

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 25 de noviembre de 2023.

No. 94

Folleto Anexo

ACUERDO N° 218/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

**LOCALES COMERCIALES UNIV. DE
PALERMO**

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:

ACUERDO 218/2023

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 trece de julio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Locales Comerciales Univ. de Palermo**", en los predios identificados como lote 2 y 3 de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de esta ciudad, los cuales suman una superficie de **252.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

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. 13/2023**

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 13 de julio del año 2023, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las Regidoras que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Locales Comerciales Univ. de Palermo", en los predios ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 252.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía, en su carácter de propietario de los predios.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Locales Comerciales Univ. de Palermo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 2 y 3 de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 252.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso.

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 diecisiete días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía**, en su carácter de propietario de los predios, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Locales Comerciales Univ. de Palermo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 2 y 3 de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **252.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de diciembre del año 2022, signado por el **C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía**, en su carácter de propietario de los predios, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Locales Comerciales Univ. De Palermo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 2 y 3 de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **252.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Locales Comerciales Univ. De Palermo**", 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** del mes de diciembre del año 2022, firmada por Ernestjoachim Steinmeier Murguía, en su carácter de propietario de los predios;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,994** de fecha 24 de septiembre del 2013, otorgada ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre la Arquitecta Judith Violeta Estevané Chávez, en su carácter de Apoderada de la sociedad mercantil denominada "ABITA, S.A. de C.V." en su carácter de Vendedora y por otra parte el C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía como la parte Compradora, sobre el inmueble ubicado en la calle Universidad de Palermo número 3826 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 126.00 metros cuadrados quedando registrado bajo la inscripción 17 folio 17 del libro 5401 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,995** de fecha 24 de septiembre del año 2013, otorgada ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre la Arquitecta Judith Violeta Estevané Chávez, en su carácter de Apoderada de la sociedad mercantil denominada "ABITA, S.A. de C.V." en su carácter de Vendedora y por otra parte el C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía como la parte Compradora; sobre el inmueble ubicado en la calle Universidad de Palermo número 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de esta ciudad, con superficie de 126.00 metros cuadrados, acto que obra inscrito bajo el número 25 a folios 28 del libro 5374 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-282249** expedido por Tesorería Municipal de fecha 2 de marzo de 2023 del predio número 3824;
7. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-282252** expedido por Tesorería Municipal de fecha 2 de marzo de 2023, del predio número 3826;
8. **Oficio DASDDU/805/2022** de fecha 12 de diciembre de 2022, 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;
9. **Oficio 578/2022** de fecha 20 de diciembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

- Se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE) estará condicionado a estudio de impacto urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos;
 - La compatibilidad con el uso Mixto Intenso es condicionado a la evaluación y mitigación de los impactos ambientales;
10. **Oficio DASDDU/806/2022** de fecha 12 de diciembre del 2022, 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 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa;
 11. **Oficio DDHE/0025/2023** de fecha 9 de enero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con Comité de Vecinos;
 12. **Oficio DASDDU/851/2022** de fecha 22 de diciembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
 13. **Oficio SJ/0027/2023** de fecha 10 de enero 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;
 14. **Copia del Acta de la Sesión número 32 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 3 de febrero del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
 15. **Oficio DASDDU/425/2023** emitido por la dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de junio de 2023, en el que informa que el nombre correcto del promovente es Ernestjoachim, acreditándolo con copia simple de la boleta de inscripción 36 del libro 5271 de la sección documentos generales del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
 16. **Copia del Acta de la Sesión número 34 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de marzo del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en el cual se aprobó la corrección del nombre del propietario por unanimidad de votos;
 17. **Oficio DASDDU/196/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 19 de junio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/196/2023 de fecha 19 de junio 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 32 celebrada el día 03 de febrero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos, posteriormente se aprobó la corrección en el nombre del propietario en su Sesión número 34 celebrada el día 24 de marzo del 2023 por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Locales Comerciales Univ. de Palermo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 2 y 3 de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **252.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**, 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 el C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía, en su carácter de propietario de los predios.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Locales Comerciales Univ. de Palermo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en

los predios identificados como lote 2 y 3 de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo números 3826 y 3824 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa en la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **252.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

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 Usos Múltiples de la Sección Municipal de El Charco, a los 13 días del mes de julio del año 2023.

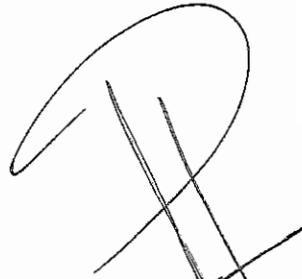
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



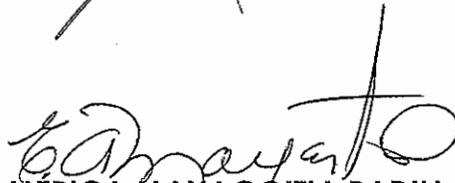
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ERNESTJOACHIM STEINMEIER MURGUÍA, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTE 2 Y 3 DE LA MANZANA 25, UBICADOS EN LA CALLE UNIVERSIDAD DE PALERMO NÚMEROS 3826 Y 3824 DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS UNIVERSIDAD II ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE DE 252.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/196/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 19 de Junio de 2023

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. Ernestjoachim Steinmeier Murguía** en su carácter de **propietario de los predios identificados como Lote 2 y 3, de la Manzana 25, ubicados en la calle Universidad de Palermo No. 3826 y 3824, del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa** de esta ciudad, los cuales suman un superficie de **252.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Locales Comerciales Univ. de Palermo”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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/805/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Locales Comerciales Univ. de Palermo”**, 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. 578/2022 de fecha 20 de diciembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Locales Comerciales Univ. de Palermo”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/806/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0025/2023 de fecha 09 de enero 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la inexistencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/851/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0027/2022 de fecha 10 de enero 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 **“Locales Comerciales Univ. de Palermo”** fue presentado en la **Trigésimo Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **3 de febrero de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

Se presentó la corrección del estudio de planeación urbana denominado **“Locales Comerciales Univ. de Palermo”** fue presentada en la **Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de marzo del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.

3. Copia certificada de las escrituras de los predios.
4. Oficios No. DASDDU/805/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 578/2022 de fecha 20 de diciembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/806/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0025/2023 de fecha 09 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/851/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0027/2023 de fecha 10 de enero del 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 Trigésimo Segunda Sesión Ordinaria del día 3 de febrero del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano y la Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 24 de marzo del 2023
11. Copia simple de los comprobantes del 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 "Locales Comerciales Univ. De Palermo".

