.A DE C.V.	Sr. Alfredo Porras Mendoza
CROSSBORDER TECHNOLOGIES, S.A. DE C.V.	Sra. Amada Beatriz Antillón Sisniega
INMOBILIARIA RELIZ, S.A. DE C.V.	Sr. Salvador Beltrán Sáenz

- ✓ Del total del predio se desprenden nueve polígonos derivados de una fusión-subdivisión con No. de Exp. DJ 8666 con fecha del 09 de junio del 2022 (es importante mencionar que la subdivisión aún no se encuentra protocolizado). Surge una fusión de dos fracciones, donde posteriormente se vuelve a fusionar el polígono con otras tres fracciones dando como resultado una superficie de 87,085.09 m² donde se realiza nuestra propuesta.

USO ACTUAL	FRACCIÓN	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
ZEDEC	Fracción A	51,233.16 m ²	715-004-132
ZEDEC	Fracción B	5,348.92 m ²	715-004-249
ZEDEC	Fracción C	9,920.45 m ²	715-004-250
ZEDEC	Fracción D	1,681.58 m ²	715-004-251
ZEDEC	Fracción E	1,893.12 m ²	715-004-252
ZEDEC	Fracción F	1,893.12 m ²	715-004-253
ZEDEC	Fracción G	1,893.12 m ²	715-004-254
ZEDEC	Fracción H	1,998.40 m ²	715-004-255
Derecho de Vía. Donación Municipal.	Fracción I	11,223.22 m ²	715-004-256
Total		87,085.09 m²	

- ✓ El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario desde los \$2,000.00 hasta los \$2,500.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, donde se ubican los asentamientos habitacionales de media-alto valor de suelo. Respecto a datos del SIGMUN se menciona que el m² de la zona habitacional de Condesa rejón oscila entre los \$3,478, monto similar con el que cuentan los fraccionamientos de Senda, entre otros, cabe mencionar que, respecto a la zona comercial, rondan entre los \$5,000 donde se ven envueltos Plaza Travesía, Plaza Castilla Reliz y City Center Business Park.
- ✓ Según los datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 33 Áreas Geo estadísticas Básicas, comprendiendo las zonas de la Cantera, Rejón y Monteverde, desglosando información enfocada a población, vivienda, sector salud, economía y personas en situación de vulnerabilidad y escolaridad.
- ✓ Se determina una población total dentro del polígono de estudio de 26,642 habitantes, de los cuales el 51% representa a la población femenina, mientras que el 49% es población masculina. Se detectan en la zona de estudio existen 10,080 viviendas, de las cuales 8,631 (86%) son vivienda habitadas, mientras que el restante de las viviendas, se encuentran deshabitadas representando 1,135 vivienda.
- ✓ No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se detecta una clase de roca ígnea extrusiva, con unidades de roca ígneas extrusivas, combinado con Toba Ácida, que, asimismo se pueden encontrar combinados con otro tipo de unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura. No se presentan fallas geológicas en el predio.
- ✓ se identifican dos tipos de suelo dentro del polígono de aplicación, contando con unidad de suelo Háplico (Hh) con mezcla de Étrico (Re) y fase física lítica con clase textural media, mientras que en menor porcentaje el suelo cuenta con Litosol (L) también con mezcla de Étrico (Re) y Háplico (Hh), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI.
- ✓ Se ubican dos tipos de zonas vegetales, por la cercanía al arroyo San Pedro y la presa El Rejón se localiza mayor cantidad natural en donde se encuentran pequeños árboles y otras especies vegetales, además de, las zonas más lejanas al cuerpo de agua y al escurrimiento, siendo áreas con flora muy escasa, predominando los huizaches y el pastizal natural.
- ✓ La topografía específica del predio es apta para su desarrollo en su mayoría, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 0-18% en su mayoría, respecto al porcentaje de 18 al 30% de pendiente la superficie es muy de muy baja superficie, ubicado al oriente del predio justo en la colindancia con la Av. Las Tres Presas, cabe mencionar que, según el PDU se puede urbanizar abajo del 30%, por lo que las pendientes mayores a ese porcentaje son bajas, según lo dictamina la carta topográfica del PDU vigente.
- ✓ El rango de pendiente es variado, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia el sur donde se

ubica la C. Bicentenario que contiene el arroyo de Agua Puerca con destino hacia la Presa El Rejón (ubicado al nororiente). El predio cuenta con cotas variables entre 1520 a 1498 MSNM. Actualmente el predio ya se encuentra urbanizado.

✓ El polígono su ubica al suroriente de la ciudad, perteneciendo a la subcuenca hidrológica Cuenca Rejón que cuenta con un área de 147.176 km², de los cuales el 100% de la superficie del cauce se encuentra en zona al natural, es decir, en zona cerril o lomerío, contando con una pendiente de 0.01705%, respecto a la longitud del cauce se asigna una superficie de 30,790.2 m, proveniente de la Sierra El Mogote hacia el poniente del predio.

✓ El escurrimiento más cercano al predio, se ubica al suroriente del predio, con dirección hacia la presa El Rejón (ubicada a 712.86 m de distancia del predio) denominado arroyo Agua Puerca, proveniente de la Sierra El Mogote. El predio colinda de manera directa con las C. Bicentenario-Av. Las Tres Presas que contienen el Arroyo Agua Puerca, donde, la topografía del predio es más alta, al norte del predio conforme al escurrimiento.

✓ Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, al igual que el resto de la mancha urbana y colindante al cuerpo de agua intermitente llamada presa El Rejón, información necesaria a la hora de ejecutar el diseño del proyecto.

✓ Respecto a los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-25 y H-35 en su mayoría, seguido de H-45, H-60 y H-12 viv/ha, además de usos mixtos y Zona Especial de Desarrollo Urbano -ZEDEC-, en donde se ubican los fraccionamientos cerrados como Residencial Altozano, Verandah Residencial, Península Residencial, fraccionamiento Rincón de las Flores, Las Sendas, Diamante Reliz, Berna Residencial, entre otros desarrollos. Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza que se ubican alrededor de 38,579 habitantes dentro del radio de referencia de 4,000 m, en donde se detectan 14,285 viviendas particulares habitadas, de las cuales 13.9% del total no están habitadas.

✓ La actividad comercial se localiza a lo largo de vialidades de primer orden, primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, que en el radio de referencia se detectan principalmente sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que es denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040), donde se ha encontrado Al Súper Reliz, Plazas comerciales, Fashion Mall, entre otros comercios. A lo largo de dichas vialidades se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales. Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 2,008 establecimientos económicos en total dentro de un radio de análisis de 4,000 m.

✓ Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de complejos que se han ido asentando en la zona poniente de la ciudad. Referente a la zona de estudio abarca 2 complejos industriales, al norte se ubica a una distancia de 4,250 m el Complejo Industrial Américas, cuenta con una superficie de 76.65 has de industria, con acceso directo a la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, concentrando 42 lotes industriales. Según el conteo realizado por el DENUE, se contabilizan alrededor de 73 industrias manufactureras dentro del radio de referencia (4,000 m de radio).

✓ La zona cuenta con equipamientos de gran cobertura sobre todo educativa desde el nivel básico hasta superior, por otra parte, se encuentra el Parque Metropolitano Rejón, Santuario del Padre Maldonado, la Universidad la Salle, Universidad del Valle de México, Universidad Tecnológica de Chihuahua, Hospital Ángeles (antes Cima), Parque el Encino, la Subestación de CFE, sin embargo, se encuentran dispersos en el sector, pero íntimamente ligados con las vialidades de mayor jerarquía como la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. De la Cantera y Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. Según el DENUE dentro del área de análisis de 4,000 m de radio se determinan 74 unidades educativas, 214 servicios de salud y asistencia social, 31 sitios de esparcimiento cultural y deportivos, mientras que 12 corresponden a actividades gubernamentales.

- ✓ El sector urbano donde se asienta el predio, se encuentra dentro de una zona altamente accesible, por la cercanía al Subcentro Sur-Poniente en el que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, principalmente por las vialidades de primer orden Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta y la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, seguido de la vialidad primaria la Av. de La Cantera, sin embargo, ésta última es la que permite el acceso inmediato al predio, dicha vialidad es de gran importancia para la ciudad, todas las vialidades mencionada cuentan con elevado aforo vehicular a lo largo del día. La Vialidad secundaria C. Bicentenario atraviesa el predio afectando una superficie de 11,223.22 m², siendo parte de un derecho de vía, dicha calle, aún no se encuentra construida, contará con una sección vial de 30.00
- ✓ El transporte público circula por la zona una única ruta alimentadora Av. Zarco (Martín López), proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento Monte Verde, cercano al predio la ruta transita por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda, con una frecuencia de paso de 22 min, actualmente la ruta posee 4 unidades.
- ✓ Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra contigua a la zona servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 16-18" que circula por la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, de acuerdo a las condicionantes determinadas por la factibilidad procedente de JMAS expedida el 07 de marzo del 2022 con No. de oficio D.T.F. D.T.F. 030/03-2022; respecto a la infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad, asimismo, la CFE otorga la factibilidad de proveer el servicio para el predio con No. De Oficio D.T.F. ZDCH-DPYC-1703/2022 emitido el 29 de noviembre del 2021. 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.
- ✓ Respecto a los Riesgos Hidrometeorológicos, en cuestión de inundaciones no existe ningún escurrimiento que atraviese el predio; sin embargo, al sur del predio circula un arroyo situado a 40 m, con dirección hacia la Presa El Rejón en sentido poniente a oriente, para finalmente incorporarse al río Chuvíscar. Según el estudio hidrológico, menciona que, "los escurrimientos pluviales se concentran en 3 puntos (vialidad de acceso, vialidad externa y servidumbre) que son conducidos hasta dichos puntos mediante niveles de rasantes", asimismo, concluye no existe ningún problema generado por los escurrimientos pluviales que fluyen en el interior del predio de proyecto y que de descargan al exterior de este por medio de las vialidades y servidumbre (...) De esta manera se puede garantizar la seguridad en condiciones de avenidas extraordinarias en las áreas habitacionales, así como en las vialidades del interior del fraccionamiento".
- ✓ Los riesgos geológicos se detectan tres fallas geológicas cercanas al predio, sin embargo, ninguna influye de manera directa con el polígono (las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m). Al norte se ubica la falla llamada El Rejón a una distancia de 135 m colindando con los límites de los fraccionamientos Condesa Rejón I y II, al sur se ubica la Falla Lola Divisadero a una distancia de 160 m del predio, falla que circula por las faldas de un cerro, ambas con destino hacia la presa El Rejón, al oriente se ubica la Falla Agua Zarca a una distancia de 208 m trazada en sentido norte a sur.
- ✓ Los riesgos antropogénicos, se detectan dos gasolineras, respecto a su radio de salvaguarda es de 50 m de diámetro, por lo que no afecta al predio que nos ocupa, éste tipo de establecimientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz provocando efectos negativos es la contaminación del medio ambiente, además de, los riesgos por contaminación lo podrían generar los bancos de materiales y las nuevas construcciones de la zona, derivado de emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos. Otra situación de contaminación puede ser la de deposita basura a medio ambiente, donde el arroyo puede contaminarse por basura, éstos cauces no deben de ser sitios de desecho ni basurero, al contrario, deben de asegurarse éstos espacios para sumarle áreas verdes a la ciudad.

IV. 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.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes. Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse. Cabe señalar que el Plan se elaboró con el involucramiento de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se dieron a la tarea de plantear propuestas y acciones por un mejor Chihuahua, haciendo patente la visión de todas las personas que desinteresadamente decidieron participar a través de los diferentes mecanismos definidos para ello y que fueron implementados por el Gobierno del Estado.

El Plan contiene los siguientes elementos y/o atributos de desarrollo que le permiten ser un instrumento que hacen viables y factibles la visión, los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas planteadas en el mismo, privilegiando la prosperidad, el bien común, la solidaridad y subsidiaridad para las y los chihuahuenses:

- a) Participativo, b) Incluyente, c) Transparente, d) Retador, e) Evaluable, f) Visión largo plazo.

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. LXVII/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120°, lo siguiente:

Dimensiones mínimas de vialidades

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

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

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.

- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

Normas de vialidad

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO

Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

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

- I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.
- II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.
- III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.
- En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.
- En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.

AMBITO MUNICIPAL

5.b. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024

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.

CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

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

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.c. 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, en cuestión de **ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) y MIXTO INTENSO (M3)**, 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”, “B”, “C” y “D” 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.

B. Oficinas:

- a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:

- i. Más 1000 metros², y
 - ii. Hasta 100 metros² sin atención al público.
 - b) Administración Privada, oficinas en general:
 - i. Hasta 100 metros²;
 - ii. De 100 a 1,000 metros², y
 - iii. De más de 1,000 metros²
- C. Comercio:
 - a) Almacenamiento y Abasto:
 - i. Para productos perecederos;
 - ii. De acopio y transferencias;
 - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotos,
 - b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotos que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotos, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
 - c) Tiendas autoservicio:
 - i. Hasta 250 metros², y
 - ii. De más de 250 metros²;
 - d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros²;
 - e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros²;
 - f) Mercados y tianguis: Todos;
 - g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
 - h) Vehículos y maquinaria:
 - i. Distribuidores de marcas, y
 - ii. Maquinaria doméstica;
 - i) Librerías y otros: Todas, y
 - j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;
- D. Servicios:
 - iii. Lubricación y lavado;
 - iv. Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías;
 - v. Limpieza y mantenimiento, y
 - vi. Mudanzas, paqueterías, vehículos de alquiler;

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. Habitación:		
Plurifamiliar	hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 60 hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	De más de 250 m ²	3 por cada vivienda
Conjuntos Habitacionales	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 a 300 m ²	2 por cada vivienda
	De más de 300 m ²	3 por cada vivienda
II. Servicios		
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m ² construidos

II.1.2 Oficinas de Gobierno		1 por cada 15 m2 construidos
II.1.3 Bancos y agencias de Viajes		1 por cada 15 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 200 m2 construidos
II.2.3 Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m2 construidos mínimo 6 cajones
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
II.2.6 Tiendas de autoservicio de 500 m2 en delante		1 por cada 25 m2 construidos
II.2.7 Tiendas de departamento		1 por cada 25 m2 construidos
II.2.8 Centros comerciales		1 por cada 25 m2 construidos
II.2.9 Ventas de materiales	de construcción, eléctricos y sanitarios, ferreterías,	1 por cada 100 m2 construidos
II. 3.2.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	Lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y	1 por 30 m2 construidos
II.3.3 Hospitales		1 por 35 m2 construidos
II.3.4 Clínicas Centros de Salud		1 por 35 m2 construidos
II.3.5 Asistencia social	Asilo de ancianos y Casa Hogar	1 por 150 m2 construidos
II.3.6 Asistencia animal		1 por 75 m2 construidos
II.4.0 Educación básica		1 por 60 m2 construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	1 por 15 m2 construidos
	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas y bares	1 cajón por cada 3 ocupantes hasta aforo de 500 personas, se incrementará en 1 cajón por cada cuatro personas para aforos de más de 500 y hasta 1000. Se incrementará un cajón por cada 5 personas para aforos mayores de 1000
	Parque Estacionamiento	1 por 50 m2 de terreno
II.5.1 Entretenimiento	Centros de convenciones	1 por 10 m2 construidos
	Teatros al aire libre, circos, ferias	1 por 20 m2 terreno
	Teatros, cines y auditorios Salas de Concierto o Cinetecas	1 por 7.5 m2 construidos
II.5.2 Recreación social	Templos y Salones de Culto	1 por cada 10 asientos
	Museos, Galerías de arte	1 por 50 m2 de Exposición
	Centros comunitarios,	1 por 40 m2 construidos
	Clubes sociales, Salones de fiestas infantiles	1 por 15 m2 construidos
	Centros nocturnos, discoteques, salón de fiestas, salón de eventos sociales	1 cajón por cada 3 ocupantes hasta aforo de 500 personas, se incrementará en 1 cajón por cada cuatro personas para aforos de más de 500 y hasta 1000. Se incrementará un cajón por cada 5 personas para aforos mayores de 1000

II.5.3 Deportes y recreación	Canchas deportivas, centros deportivos, Hipódromos, galgódromos, velódromos,	1 por 75 m2 construidos
	Autódromos, boliche, plazas de toros, lienzos charros, pistas de patinaje y estadios	1 por 10 m2 construidos
	Pistas para equitación	1 por 100 m2 de terreno
	Albercas	1 por 40 m2 construidos
	Balnearios	1 por 50 m2 de terreno
	Gimnasios, boliches, billares	1 por 10 m2 construidos para instalaciones con espectadores, se deberá agregar a lo anterior 1 cajón por cada 15 asistentes

Tabla 3. Algunos de las tipologías posibles que se pudieran asentar dentro del proyecto, puede variar conforme el usuario, según el Reglamento y compatibilidad de los usos que aplique.