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Y RESERVIADOS
DIP. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**ESTUDIO DE
PLANEACIÓN**

LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO

C. UNIVERSIDAD DE PALERMO No. 3824 y 3826
FRAC. LOMAS UNIVERSIDAD II ETAPA
SUP. TOTAL POLÍGONO 252.00 M2

PROPIETARIO:
ERNST JOACHIM STEINMEIER MURGUÍA

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

MARZO 2023

CONTENIDO

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

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a las definiciones de la nueva LAHOTDU, en su Artículo 77, el cual menciona que, toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

El polígono de aplicación del cual es objeto éste estudio, cuenta con dos locales, los cuales, han sido situación de hecho desde hace más de 9 años de operación, el cual, la edificación ha operado con diversos giros comerciales, actualmente se ubica un salón de belleza denominado UMIDI, mientras que en el otro local se ubica la veterinaria Unimédica, el cual, presta servicios a la zona vecina, ubicado al poniente de la ciudad, dentro del fraccionamiento Lomas Universidad II, situado a 375 m de la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, vialidad altamente accesible a espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas y económicas, además de amplias zonas habitacionales de diferentes niveles socioeconómicos.

En el caso que nos ocupa, se refiere a dos predios comerciales con domicilio en la **C. Universidad de Palermo No. 3824 y 3826** cada uno con 126.00 m² de terreno, situados a 7 m de distancia de la Av. Bahía de San Quintín, dentro del **Fraccionamiento Lomas Universidad II**, sumando una **superficie total de 252.00 m²**, localizado al poniente de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura.

Éste documento de planeación urbana denominado Modificación Menor, pretende transformar el uso de suelo actual establecido en el PDU vigente como uso **Habitacional H-35 viv/ha a Mixto Intenso (M3)** para un proyecto donde se pretende edificar una torre habitacional, siendo compatible con el contexto y la ciudad.

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

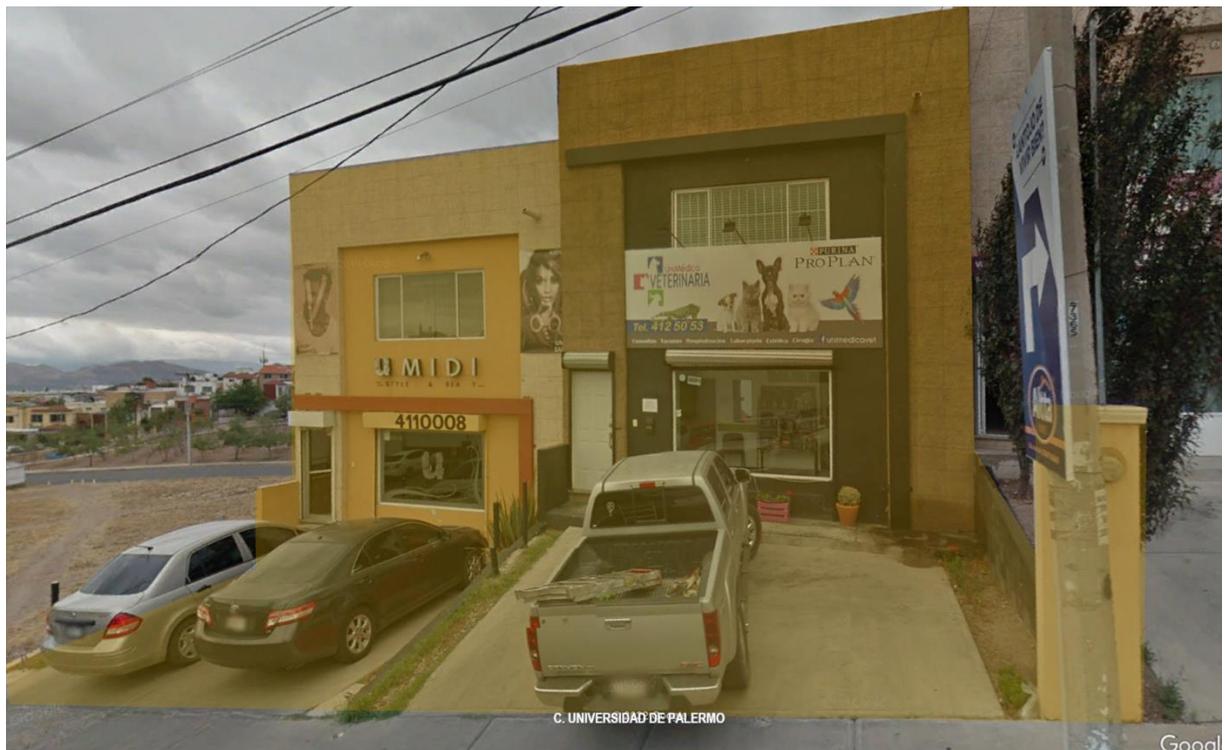


Imagen 1. El predio, visto desde la C. Universidad de Palermo. Fuente: Google Earth, captura noviembre 2022.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y

- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

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

III. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio

El área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia la cercanía con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta que geográficamente colinda con el polígono de estudio al oriente del predio, siendo una de las vialidades más importantes dentro de la ciudad.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 944,567.1923m², delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por el límite del C. Nuevo Milenio, C. Libertadores y la C. Abolición de la Esclavitud,
- ✓ Al Este, el límite es la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta,
- ✓ Al Sur, una línea que traza la C. Universidad de Sorbona,
- ✓ Al Oeste colidan con la con la Sierra Mogote y algunos fraccionamientos de reciente creación.

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



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

Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza al poniente de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de equipamientos diversos. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por dos locales comerciales, que suman una superficie de 252.00 m² en la Calle Universidad de Palermo 3824 y 3826 dentro del Fracc. Lomas Universidad II Etapa dentro de ésta ciudad, cuenta con claves catastrales 430-045-003 y 430-045-002.

El área que nos ocupa, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con la C. Universidad de Palermo,
- ✓ Al este colinda con el Lote No. 4 de propiedad privada,
- ✓ Al sur colinda con el Lote No. 28 y 29 de propiedad privada,
- ✓ Al oeste colinda con el Lote No. 1 de propiedad privada, situada a 7.00 m de la Av. Bahía de San Quintín, ver plano 01 y 02.



Imagen 3. El predio, vista satelital. Fuente: Imagen google earth, capturada noviembre 2022.

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

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al oriente de la ciudad cercano al aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

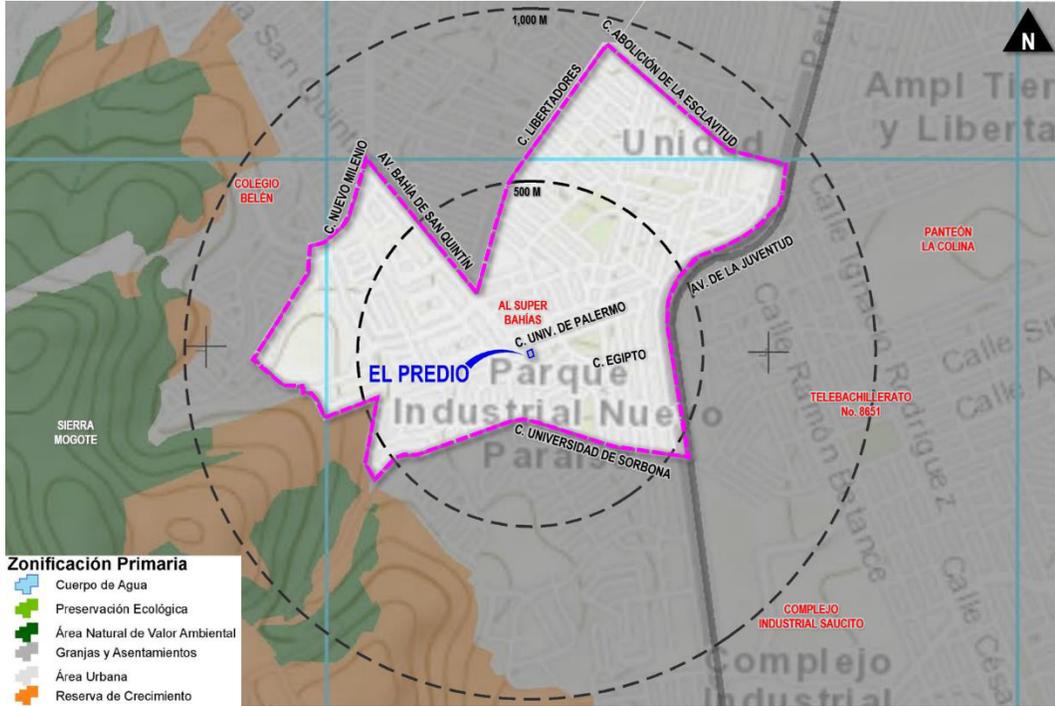


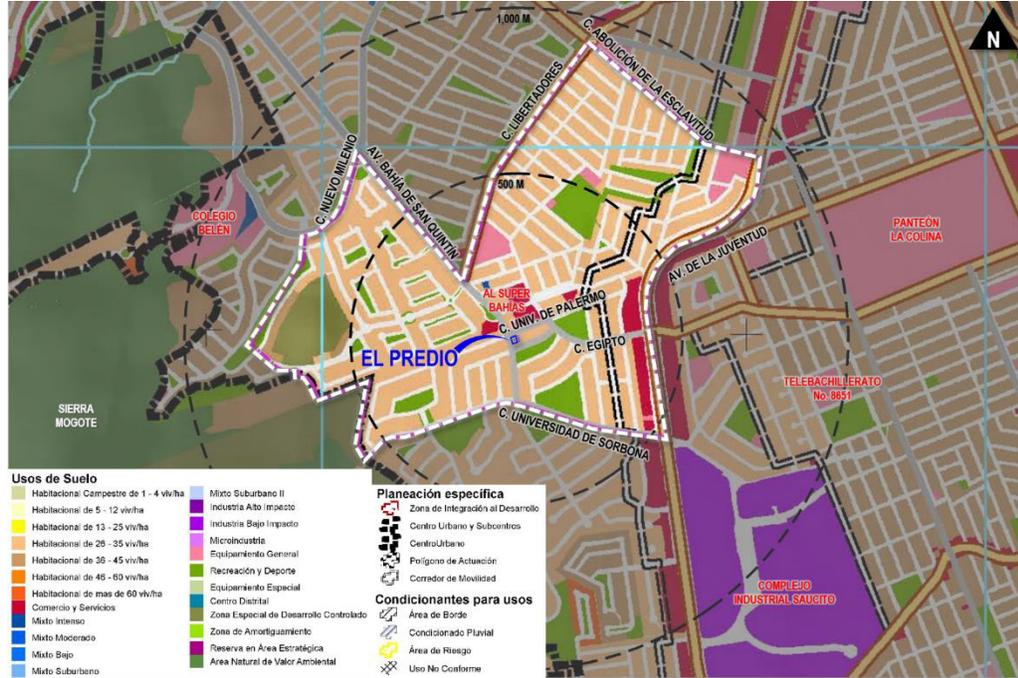
Imagen 4. El predio dentro de la zonificación primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Habitacional H-35 viv/ha**, con acceso inmediato a la C. Universidad de Palermo, situado entre la Av. Bahía de San Quintín y la C. Universidad de Palermo/Egipto con dirección hacia la Av. De la Juventud dentro del Fracc. Lomas Universidad II Etapa.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha, ver plano 03.

Imagen 5. El predio y su uso de suelo H-35 viv/ha, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente. ESTRUCTURA VIAL



El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Universidad de Palermo, contando con una sección vial de 12.00 m, contando con 2 carriles en sentido oriente a poniente y 1 carril de poniente a oriente, misma que desemboca en la Av. Bahía de San Quintín (al poniente) y en la C. Universidad de Moscú (al oriente), dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos, ver plano 04 y 04.1.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece que el predio colinda a espaldas con la vialidad secundaria denominada C. Universidad de Palermo/Egipto con una sección vial de 17.50 m de ancho, misma que desemboca en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