- 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.

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

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

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Habitacional, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es el tipo ZEDEC Zona Especial de Desarrollo Controlable y a la transformación de una parte del predio, con uso de suelo M3 Mixto Intenso, los cuales, serán afectados por la futura vialidad Av. Bicentenario, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC). Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y un Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano.

Ésta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación de suelo.

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de “lleno-vacío” el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- El Plan Maestro de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- Topográficamente, podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta del 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural del mismo y conservando la imagen urbana.
- El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLUMNANCIA (m)		
	ZEDEC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1

NOTAS

- Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2

Imagen 93. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad de usos especiales.

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

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

Imagen 94. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040, se menciona lo siguiente:

- ✓ Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevar la eficiencia del transporte motorizado apoyando el servicio público.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

V. ESTRATEGIA

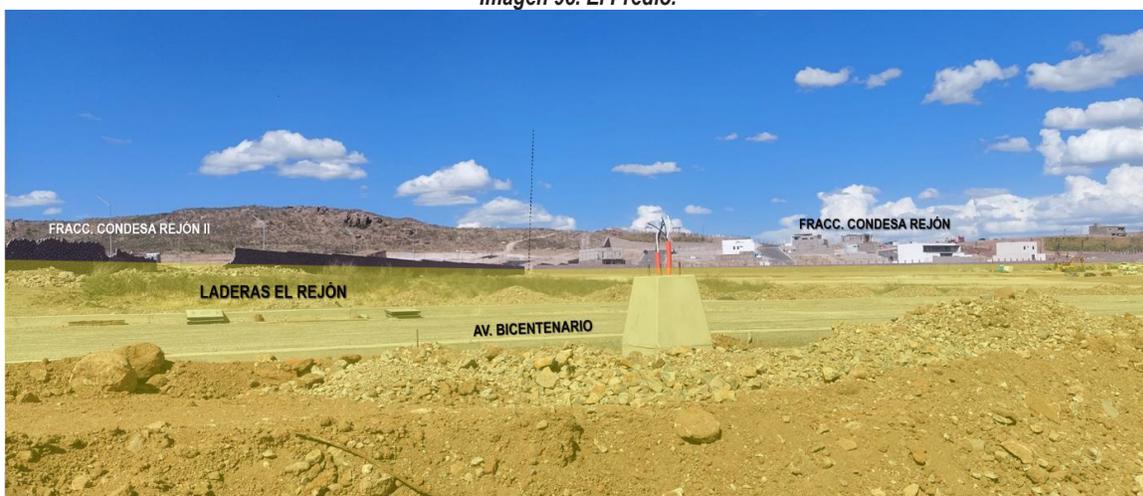
6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, que tiene como objetivo, **conservar el uso de suelo existente (ZEDEC)** en la futura zona habitacional, **buscando incrementar el COS a 0.75** a diferencia del 0.60 que aplica la norma; básicamente la modificación corresponde a mejorar los criterios a aprobar dentro de los predios, respetando los criterios sustentables que aplica a la zona; el otro objetivo radica en la transformación de una parte del suelo, con la **propuesta de uso Mixto Intenso (M3)** para la zona comercial, que colinda con la **afectación vial (C. Bicentenario)** que será parte de una donación municipal.

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del **Ejido Labor de Terrazas** cercano al Subcentro Surponiente de la ciudad, con acceso directo mediante las vialidades C. Bicentenario y Av. Las Tres Presas, para **un polígono de una superficie de 87,085.09 m²**. Respecto a la conectividad al predio, será mediante la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, vía que conecta con el resto de la ciudad, presentando buena accesibilidad al futuro desarrollo.



Imagen 95. El Predio.



Es importante destacar que las vialidades que dan acceso al predio actualmente no se encuentran urbanizadas en su mayoría, sin embargo, hay algunos desarrollos habitacionales que han surgido, como los desarrollos habitacionales unifamiliares Condesa Rejón etapa I y etapa II, además de Residencial Denali Rejón además de contar con una propuesta habitacional unifamiliar, se presume que se asentarán plazas comerciales y una torre de departamentos.

Es importante mencionar que los fraccionamientos con uso ZEDEC tanto Condesa Rejón I y II, así como Denali y algunos desarrollos habitacionales situados en la Av. Teófilo Borunda Ortiz, manejan exactamente el esquema de lotificación del Laderas del Rejón, donde actualmente el prototipo de vivienda que existe en esos desarrollos, no cumple con el COS actual, por tal motivo, nuestra propuesta no rompe con el esquema al conservar el uso de suelo ZEDEC e incrementar el COS a 0.75, ya que, respetan las condicionantes actuales que nos rigen y busca el aprovechamiento en cuanto a ocupación de suelo, al igual que los colindantes.

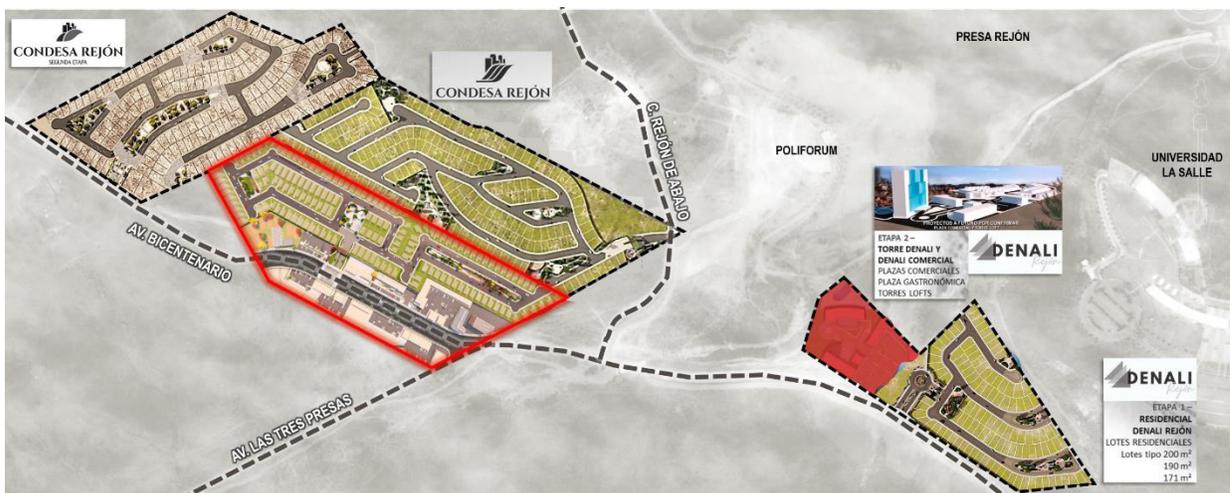


Imagen 96. Proyectos actuales urbanizados y en proceso de consolidación colindantes al predio y el anteproyecto de Laderas del Rejón (en proceso de trabajo y aprobación).

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 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 cuatro claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, situado al poniente de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, vialidades, áreas verdes, etc., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante la C. Bicentenario y Av. Las Tres Presas que desemboca en la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz.

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, para el predio en estudio aplican dos políticas de desarrollo:

1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad. Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

2. La 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 zonas habitacionales, de recreación deporte, de equipamiento urbano y sobre todo los recursos naturales, además de la accesibilidad con la que cuenta el predio.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo actual del predio que nos ocupa con una superficie de 87,085.090 m², con la siguiente propuesta adaptando usos en congruencia con el crecimiento que se ha logrado alrededor:

1. Se propone generar un desarrollo habitacional dentro de un polígono de 51,233.160 m² donde se pretende emplazar el Desarrollo Residencial Laderas del Rejón conservando el **uso de suelo ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado)**, sin embargo, éste uso es limitante a la hora de desarrollar vivienda, por lo que se busca potencializar la superficie de construcción, buscando el incremento de su potencial con un COS de 0.75, a diferencia del 0.50 que indica la norma buscando mejorar los criterios de aprobación al interior de los lotes habitacionales

2. Paralela a la C. Bicentenario, en ambos extremos se propone la transformación del uso a una franja con **uso de suelo Mixto Intenso (M3)**, con la finalidad de que se aproveche el suelo con mixtura de giros tanto habitacional vertical y comercial, sumando una superficie de 23,876.463 m²,
3. El resto de la superficie corresponde a las **vialidades C. Bicentenario y parte de la Av. Las Tres Presas** comprendiendo una sección de 30.00 m, sumando una superficie de 11,975.494 m² que conforma parte del derecho de vía.

Ver plano E-01.

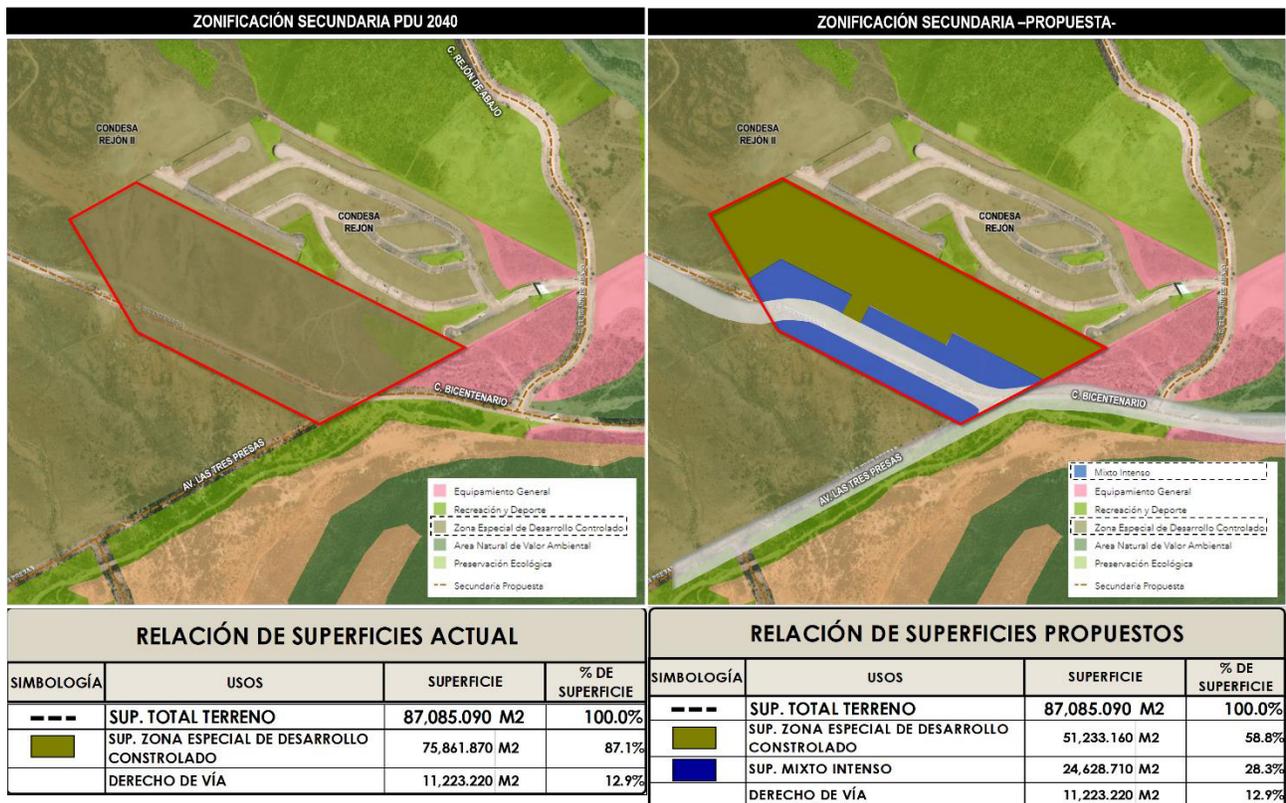


Imagen 97. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Es importante mencionar que el anteproyecto, se resolverá conforme a la normatividad que aplique, además de las recomendaciones que genere la dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

USO ACTUAL	FRACCIÓN	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
Zona Especial de Desarrollo Controlado	Fracción A	51,233.16 m ²	715-004-132
Mixto Intenso M3	Fracción B	5,348.92 m ²	715-004-249
Mixto Intenso M3	Fracción C	9,920.45 m ²	715-004-250
Mixto Intenso M3	Fracción D	1,681.58 m ²	715-004-251
Mixto Intenso M3	Fracción E	1,893.12 m ²	715-004-252
Mixto Intenso M3	Fracción F	1,893.12 m ²	715-004-253
Mixto Intenso M3	Fracción G	1,893.12 m ²	715-004-254
Mixto Intenso M3	Fracción H	1,998.40 m ²	715-004-255
Derecho de Vía. Donación Municipal.	Fracción I	11,223.22 m ²	715-004-256
Total		87,085.09 m²	

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, la propuesta radica en el **uso de suelo actual Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**, actualmente cuenta con un Coeficiente de Ocupación de Suelo COS de 0.50, mientras que se busca el aumento del **Coeficiente de Ocupación del Suelo a 0.75**, por otra parte, se **propone el uso de suelo Mixto Intenso (M3)**, el cual, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD ACTUAL								
USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (M) FRENTE	ESTACIONAMIENTO (1)
					FRONTAL	COLINDANCIA		
ZEDEC	120.00	0.50	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones x vivienda
AUMENTO DE POTENCIAL								
USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (M) FRENTE	ESTACIONAMIENTO (1)
					FRONTAL	COLINDANCIA		
ZEDEC	120.00	0.75	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones x vivienda

Tabla 4. Normatividad actual y propuesta para el uso de suelo ZEDEC. Fuente: PDU 2040 vigente.

NORMATIVIDAD ACTUAL										
USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL	CAJONES ESTACIONAM
					METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		
MIXTO INTENSO	120.00	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Tabla 5. Normatividad para el uso de suelo Mixto Intenso. Fuente: PDU 2040 vigente.

NOTA 1. Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente.

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

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
Oficinas hasta 50 m2	P
Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P
Farmacias	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
Estacionamiento de vehículos	2
Sitios de taxi	P
Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
Lavado de vehículos	P
Expendios de licor o cerveza	P
Baños públicos, sauna, salones de masaje	P
Club social y salones de fiestas infantiles	P

COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	
Oficinas de más de 300 m2	6
Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2
Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P
BODEGAS Y ALMACENES	
Almacenamiento y distribución de productos perecederos	6, 8
Almacenamiento y distribución de productos no perecederos	6, 8
ESPACIOS ABIERTOS	
Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P
Normas de evaluación para usos condicionados	
2 ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLEZCAN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDAD PÚBLICA Y/O PRIVADA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NECESARIAS.	
6 SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL. RESOLVER SUS SERVICIOS DE MANERA ADECUADA Y AUTÓNOMA.	
8 ESTABLEZCAN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.	
13 CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.	
P	PERMITIDO
X	PROHIBIDO
C	CONDICIONADO

Imagen 98. Tabla de Compatibilidad Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

El proyecto de estacionamientos tanto para el uso habitacional como para el mixto, dependerá del proyecto que se ejecute en el predio, aplicando lo establecido dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento en su Art. 64, en cuestión de estacionamiento.

6.c.II. ANTEPROYECTO (sujeto a proyecto ejecutivo)

El proyecto que se describe en éste estudio consiste en tres elementos principales dentro de un polígono que contiene 87,085.09 m2 situada al surponiente de la ciudad, cercano a la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz, se planeó un anteproyecto que actualmente está en proceso de ajustes para su aprobación, además de estar sujeto a proyecto ejecutivo y a las modificaciones pertinentes.

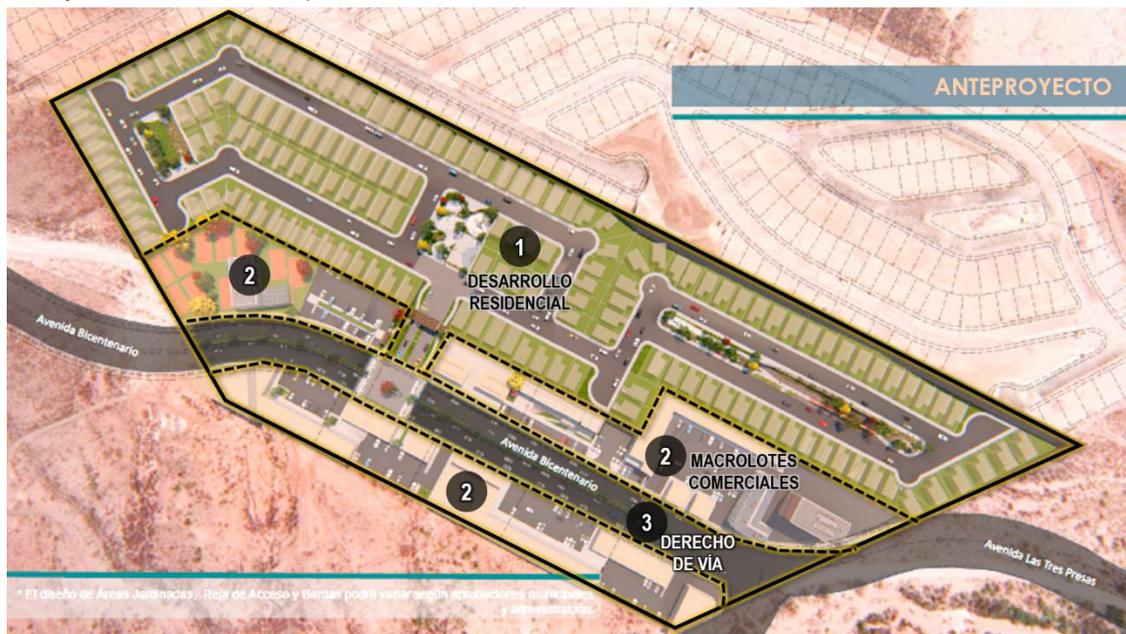


Imagen 99. Anteproyecto Laderas del Rejón (anteproyecto sujeto a proyecto ejecutivo y a las modificaciones pertinentes).

El anteproyecto se describe a continuación:

1. Desarrollo Residencial “Laderas del Rejón”,
2. Desarrollo Comercial “Valles del Rejón”
3. Derecho de Vía C. Bicentenario /Av. Las Tres Presas (donación municipal).

1. Desarrollo Residencial Laderas del Rejón

La propuesta se refiere a un predio baldío correspondiente con una superficie total de 51,233.160 m² buscando el desarrollo de un complejo residencial en sincronía con los predios vecinos como los desarrollos habitacionales Condesa Rejón I y II etapa, actualmente el polígono cuenta con la licencia de movimiento de terracerías, por lo que se ha estado transformando el suelo. Sujeto a proyecto ejecutivo.

El anteproyecto habitacional radica en un complejo residencial llamado “Laderas del Rejón” ocupando una zona baldía en proceso de consolidación, el anteproyecto que consiste en una cerrada lotificada, además de zonas deportivas, áreas verdes, áreas ajardinadas, caseta, área de servicios, bardas-muros de contención, servidumbre pluvial y las respectivas vialidades interiores y banquetas.

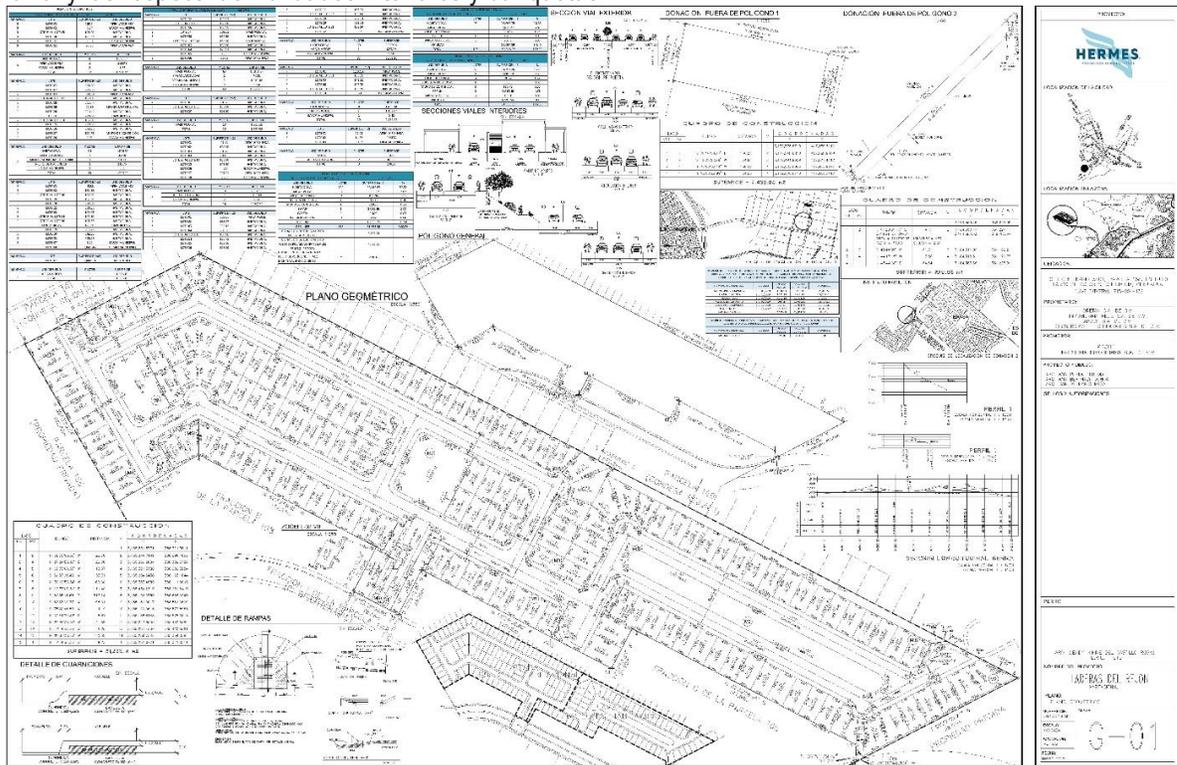


Imagen 100. Geométrico en proceso de modificación hasta su aprobación.



Imagen 101. Anteproyecto.

Otro de los elementos que considerará el proyecto, consiste en adoptar un espacio destinado para el dog park, restaurantes, club deportivo, donde la zona está rodeada de naturaleza, creando principios de cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social.



Imagen 102. Renders de acceso y parque lineal.

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



Imagen 103. Renders del Parque Principal y Parque Pet Friendly.



Actualmente el predio, se encuentra en proceso de movimiento de terracerías, sin embargo, a la hora de edificar las viviendas, se busca que se aproveche en medida de lo posible la superficie a construir, por tal motivo se busca el uso de suelo Habitacional H-35, donde a la hora de construir las viviendas, se busque potencializar el suelo.

2. Desarrollo Comercial “Valles del Rejón”

Se contempla un desarrollo comercial denominado conformado por dos figuras horizontales, que circulan a lo largo de la C. Bicentenario, por el cual, se busca el uso de suelo Mixto Intenso M3, con la finalidad de que se aproveche el suelo con mixtura de giros tanto habitacional vertical y comercial, sumando una superficie de 23,876.436 m2.



Imagen 104. Renders del posible strip comercial y la C. Bicentenario.

Dentro de la zona mixta-comercial se pretende que se generen alrededor de 9 macrolotes (aún no se define el anteproyecto), en el cual, se promocionarán y se realizarán pequeñas plazas comerciales, restaurantes, edificios verticales, espacios deportivos, entre otros.



Imagen 105. Algunos giros posibles dentro de la zona comercial.



Imagen 106. Espacios públicos y zonas comerciales.



3. Derecho de Vía (donación municipal) de la C. Bicentenario /Av. Las Tres Presas.

Es importante mencionar que el predio es atravesado por la futura vialidad C. Bicentenario y una pequeña parte de la Av. Las Tres Presas, sumando una superficie de 11,975.494 m². Las secciones viales de ambas calles contarán con una sección de 30.00 m con tres carriles por sentido, un camellón central y banquetas, como distinción de la sección vial la C. Bicentenario adoptará en uno de sus extremos un carril de ciclovia.

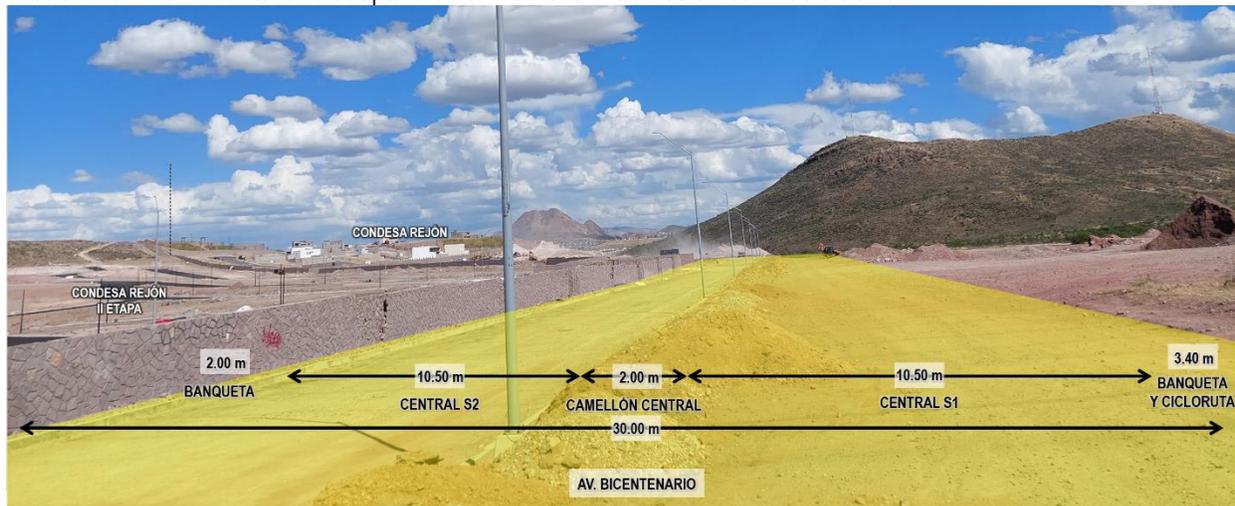


Imagen 107. C. Bicentenario en su estado actual.

Se tramitó una constancia de inafectabilidad a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con No. de Oficio PUT 102/2021 con fecha de 13 de diciembre del 2021.

Imagen 108. Mapa dentro de la Constancia de Inafectabilidad del predio.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

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

En los siguientes puntos se indican las posibilidades técnicas y las estrategias de implementación para garantizar el suministro del agua potable, la energía eléctrica y el drenaje sanitario entre otros servicios básicos.

Agua potable

Por ser una zona incluida dentro de la mancha urbana, cuenta con este servicio, se cuenta con una factibilidad por medio del oficio D.T.F. 030/03-2022 el cual, deberá de construir en su totalidad la infraestructura hidráulica, sanitaria y de agua residual tratada, garantizando en todo momento la dotación de los servicios requerido en el futuro desarrollo.

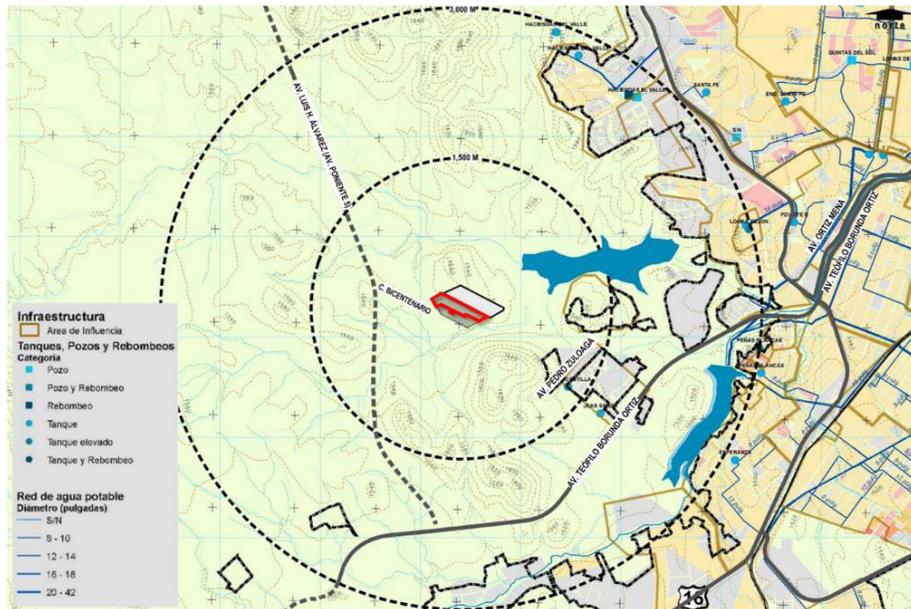


Imagen 109. Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Drenaje sanitario

El desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando que el predio se encuentra cerca del colector de la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte. Respecto al desalojo de las aguas negras será por gravedad aprovechando la topografía para conducir las aguas negras a la red general. Para cubrir las necesidades se deberá construir un colector con la capacidad necesaria.

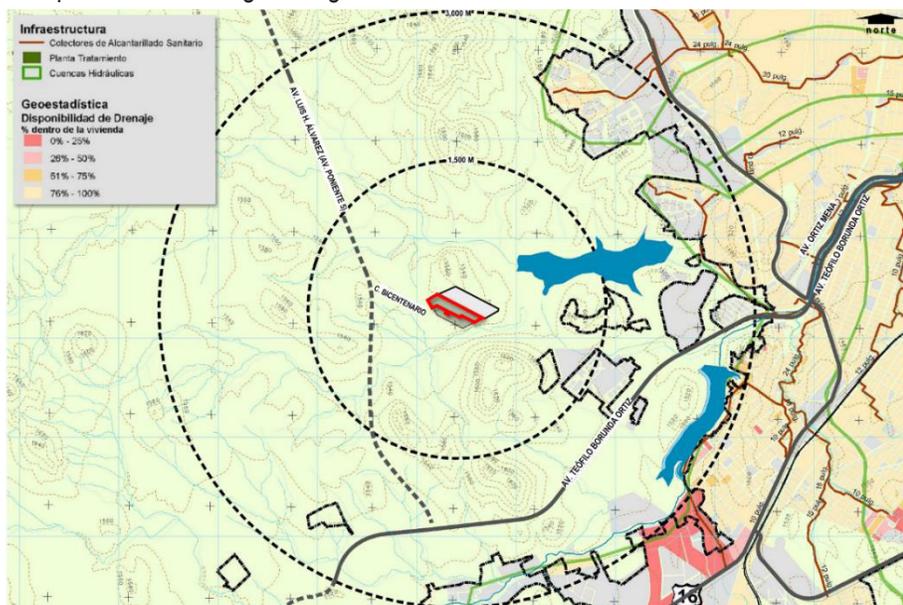


Imagen 110. Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.

Agua tratada

Se considera la instalación de una red de alimentación de agua tratada aprovechando la existencia de agua tratada, la cual tendrá que cubrir las necesidades del área verde del proyecto.

Electrificación y alumbrado público

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica están a cargo de la CFE, por ser una colonia en proceso de consolidación, las instalaciones eléctricas serán subterráneas para colaborar con la imagen urbana de la ciudad.

En el caso específico del predio, se anexa copia oficio de factibilidad emitida por la CFE por medio del oficio no. ZDCH-DPYC-1703/2021, que menciona que existe la factibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica y que

en base a lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica las obras para suministrar el servicio deberán correr a cargo del solicitante.



Imagen 111. Energía Eléctrica. 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.

Recolección de Residuos

La recolección de residuos será a cargo del municipio, el cual se realiza de vivienda en vivienda como tradicionalmente se hace, esto es de manera no selectiva que consiste en poner los residuos mezclados en los contenedores, sin ningún tipo de separación. No se colocan separadores de desechos para reciclar debido a que no se cuenta con un organismo de recolección.

En nuestra ciudad la recolección de basura está organizada por jornadas que inician a las 6 de la mañana y concluyen hasta finalizar las rutas señaladas. La recolección de basura en zonas habitacionales, se realiza 3 días a la semana: lunes, miércoles y viernes, o bien, martes, jueves y sábado.

La recolección de basura al interior del fraccionamiento, estará resuelto cercano al área de acceso, cercano a la caseta, donde se recolectará mediante el recolector municipal autorizado, donde el traslado se hará hasta su punto de destino que en este caso sería el relleno sanitario municipal



Imagen 112. Ubicación de contenedores de basura.