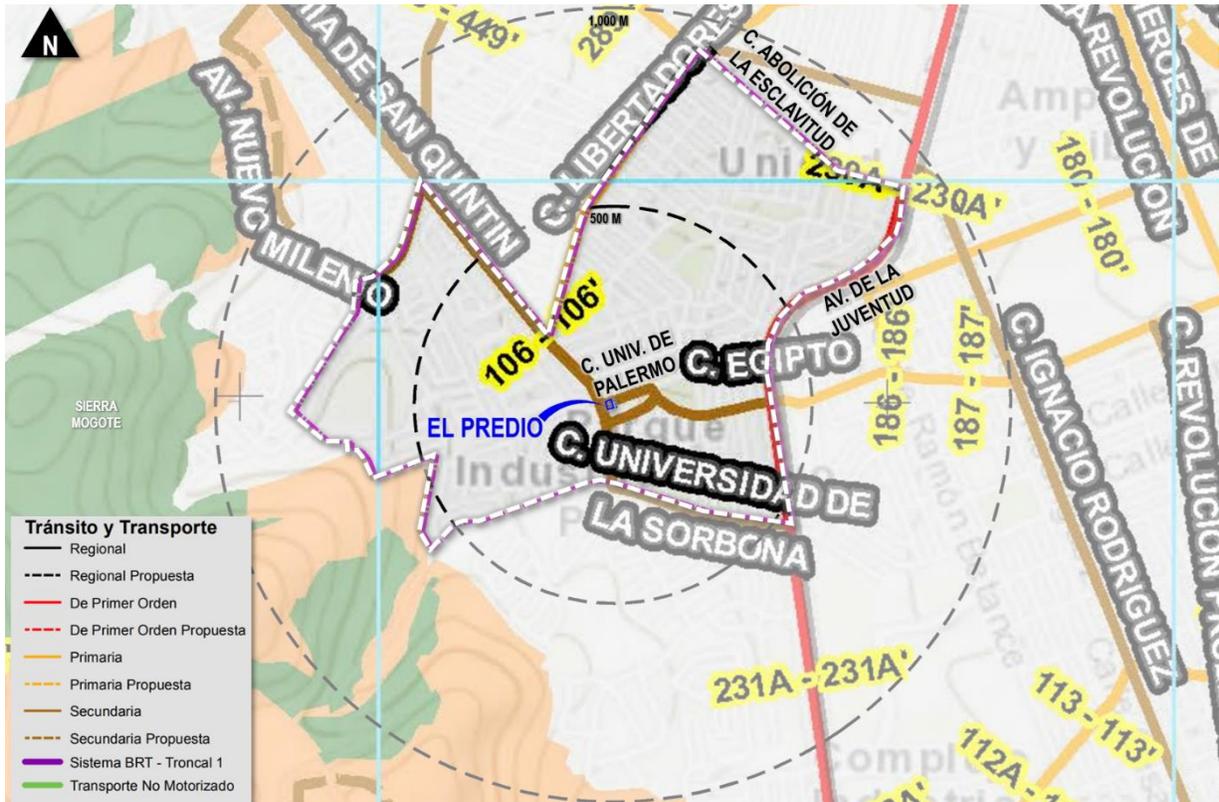
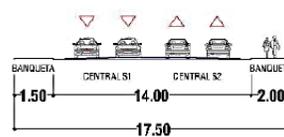


Imagen 6. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

363A - 363A'



186A - 186A'



C. UNIVERSIDAD DE PALERMO

C. EGIPTO

C. BAHÍA DE SAN QUINTÍN A C. UNIVERSIDAD DE OXFORD AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. RAMON BETANCES

Imagen 7. Sección actual C. Universidad de Palermo y la C. Universidad de Palermo/Egipto, según el PDU 2040.

IV. DIAGNÓSTICO

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

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

ÁMBITO REGIONAL

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

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

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



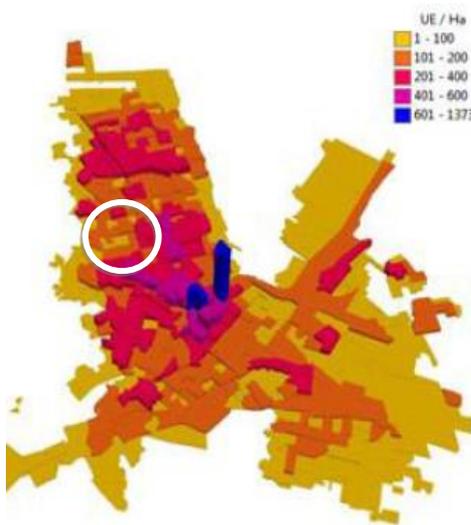
Imagen 8. Datos de población, Inegi 2020. Fuente: Implan.

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 locales comerciales, además de usos mixtos y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales.

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

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



De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 101 a 200 Unidades Económicas, concentradas, sobre todo en la Av. De la Juventud.

Imagen 9. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza al poniente de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años, donde se han asentado algunos fraccionamientos, torres de varios niveles de altura con departamentos, además de importantes comercios y equipamientos de cobertura regional.

La zona poniente es la que ha sido objeto de más 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 Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta; así como en 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 Donald 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 C. Universidad de Palermo/Egipto y la Av. Bahía de San Quintín que cuentan con una gran accesibilidad.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de esta Modificación Menor suma un polígono de 252.00 m² dentro del Fracc. Lomas Universidad II Etapa, de ésta ciudad de Chihuahua. Ambos predios, son propiedad del **C. ERNST JOACHIM STEINMEIER MURGUÍA**, identificados de la siguiente manera:

Polígono 1. Local Comercial marcada con el No. 3826, identificado como Lote No. 2, de la Manzana No. 25.

- El predio se encuentra dentro de la escritura pública No. 21,994, volumen 737 de la Notaría Pública No. 26 a cargo de la Lic. Ma. Del Carmen Valenzuela Breach de Caballero del Distrito Morelos, del municipio y estado de Chihuahua. Dicho predio cuenta con clave catastral 430-045-002 y clave estándar 08-001-019-00-0001-430-045-00002-00-0000.

Polígono 2. Local Comercial marcada con el No. 3824, identificado como Lote No. 3, de la Manzana No. 25.

- El predio se encuentra dentro de la escritura pública No. 21,995, volumen 737 de la Notaría Pública No. 26 a cargo de la Lic. Ma. Del Carmen Valenzuela Breach de Caballero del Distrito Morelos, del municipio y estado de Chihuahua. Dicho predio cuenta con clave catastral 430-045-003 y 430-045-002 y clave estándar 08-001-019-00-0001-430-045-00003-00-0000.

Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano 02.

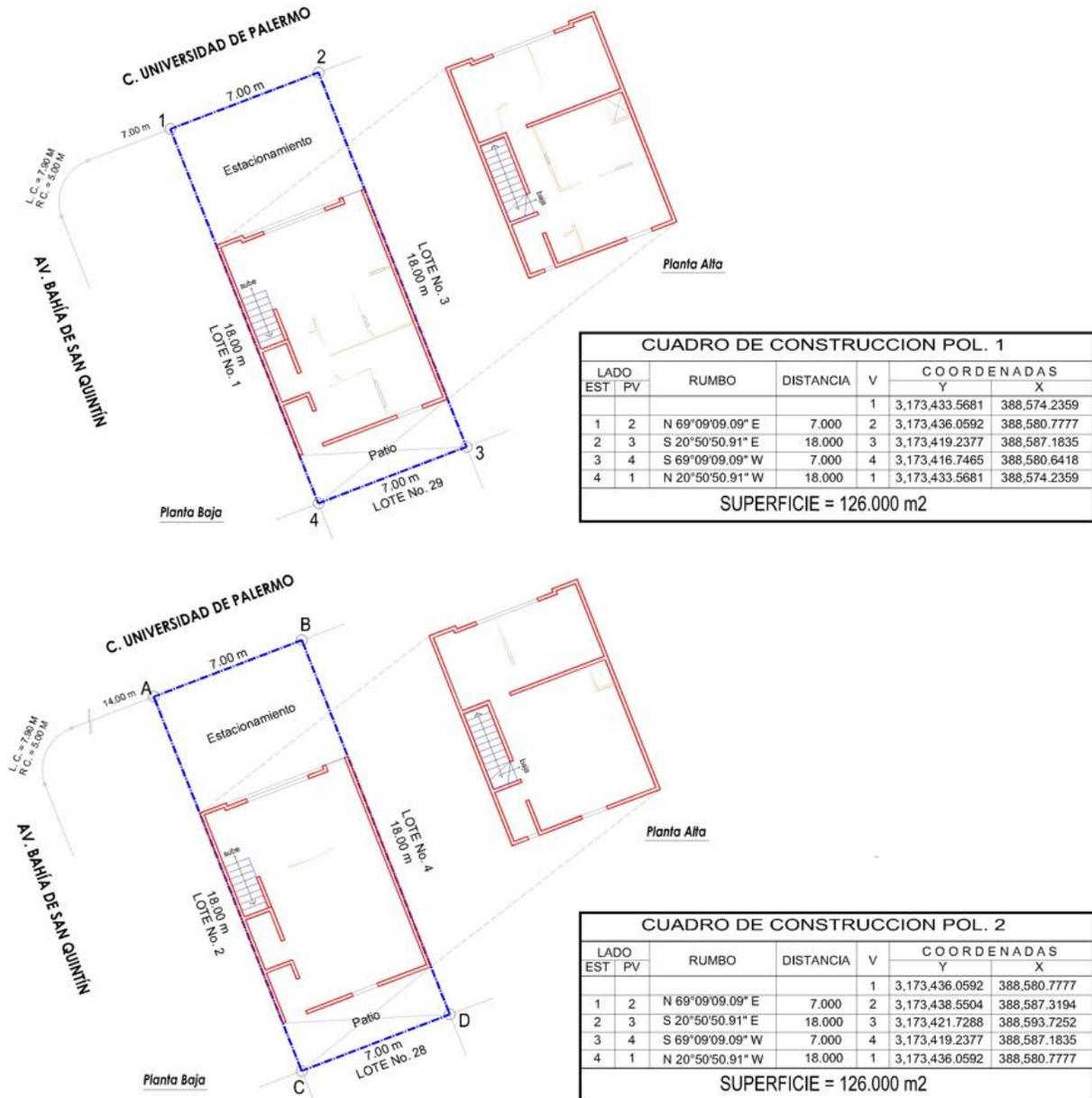


Imagen 10. Plano Catastral y cuadro catastral.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

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

El sector comprendido como zona de estudio de este documento, se encuentra entre el Subcentro Norte y un Centro de Distrito en proceso de consolidación, sin embargo, se encuentra a una distancia de 375 m del Corredor Juventud (Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta) "denominado como "corredor automotriz" lo que le da un impacto regional, además de albergar algunos de los más grandes centros comerciales de la ciudad. Cabe destacar que por tratarse de una vialidad de primer orden no se trata de un corredor peatonal, por el contrario el peatón se ve minimizado por la infraestructura diseñada únicamente para los vehículos automotores"¹.

Cabe mencionar, que la ciudad cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se localiza a 1,230 m del Subcentro Norte y a 7 km del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.