Estudio de Mecánica de Suelos

Previamente se elaboró un estudio de mecánica de suelos, con la finalidad de determinar las características físicas y mecánica del subsuelo del sitio y así urbanizar de la manera más adecuada, mediante 8 muestreos donde se observa el comportamiento del suelo y se deduce que se detecta la presencia de varios tipos de materiales (profundidad máxima de 2.20 m), que van desde los materiales de arenas arcillosas (SC) de mediana calidad, hasta las rocas calizas color blanco muy densas.

Por tanto, se considera que la cimentación de las viviendas puede resolverse mediante losas de cimentación desplantadas sobre plataformas de diferente espesor de acuerdo a la calidad de material existente en las zonas.

Se recomienda proporcionar los niveles adecuados para los patios y techumbres de las edificaciones para el agua pluvial escurra hacia la calle y evitar encharcamientos prolongados que pudieran saturar las terracerías y provocar asentamientos, así como construir banquetas alrededor de las mismas para una debida permanencia de la obra.

Estudio Hidrológico y Análisis Hidráulico de Fraccionamiento Laderas del Rejón

Según el estudio hidrológico, con base en la topografía y el proyecto geométrico, se realizaron una serie de conclusiones y recomendaciones mostradas a continuación:

Las secciones en este documento se revisaron con gastos pertenecientes a un periodo de retorno de 500 años.

Los escurrimientos pluviales se concentran en 3 puntos (vialidad de acceso, vialidad externa y servidumbre) que son conducidos hasta dichos puntos mediante niveles de rasantes.

- ✓ Considerando la pendiente de 4.2% en el punto de concentración VIALIDAD DE ACCESO se determinó que el tirante máximo producido por el escurrimiento máximo de 1.47 m³/s (Tr = 500 años) es de 8 centímetros.
- ✓ Considerando la pendiente de 3.0% en el punto de concentración VIALIDAD EXTERNA se determinó que el tirante máximo producido por el escurrimiento máximo de 3.12 m³/s (Tr = 500 años) es de 12 centímetros.
- ✓ Considerando la pendiente de 59.5% en el punto de concentración SERVIDUMBRE se determinó que el tirante máximo producido por el escurrimiento máximo de 0.39 m³/s (Tr = 500 años) es de 3 centímetros.

Con el análisis realizado se concluye que no existe ningún problema generado por los escurrimientos pluviales que fluyen en el interior del predio de proyecto y que se descargan al exterior de este por medio de las vialidades y servidumbre, considerando una altura de banqueteta mínima de 15 centímetros. De esta manera se puede garantizar la seguridad en condiciones de avenidas extraordinarias en las áreas habitacionales, así como en las vialidades del interior del fraccionamiento.

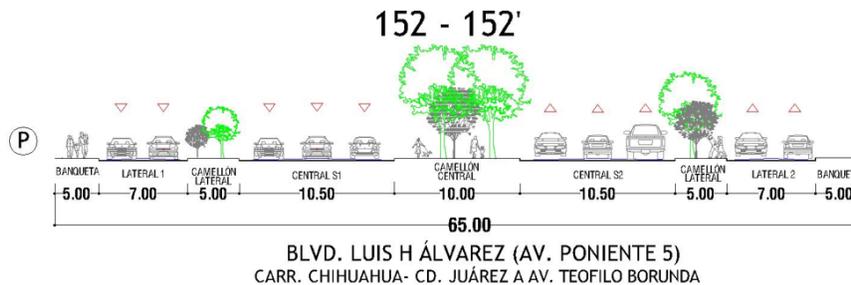
6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La accesibilidad principal es mediante las **Pról. Av. Teófilo Borunda** vialidad de primer orden que atraviesa la ciudad en sentido poniente a oriente, hasta llegar al centro de la ciudad. Dicha vialidad, está diseñada para adoptar suficiente capacidad para evadir el tráfico, ya que cuenta con semaforizaciones y con pocas vueltas izquierdas.

Para poder acceder al predio surge la **Av. Pedro Zuloaga** con 22.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido respectivamente) que conectan con la C. Bicentenario, que culminará en la futura vialidad denominada **Blvd. Luis H. Álvarez (Av. Poniente 5)** con una sección vial de 65.00 m con 5 carriles por sentido.



Imagen 113. Sección Vial propuesta por PDU 2040 de la Av. De las Tres Presas y el Blvd. Luis H. Álvarez.



El predio es atravesado por la futura **C. Bicentenario**, misma que facilitará el acceso inmediato al residencial habitacional y a la zona comercial, contando con una sección vial de 30.00m con 3 carriles por sentido, un camellón central, un carril de cicloruta y banquetas en ambos extremos.



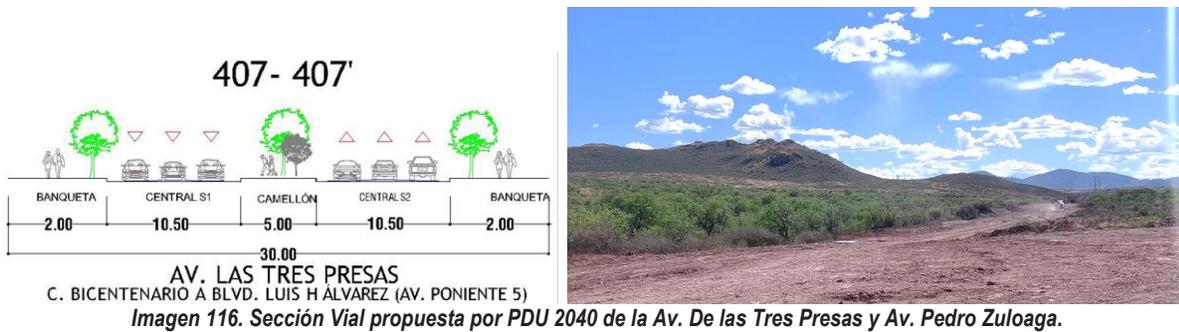
Imagen 114. Sección Vial propuesta de la C. Bicentenario. Fuente: PDU 2040 vigente.

Es importante mencionar que el predio se ve afectado por una superficie de 11,223.22 m² mismos que serán parte de un derecho de vía, actualmente está en proceso de protocolización la subdivisión.



Imagen 115. Estado actual de la C. Bicentenario, justo en el tramo del predio (afectación)

Respecto a la **Av. Las Tres Presas** que colinda con el predio en el extremo suroriente, contará con una sección vial de 30.00 m de arroyo vehicular con 3 carriles por sentido, actualmente la futura vialidad, se encuentra sin urbanizar.



Al interior del Desarrollo Residencial se manejarán 3 tipos de secciones viales locales, la primera la calle de acceso con sección variable, las otras corresponden a la circulación interior con dimensión de 14.00 m con 2 carriles por sentido y la otra vialidad considera un área verde con sección vial de 11.00 con 2 carriles, (sujetas a un proyecto ejecutivo y su aprobación), tal y como se muestran a continuación:



Imagen 118. Render de Caseta de entrada al fraccionamiento.

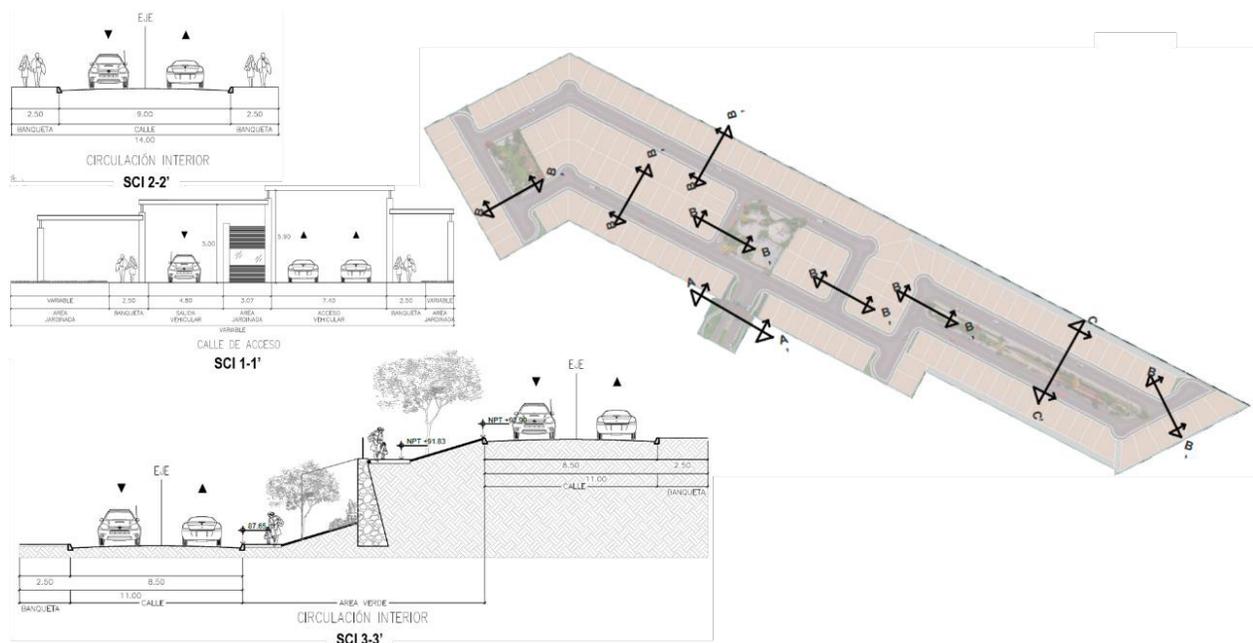


Imagen 119. Secciones viales dentro del proyecto.

Proyecto de Niveles y Perfiles C. Bicentenario

Se genera un proyecto de niveles y perfiles correspondiente al trazo de la C. Bicentenario, que atraviesa el predio en sentido poniente a suroriente, donde se considera una sección de 30.00 m de ancho, para el mejoramiento del predio, donde se visualiza en los siguientes planos:

Imagen 120. Catálogo de conceptos a partir del proyecto de niveles y perfiles.

CATALOGO DE CONCEPTOS

Trazo y Nivelacion	lote	1
Despalme de capa vegetal espesor 0.15 mts. (incluye retiro fuera de obra)	M3	4,933.34
Corte de material B o C (incluye carga, acarreo dentro y fuera de obra)	M3	8,421.26
Terraplen con mat. producto del corte y banco incluye carga, acarreo y compactacion	M3	15,489.00

Transporte Público

Respecto al transporte público, circula una ruta de transporte público por la vialidad Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz la ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López) proveniente centro de la ciudad hasta el fraccionamiento habitacional Monte Verde.

El paradero más cercano al predio se ubica a una distancia de 1785 m (al frente de la Plaza Castilla Reliz), mientras que el otro paradero se sitúa a una distancia de 1975 m (esquina con Av. Pedro Zuloaga).



Imagen 122. Transporte público. Fuente Buscuu.

Ciclovías

La vialidad que da acceso al predio C. Bicentenario, plantea el PDU vigente, un carril de ciclovía, el cual se unirá a la red de ciclorutas planeadas, que incluye las sendas al interior del Parque Presa El Rejón (a 386.00 m del Parque Presas El Rejón), en un futuro se incluirán en la Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz y en las líneas de alta tensión situada a una distancia de 370m del predio.

Con éstos proyectos, el PDU propone una serie de ciclo rutas para garantizar una eficaz protección al ciudadano que anda a pie y en bicicleta, con la infraestructura especializada necesaria para incentivar su uso sostenible, localizando ciclo vías por dichas vialidades principales.

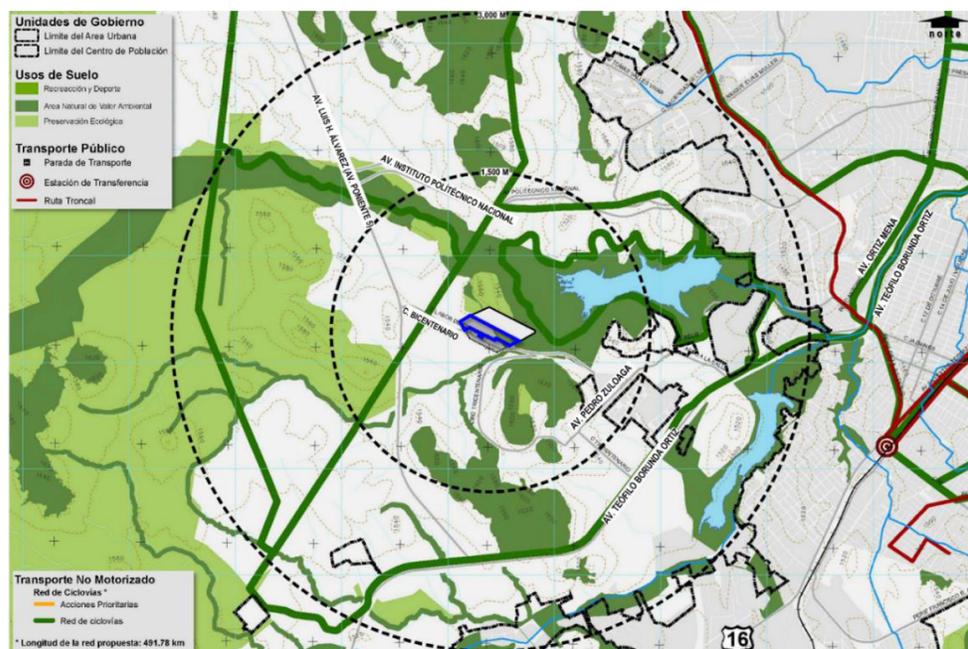


Imagen 123. Movilidad. Rutas de transporte y ciclo vías propuestas a futuro, Fuente: PDU 2040 vigente.

Peatones

Dentro del proyecto se plantea una accesibilidad peatonal proveniente del fraccionamiento hacia la C. Bicentenario y la zona comercial, se diseñarán banquetas a partir de 2.50 m de ancho.

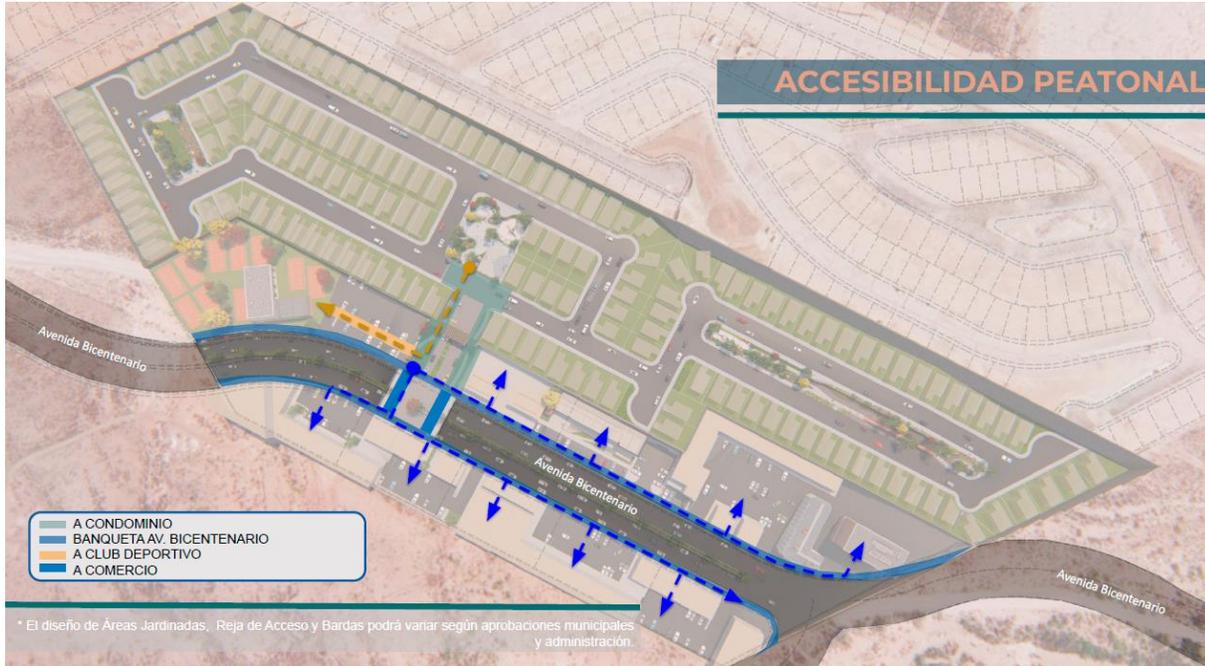


Imagen 124. Accesibilidad al desarrollo habitacional.