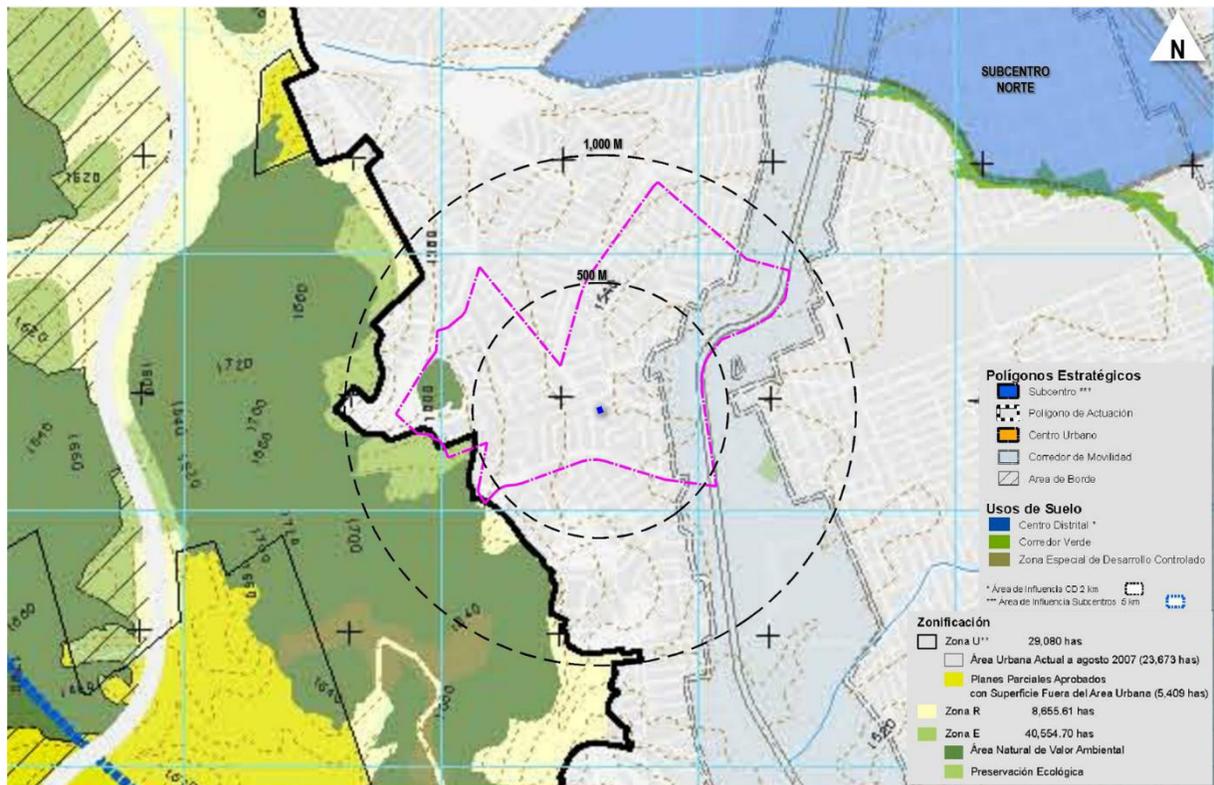


Imagen 11. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

Los polígonos de Centro y Subcentro son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondiente a la Av. De la Juventud principalmente, siendo una vía de principal acceso entre el predio y la estructura urbana, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

Zonas Habitacionales. Dentro del área en estudio se encuentra las colonias Lomas Universidad y Rinconadas de la Sierra en sus diversas etapas, así como Bahías, Hacienda del Moro, Jardines Universidad, Las Lomas, Cumbres Universidad, Unidad, Constituyentes, Loma Dorada, Oscar Flores Sánchez, por otra parte, del otro lado de la Av. De la Juventud donde se ubican las colonias Nuevo Paraíso, Diego Lucero, Álamos, Ignacio Rodríguez. Algunas de ellas son cerradas con acceso restringido por medio de casetas, ver plano 03.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial, abarcan las siguientes vialidades: la Av. De la Juventud (corredor comercial), Av. Bahía de San Quintín y C. Universidad de Palermo/Egipto principalmente.

¹ PDU2040 4ta. Parte. Propuesta de Desarrollo Urbano. 10.1.3 Corredores urbanos estratégicos. Corredor Juventud, Pg. 48.



Imagen 12. Nodo comercial del Av. Bahía de San Quintín.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio cuentan con algunos elementos educativos en especial de cobertura básica, como jardines de niños, primarias, secundarias-telesecundaria y media superior; asimismo, dentro de la zona de estudio, se ubica el panteón denominado La Colina de cobertura regional, ver plano 05.

En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, como los Parques Lomas Universidad en sus diversas etapas, Parque Bahías, entre otros

Se ubican algunos establecimientos como guarderías, iglesias, centros comunitarios, entre otros.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

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

Otros núcleos atractores de actividad son los equipamientos educativos que existen en la zona, los más relevantes son de cobertura regional, este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios lejanos, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

La vinculación más evidente del sector que se estudia es la existencia de la Av. De la Juventud Luis Donaldo 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 uno 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. Asimismo, la conexión con la C. Universidad de Palermo/Egipto y la Av. Bahía de San Quintín.

Atractores

En el corredor urbano existe un gran nodo atractor justo en diversos cruces que colindan con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta donde se ubican diversos comercios con servicios múltiples como tiendas de autoservicio, restaurantes, bancos, plazas comerciales, equipamientos, entre otros. Otro de los atractores es la Av. Bahía de San Quintín donde se ubican comercios de escala más pequeña, sin embargo, se

Se tiene como borde contundente la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos mixtos, comerciales e industriales, que se da en su contexto.

Los elementos de atracción natural son los cerros ubicados al poniente del predio, provenientes de la sierra Mogote, que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, respecto a el arroyo El mimbres Sur se ubica al norte del predio a una distancia de 1.236 km de distancia, mientras que al suroriente se ubica el arroyo El Saucito a una distancia de 1.549 km del predio.

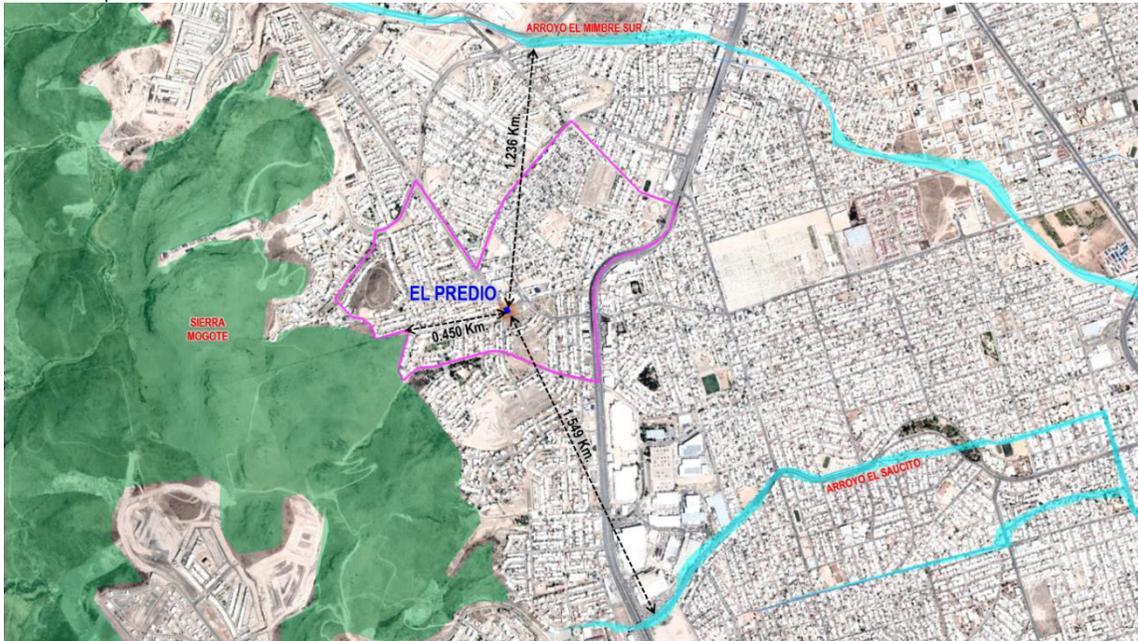


Imagen 13. El predio y los elementos de atracción natural.

Núcleos de Actividad

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, se localizan zonas industriales, al suroriente se ubica el Complejo Industrial El Saucito a 580 m de distancia con acceso por la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio.