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 mezcla de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

VI. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO	PERIODO 3-4 AÑO
2023-2025	2023-2027
Corto plazo	Mediano plazo

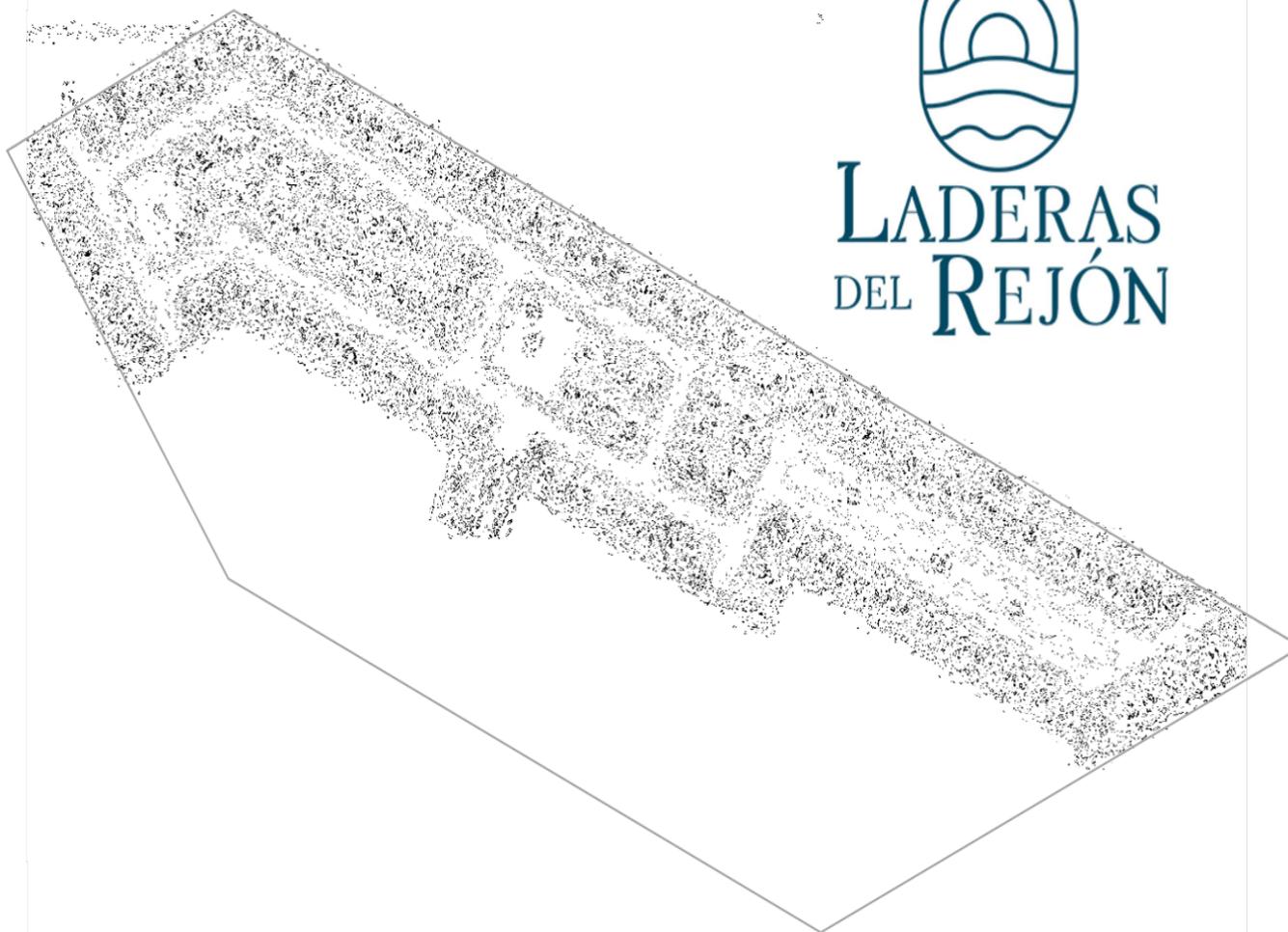
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites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

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

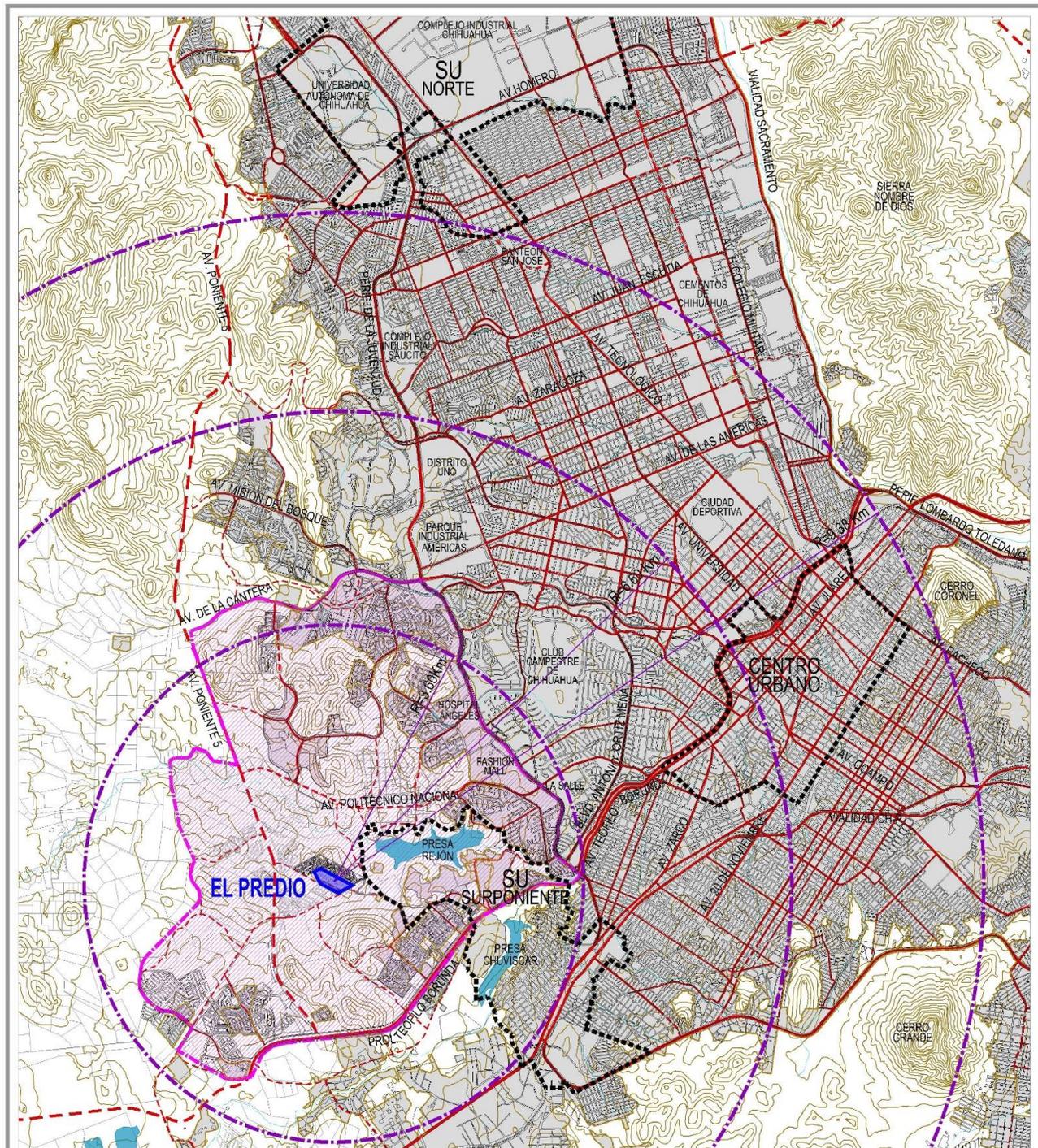
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación,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

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

ANEXO CARTOGRÁFICO



LADERAS
DEL REJÓN



ESTUDIO DE PLANEACIÓN
LADERAS DEL REJÓN

PLANO

LOCALIZACIÓN REGIONAL

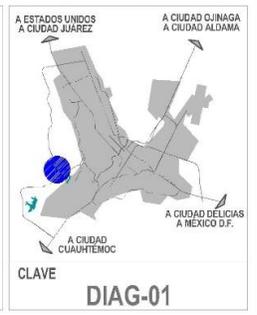


CHIHUAHUA, CHIH.
 AGOSTO 2022

ESCALA
 1:75,000

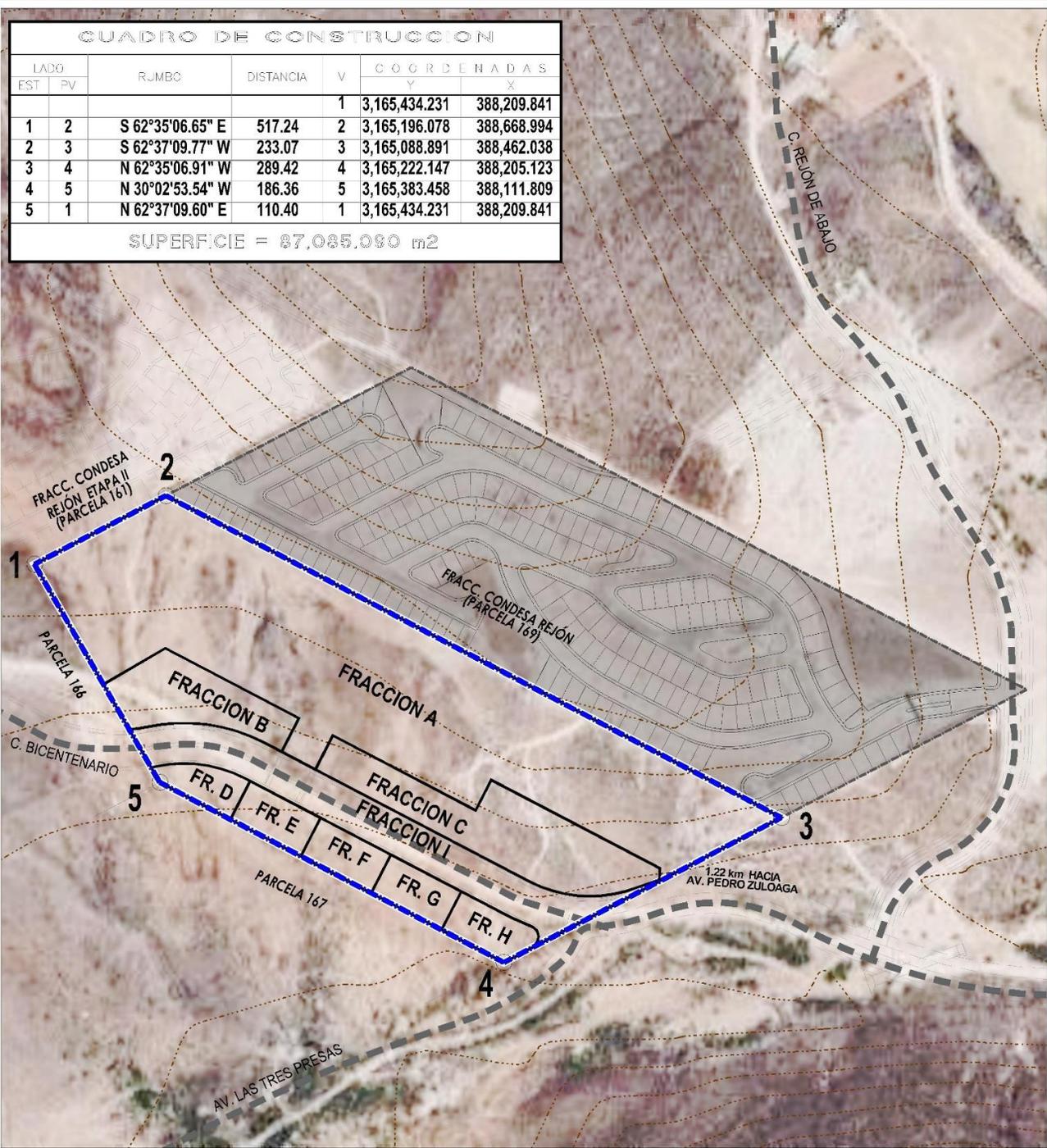
SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 8-70-85.09 HAS
- POLÍGONO DE ESTUDIO 2,744-52-24 HAS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CURVAS DE NIVEL
- LÍMITE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE ÁREA URBANA
- CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- VÍAS FÉRREAS
- VIALIDADES EXISTENTES
- VIALIDADES PROPUESTAS
- RÍOS Y ARROYOS
- RADIOS DE REFERENCIA



CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					1	3,165,434.231	388,209.841
1		2	S 62°35'06.65" E	517.24	2	3,165,196.078	388,668.994
2		3	S 62°37'09.77" W	233.07	3	3,165,088.891	388,462.038
3		4	N 62°35'06.91" W	289.42	4	3,165,222.147	388,205.123
4		5	N 30°02'53.54" W	186.36	5	3,165,383.458	388,111.809
5		1	N 62°37'09.60" E	110.40	1	3,165,434.231	388,209.841

SUPERFICIE = 87,085.090 m2



ESTUDIO DE PLANEACIÓN
LADERAS DEL REJÓN

PLANO
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2022

ESCALA
1:4,000

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO DE APLICACIÓN 8-70-85.09 HAS
- SUBDIVISIÓN (SIN PROTOCOLIZAR)
- ~ ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL
- TRAZA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- VIALIDADES PROPUESTAS

PARCELA No. 168 ZONA No. 6, POLÍGONO 1/4, LOCALIZADO DENTRO DEL EJIDO LABOR DE DOLORES, MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

FRACCIÓN	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
Fracción A	51,233.16 m2	715-004-132
Fracción B	5,348.92 m2	715-004-249
Fracción C	9,920.45 m2	715-004-250
Fracción D	1,681.58 m2	715-004-251
Fracción E	1,893.12 m2	715-004-252
Fracción F	1,893.12 m2	715-004-253
Fracción G	1,893.12 m2	715-004-254
Fracción H	1,998.40 m2	715-004-255
Fracción I	11,223.22 m2	715-004-256
Total	87,085.09 m2	

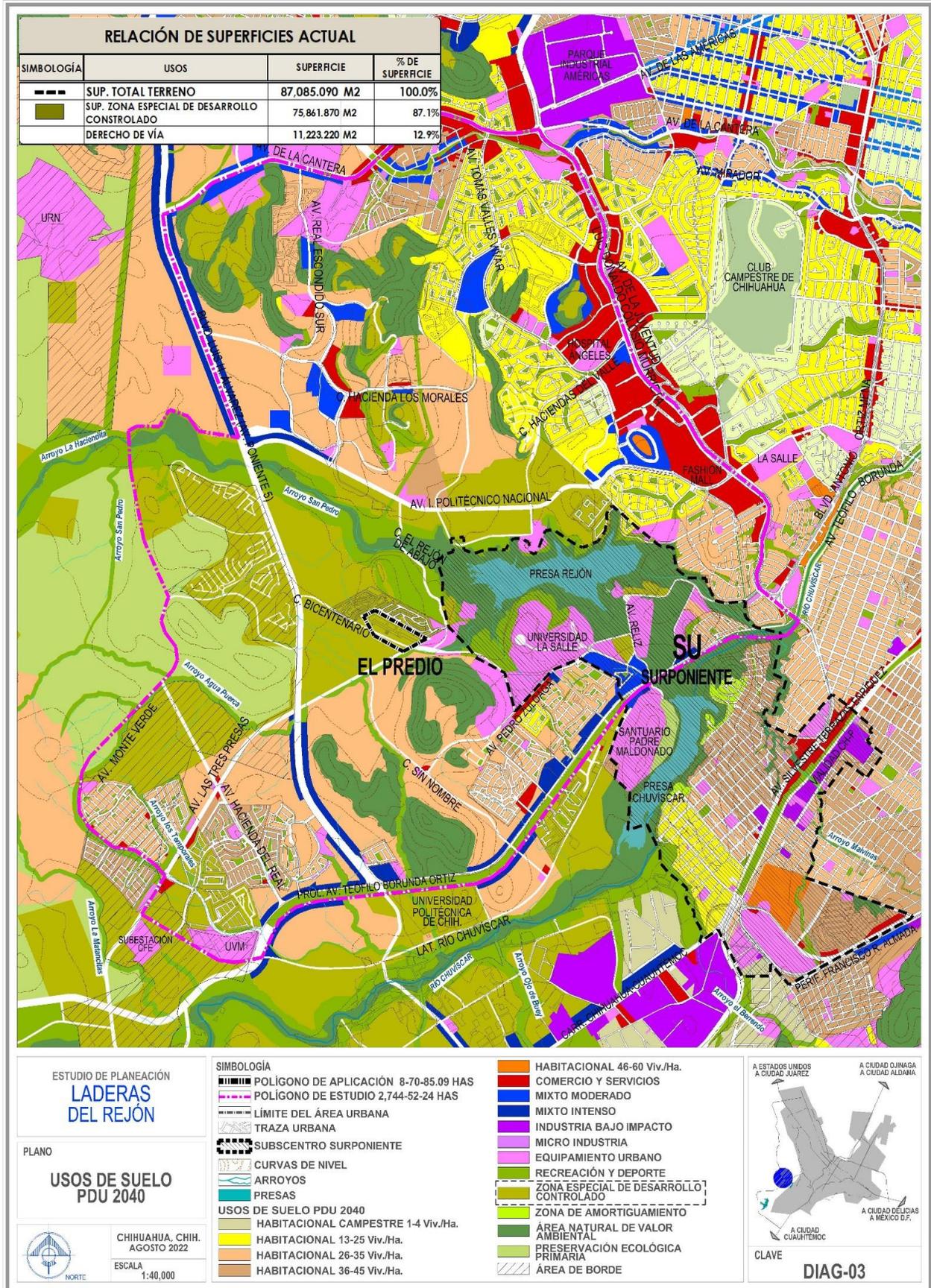
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ