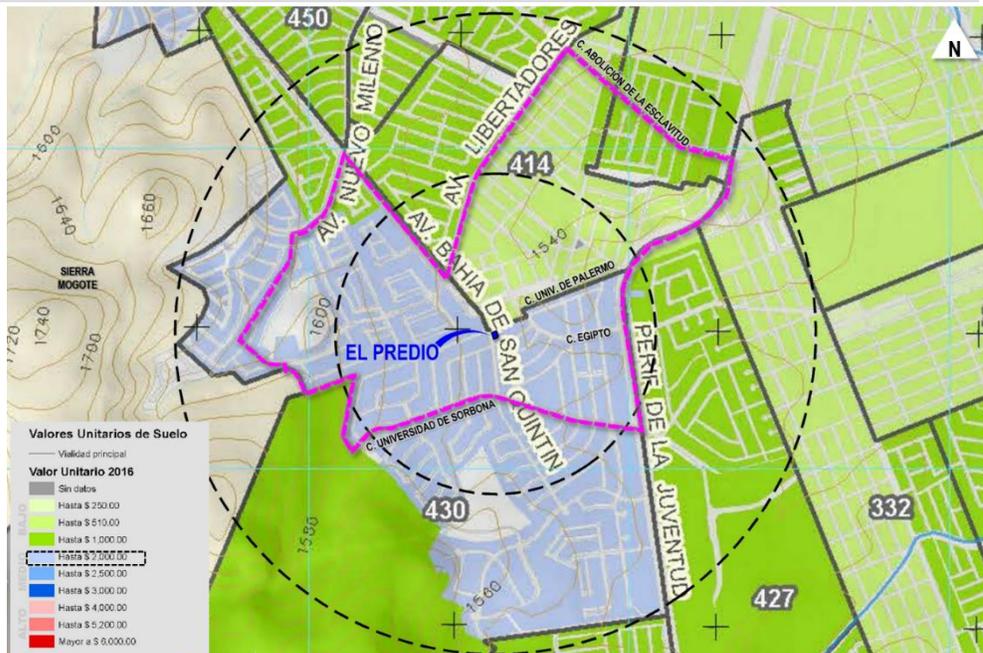


Imagen 14. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

Cabe mencionar, que el sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta \$250.00 hasta \$1,000.00 m2.

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

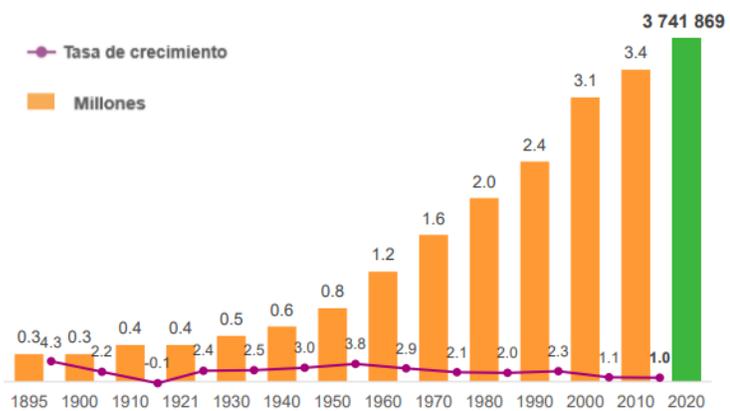


Imagen 15. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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.

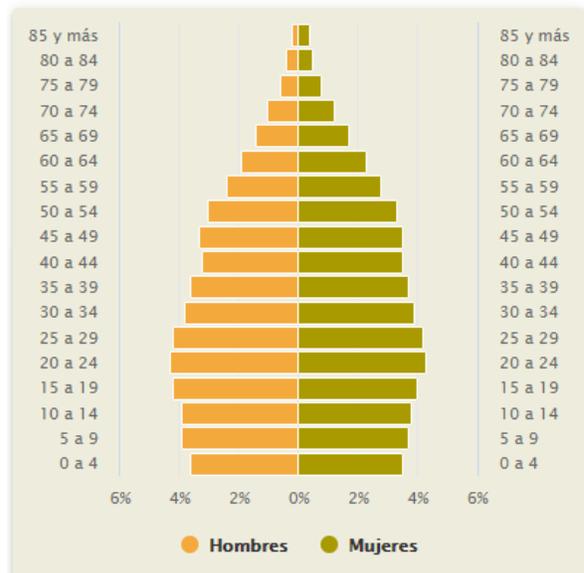


Imagen 16. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, donde es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, identificándose 3 Áreas Geo estadísticas Básicas, colindante al polígono de estudio.