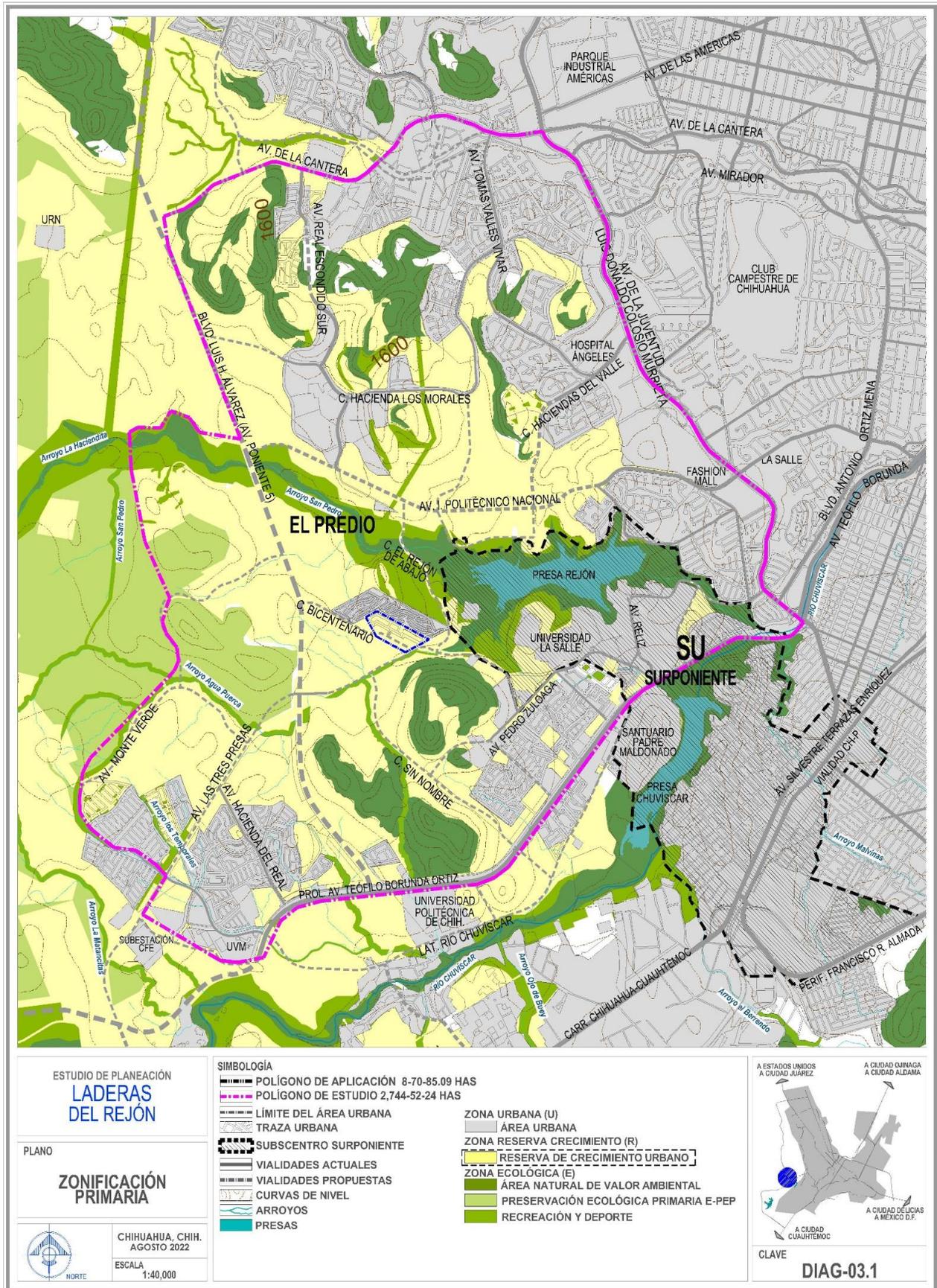
A CIUDAD QUINAGA A CIUDAD ALBAMA

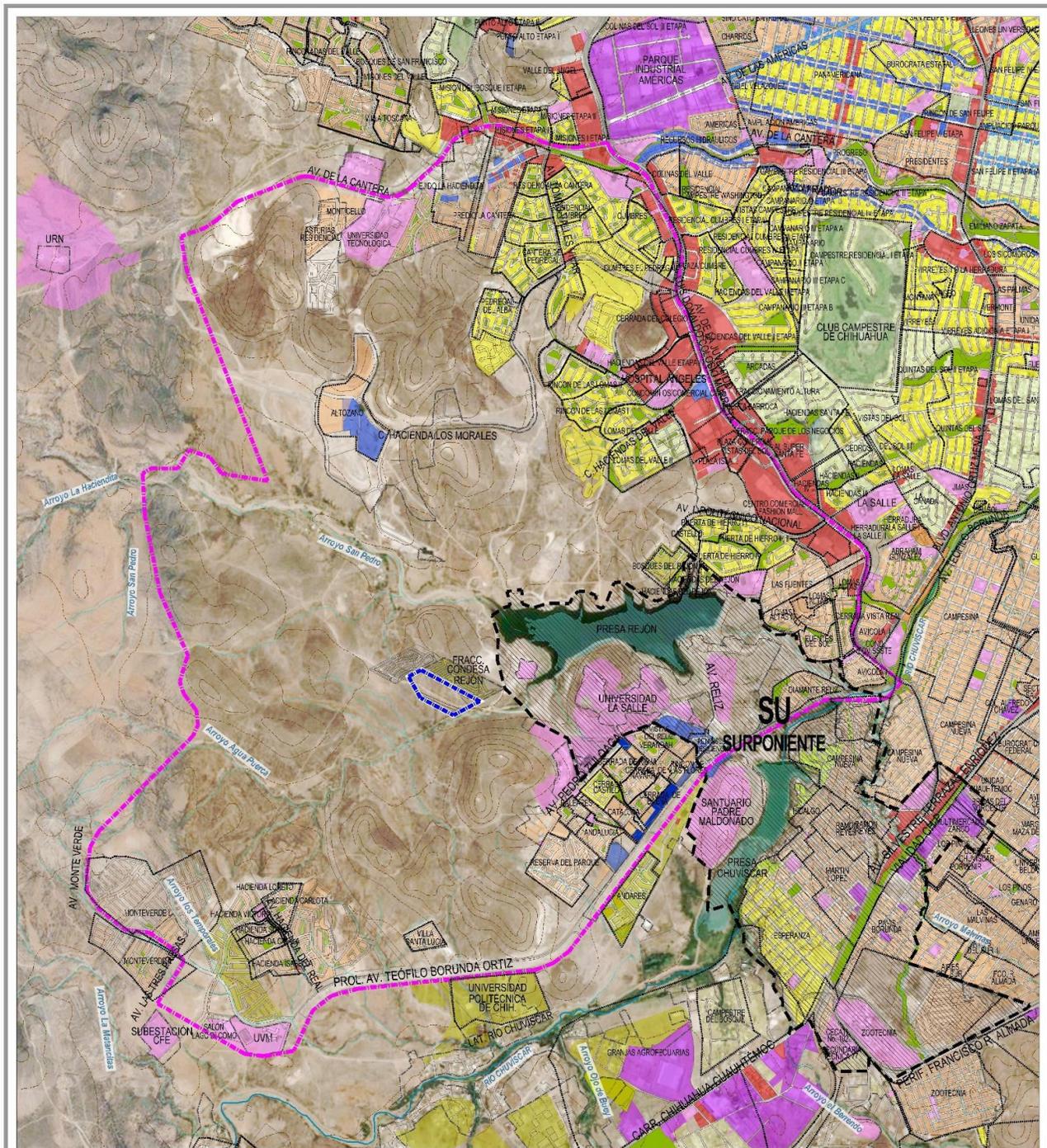
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CLAVE
DIAG-02







ESTUDIO DE PLANEACIÓN
LADERAS DEL REJÓN

PLANO
ASENTAMIENTOS EXISTENTES

CHIHUAHUA, CHIH.
 AGOSTO 2022

ESCALA
 1:40,000

SIMBOLOGÍA

- POLIGONO DE APLICACIÓN 8-70-85.09 HAS
- POLIGONO DE ESTUDIO 2,744-52-24 HAS
- LIMITE DEL ÁREA URBANA
- TRAZA URBANA
- SUBSCENTRO SURPONIENTE
- COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL
- ARROYOS
- PRESAS

USOS DE SUELO PDU 2040

- HABITACIONAL CAMPESTRE 1-4 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 13-25 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 46-60 Viv./Ha.
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO
- MICRO INDUSTRIA
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO