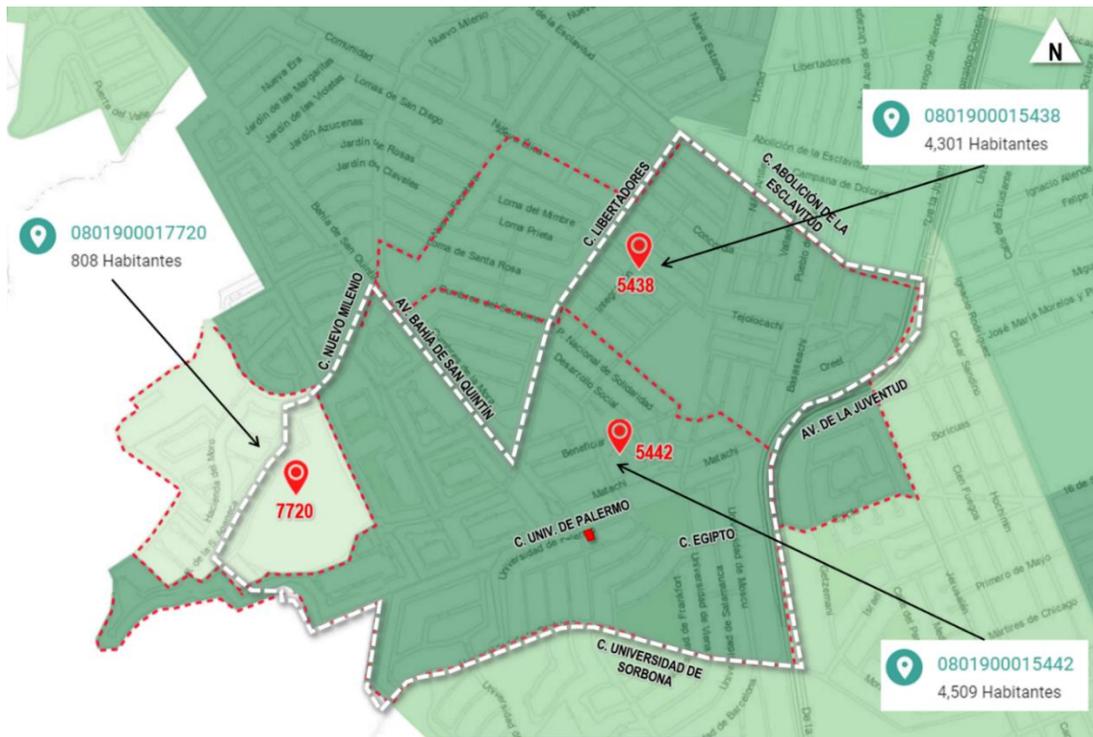


Imagen 17. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

La población total en el área de estudio al año 2010 es de 9,618 de la cual, la población femenina consta de 5,081 que equivale a un 52.8%, mientras que la masculina es de 4,537 que equivale al 47.2%, por lo que, menciona que la población femenina es mayor por un 6%.

AGEB	POBLACIÓN		
	POBLACIÓN TOTAL	MASCULINA	FEMENINA
5438	4,301	1,997	2,304
5442	4,509	2,168	2,341
7720	808	372	436
	9,618	4,537	5,081

Imagen 18. Población total dentro de la zona de estudio.

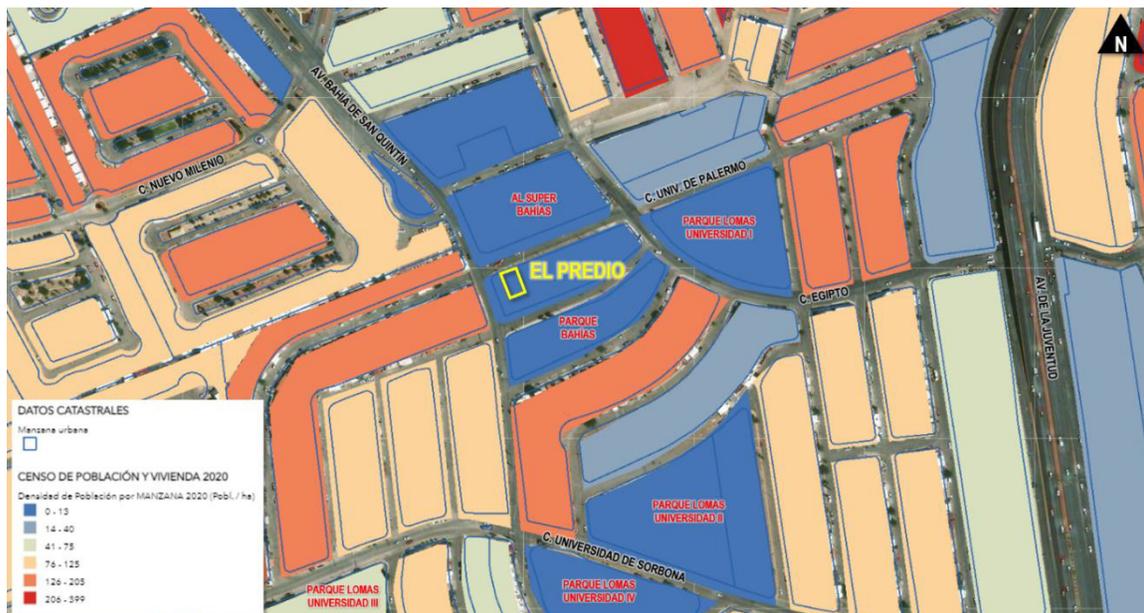


Imagen 19. Densidad de población por manzana. Fuente: SIGMUN.

Respecto a las densidades de población por manzana predominan de 76 a 205 habitantes por hectárea donde radican habitantes asentados en las colonias Lomas Universidad, mientras que en la manzana donde se ubica el predio al igual que en las manzanas comerciales y de recreación y deporte la densidad es de 0-13 pob/ha.

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total se estima que el 3.55% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 341 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 1,066 habitantes representando el 11.08% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

Dentro de la discapacidad se clasifican el caminar, subir, bajar, ver, hablar o comunicarse, oír, para vestirse, bañarse o comer, para recordar o concentrarse, con algún problema mental, entre otras.

POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

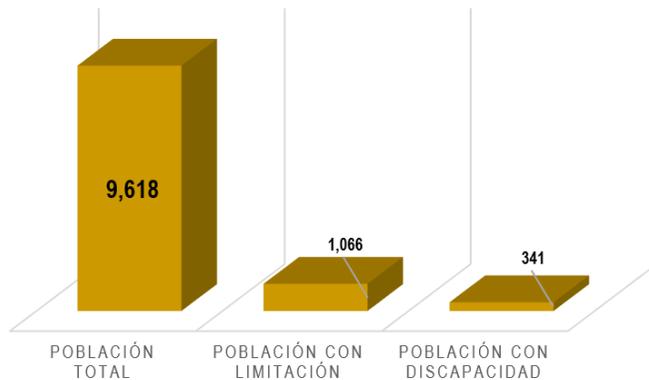
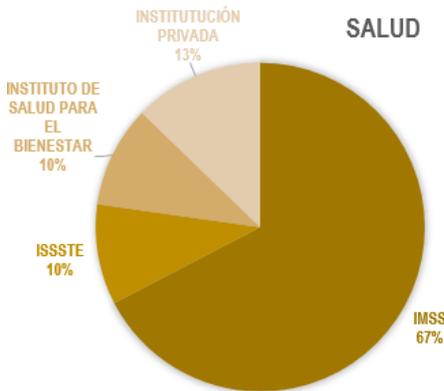


Imagen 20. Población respecto en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.



Sector salud. De la población afiliada se detectan 10,914 habitantes, representando el 88% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 50% (5,441 habitantes); respecto a la población sin afiliación 1,430 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12%

Imagen 21. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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



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

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio, donde la falla más cercana se localiza al este a aproximadamente 960 metros de distancia. Se recomienda, considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros usuarios. En el área de estudio se encontró una mixtura de roca ígnea extrusiva y roca ígnea intrusiva, con unidades de roca Basalto y Conglomerado respectivamente, los cuales se pueden encontrar combinados con unidades de roca, así mismo con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