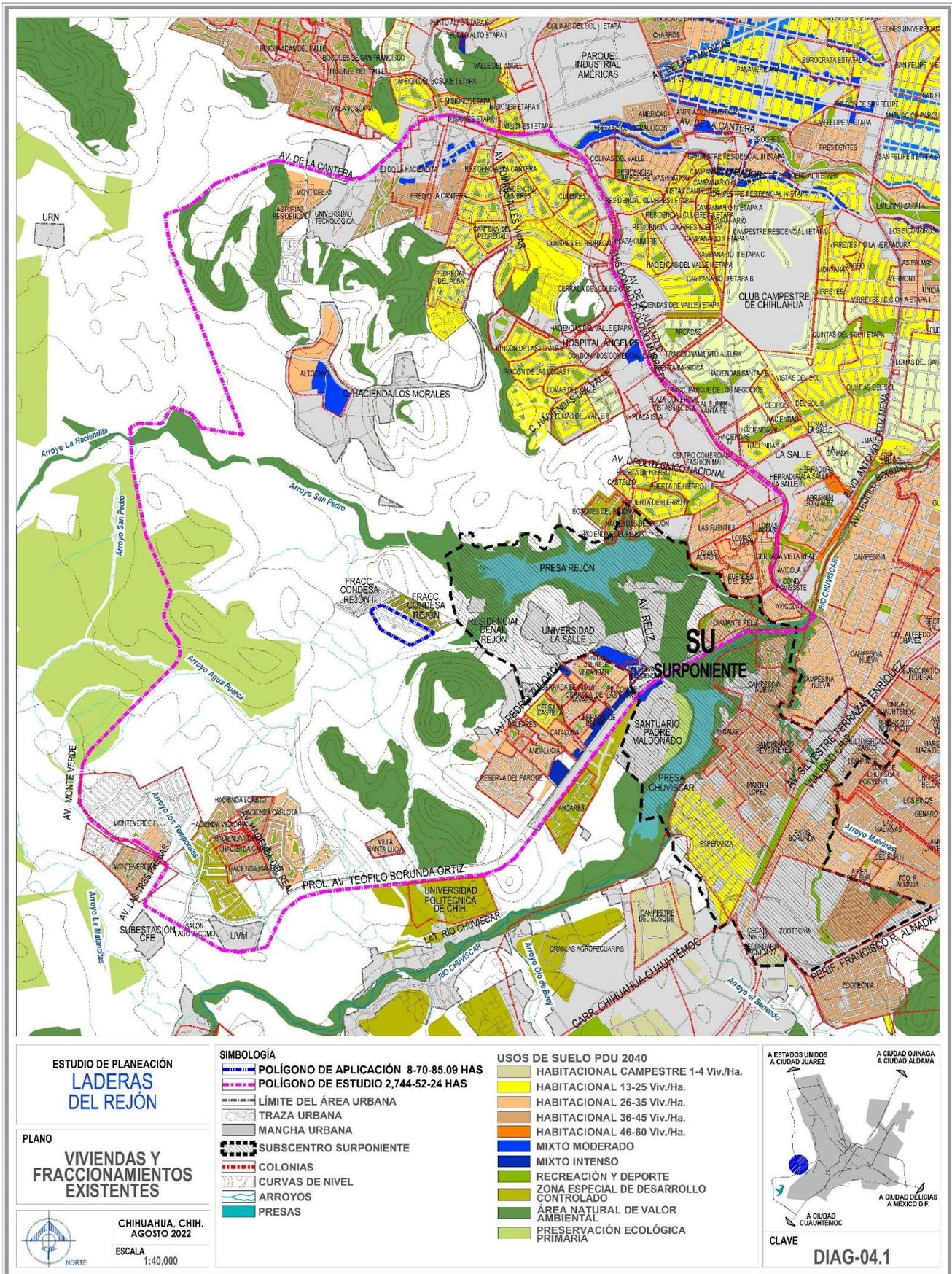
A ESTADOS UNIDOS
 A CIUDAD JUAREZ

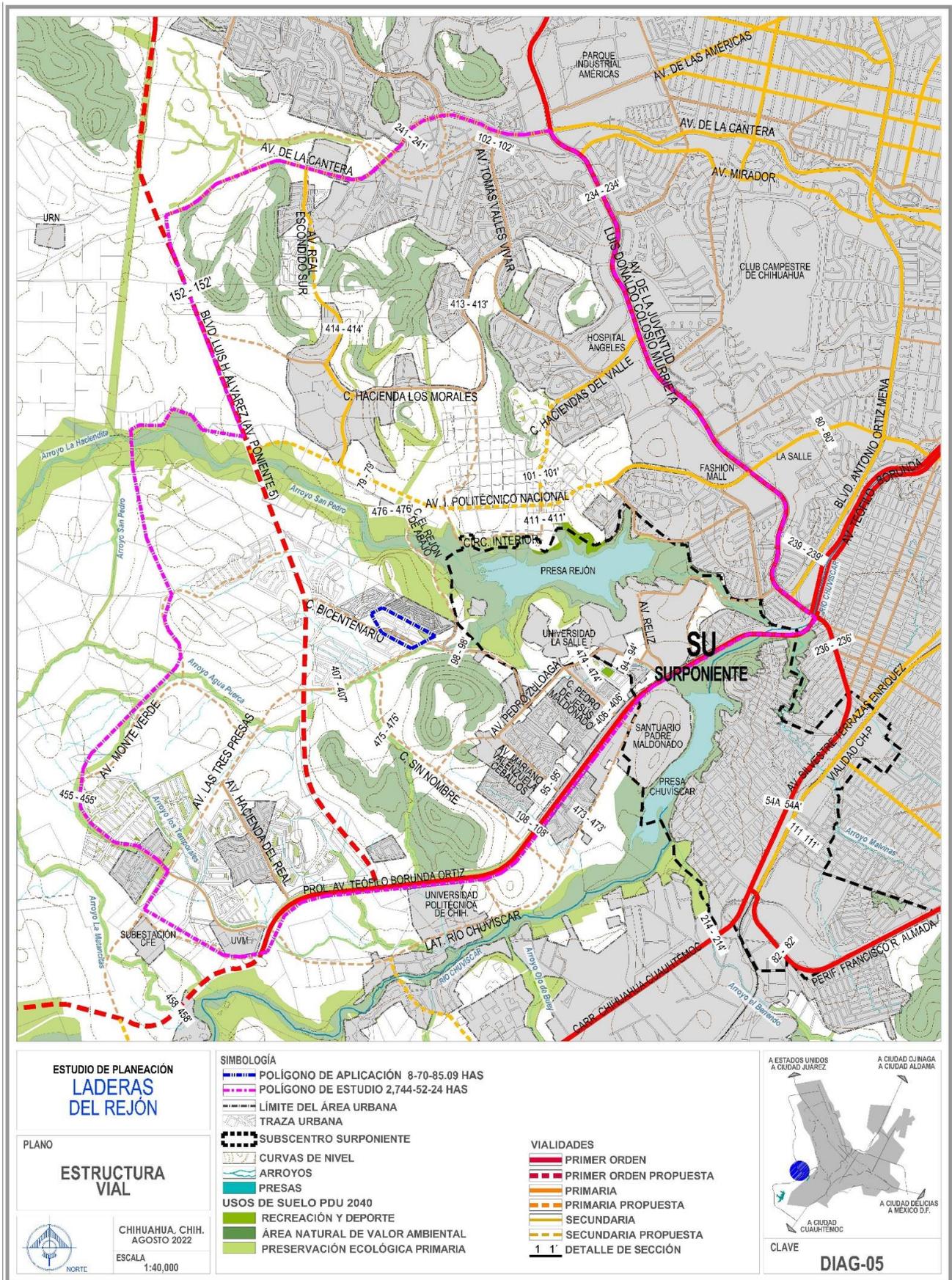
A CIUDAD OJINAGA
 A CIUDAD ALDAMA

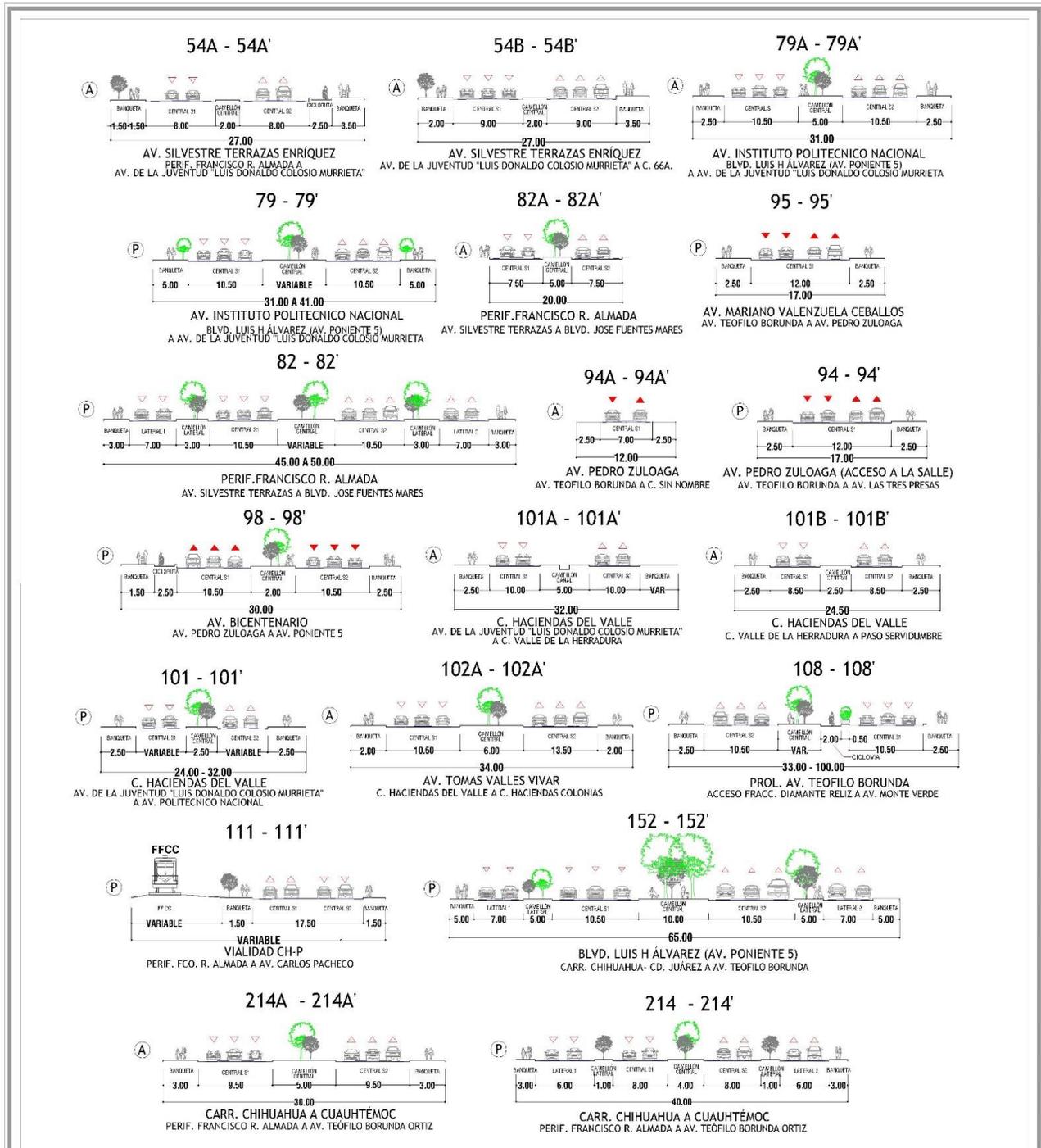
A CIUDAD CUAUHTEMOC

A CIUDAD DELICIAS
 A MEXICO D.F.

CLAVE
DIAG-04







ESTUDIO DE PLANEACIÓN
LADERAS DEL REJÓN

PLANO
SECCIONES VIALES PDU2040

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2022

ESCALA
SIN ESCALA

SIMBOLOGÍA

- SENTIDO DE LA CALLE
- SECCIÓN ACTUAL
- SECCIÓN PROPUESTA

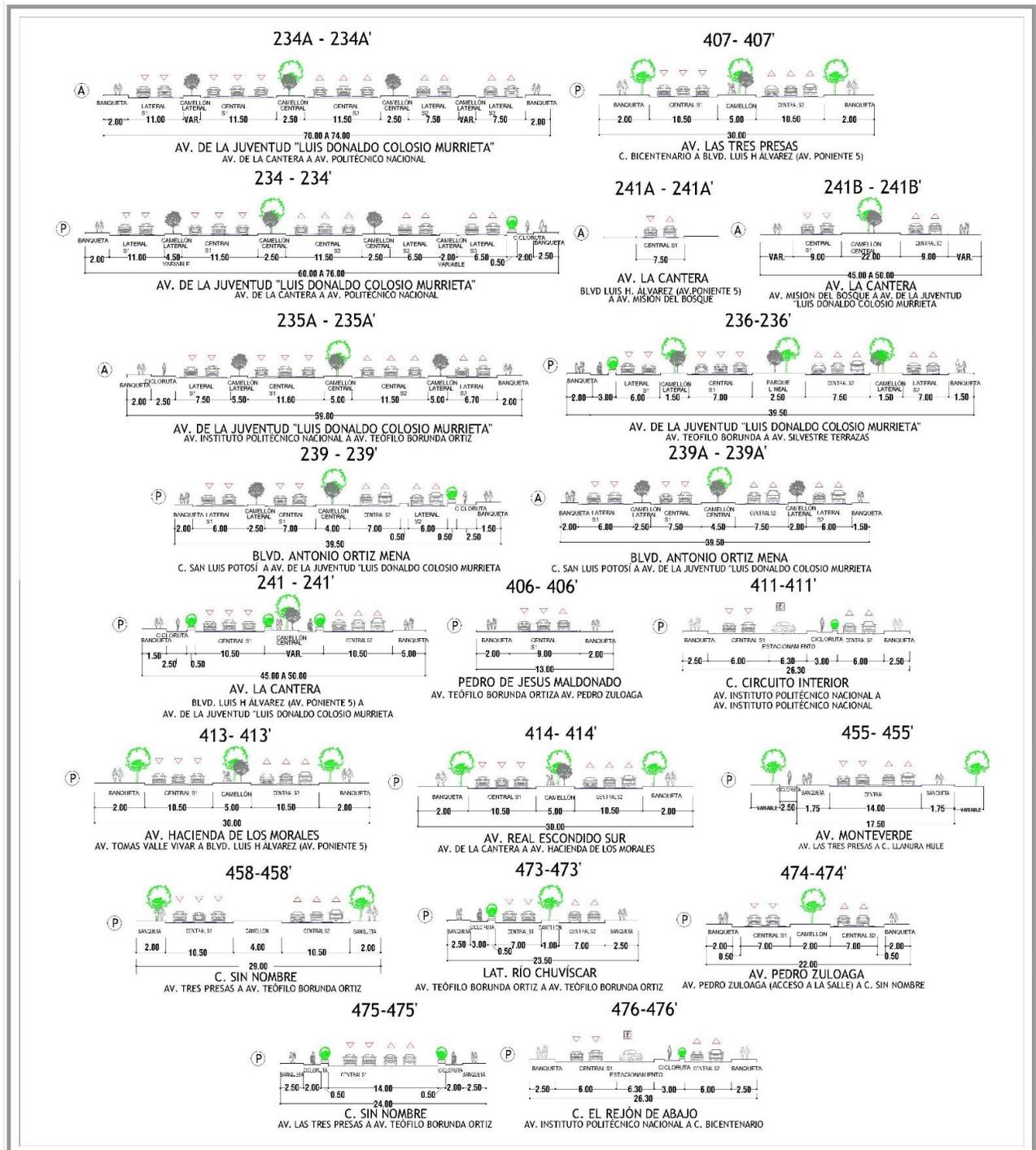
A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD GUANAJUATO
A CIUDAD ALBAMA

A CIUDAD DELICIAS
A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTÉMOC

CLAVE
DIAG-06



ESTUDIO DE PLANEACIÓN
LADERAS DEL REJÓN

PLANO
SECCIONES VIALES PDU2040

CHIHUAHUA, CHIH.
AGOSTO 2022

ESCALA
SIN ESCALA

SIMBOLOGÍA

- SENTIDO DE LA CALLE
- SECCIÓN ACTUAL
- SECCIÓN PROPUESTA

A map showing the city grid with a blue circle highlighting the study area. The map is oriented with North at the top.

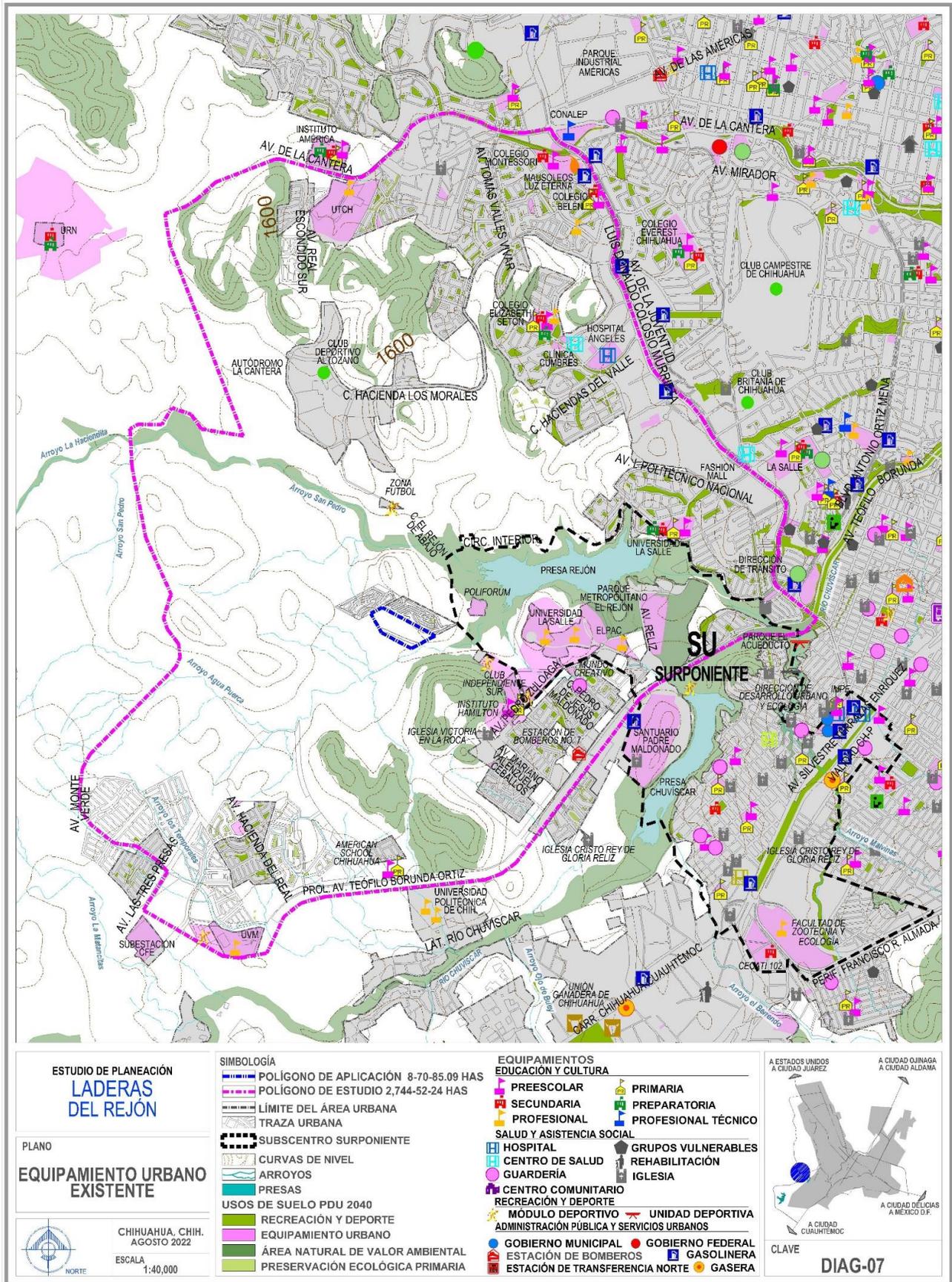
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

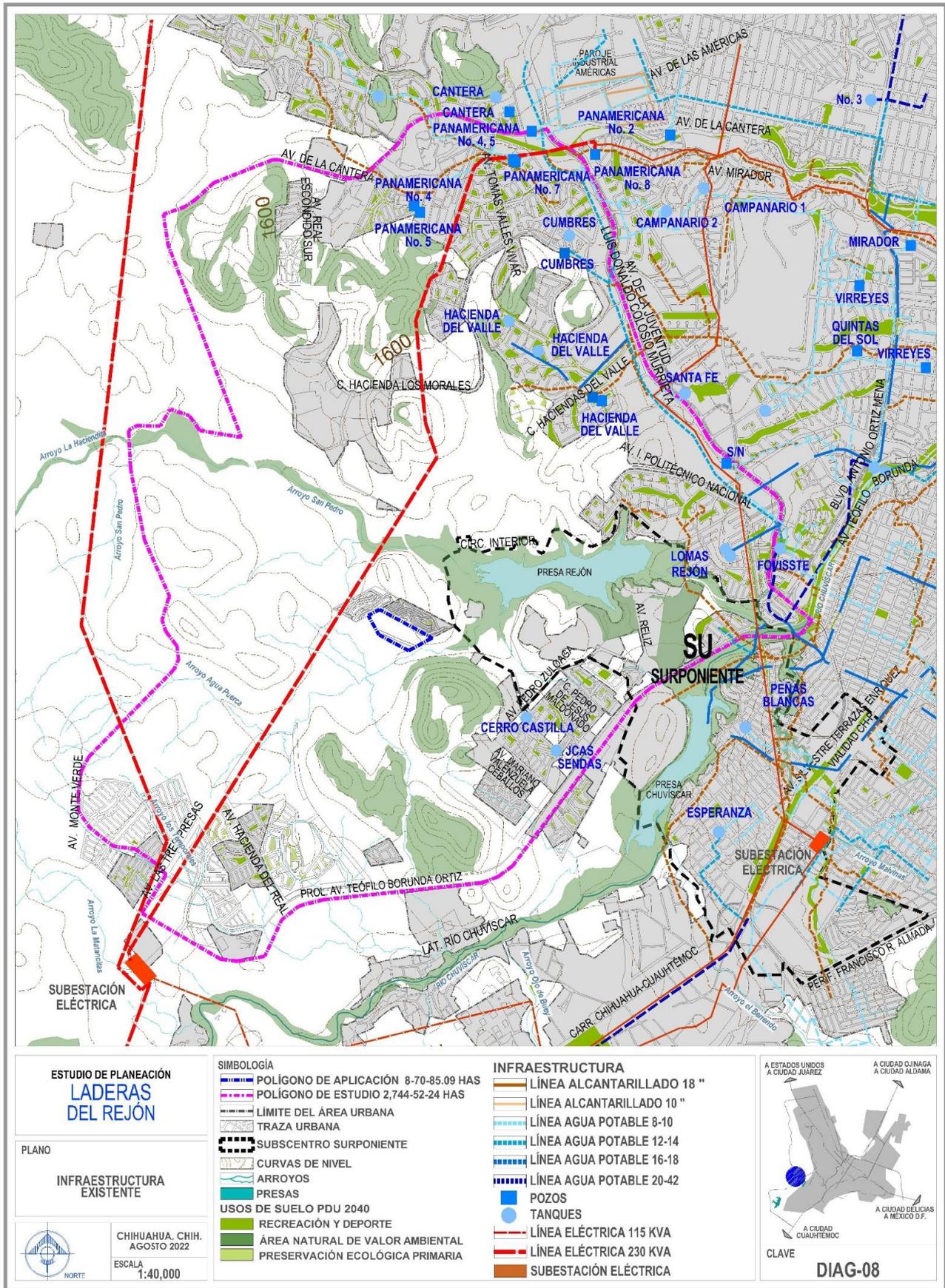
A CIUDAD CUANAGUA A CIUDAD ALDAMA

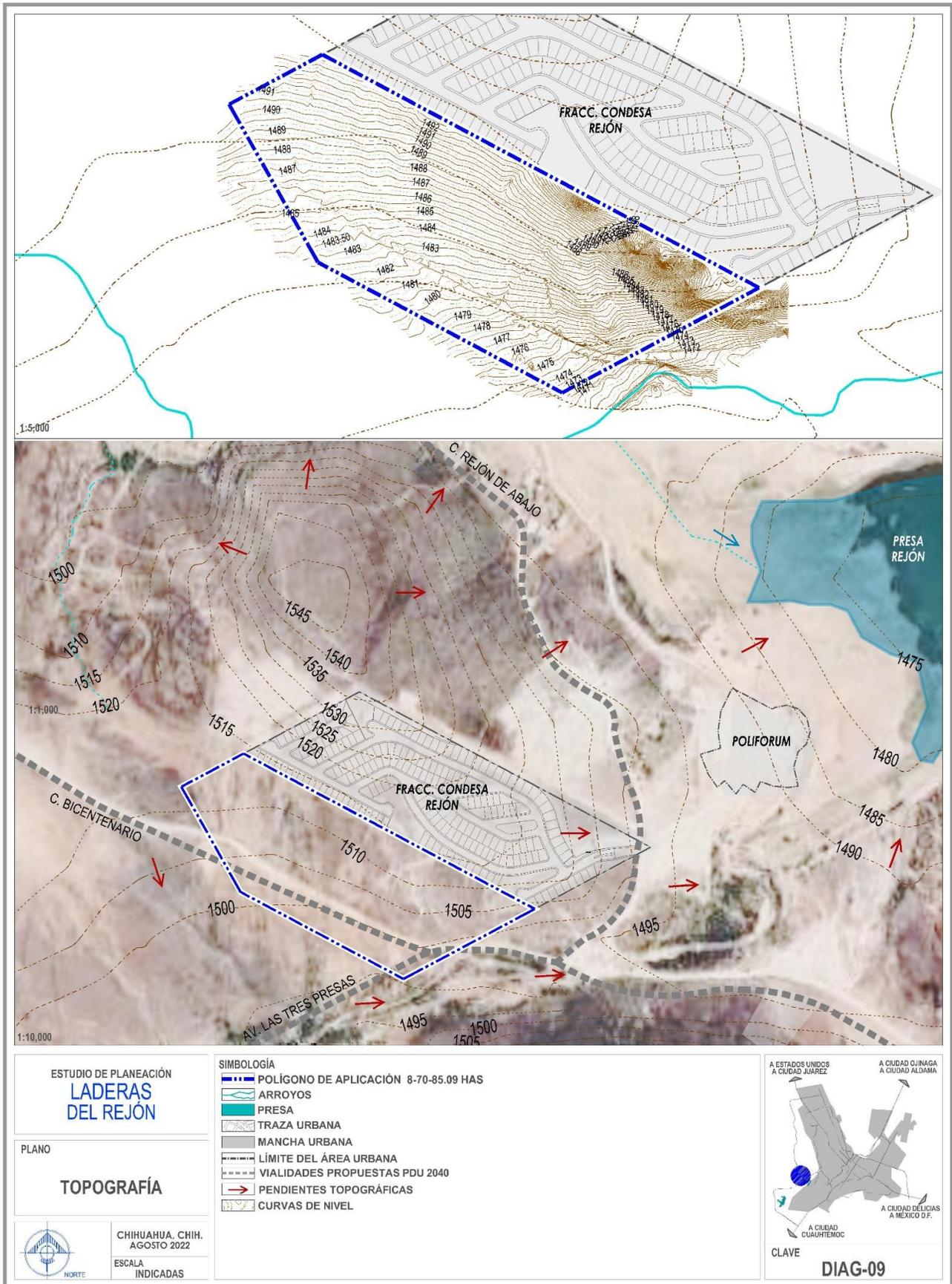
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

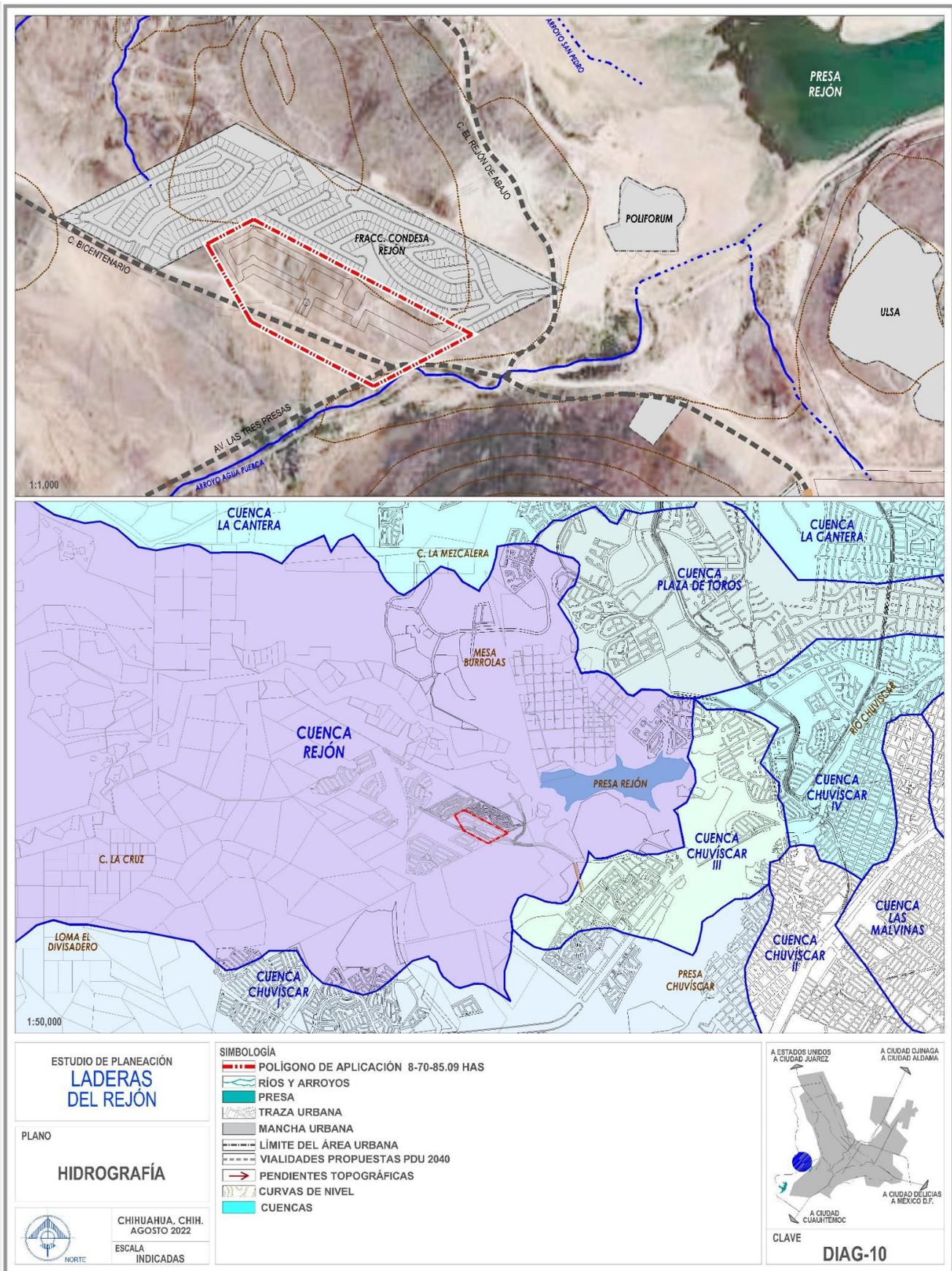
A CIUDAD CUAUHTEMOC

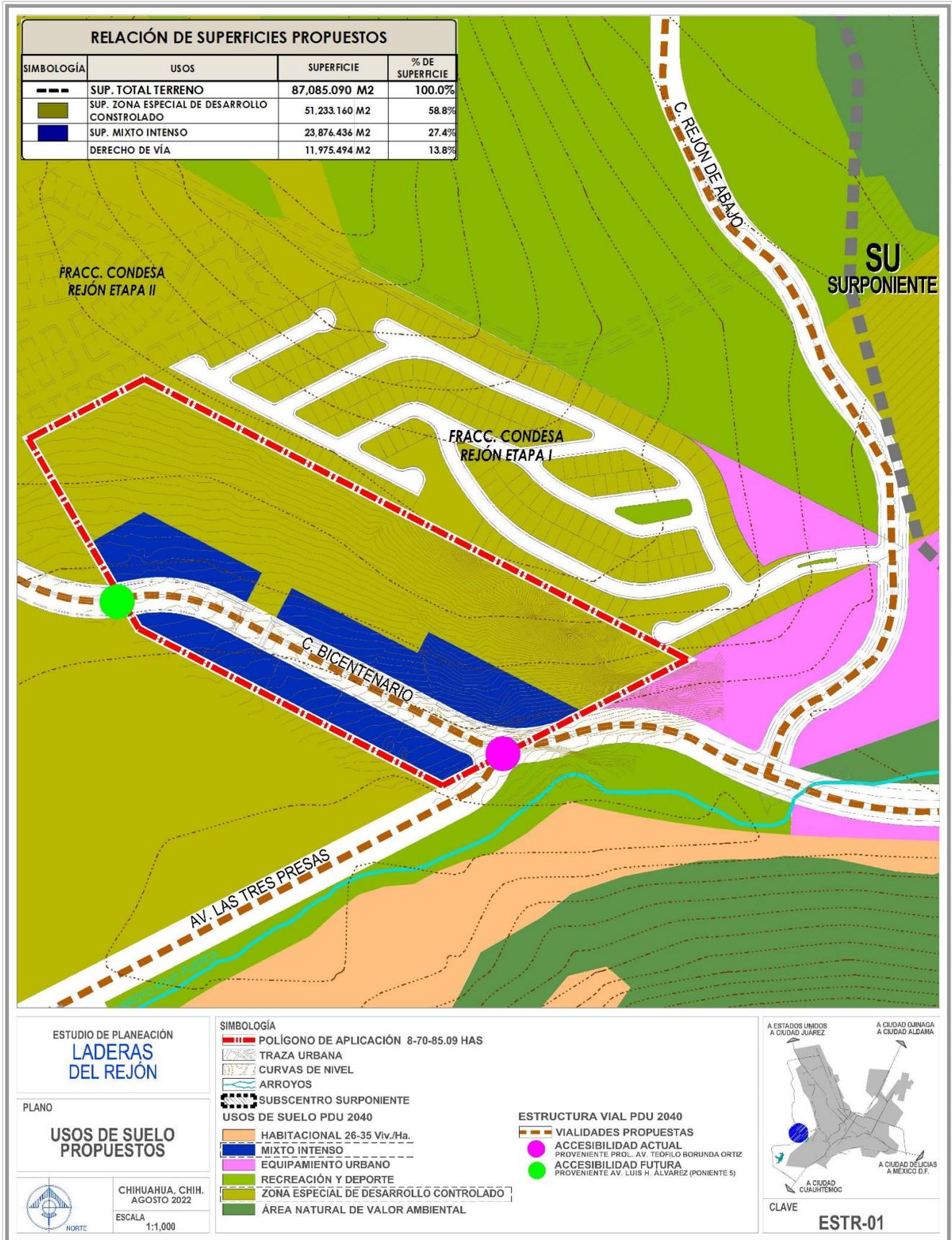
CLAVE
DIAG-06.1

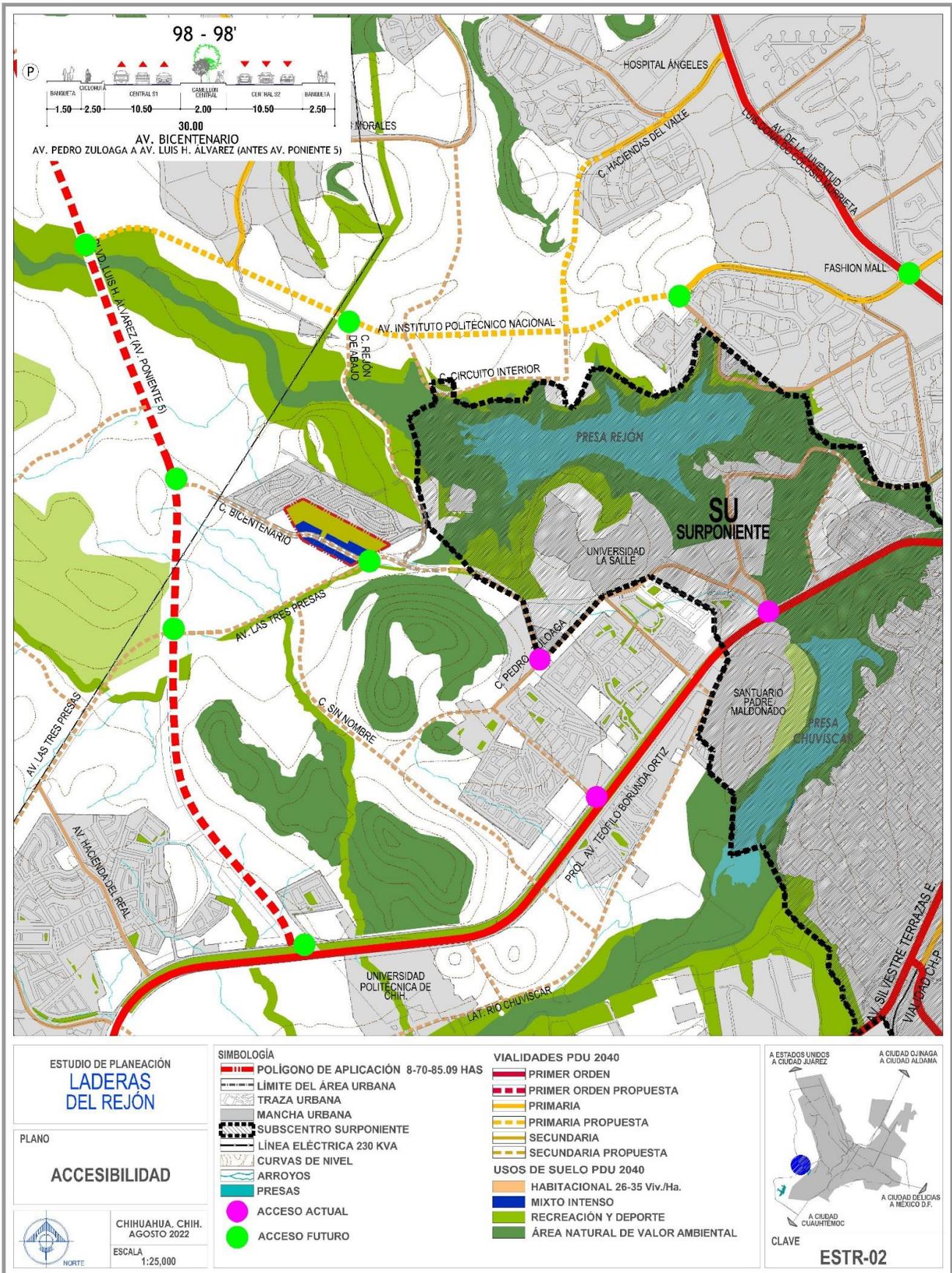












VIII. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos
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 Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2016-2018
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

IX. CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
LIC. LUCÍA CHAVIRA ACOSTA
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

X. CONTACTO

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO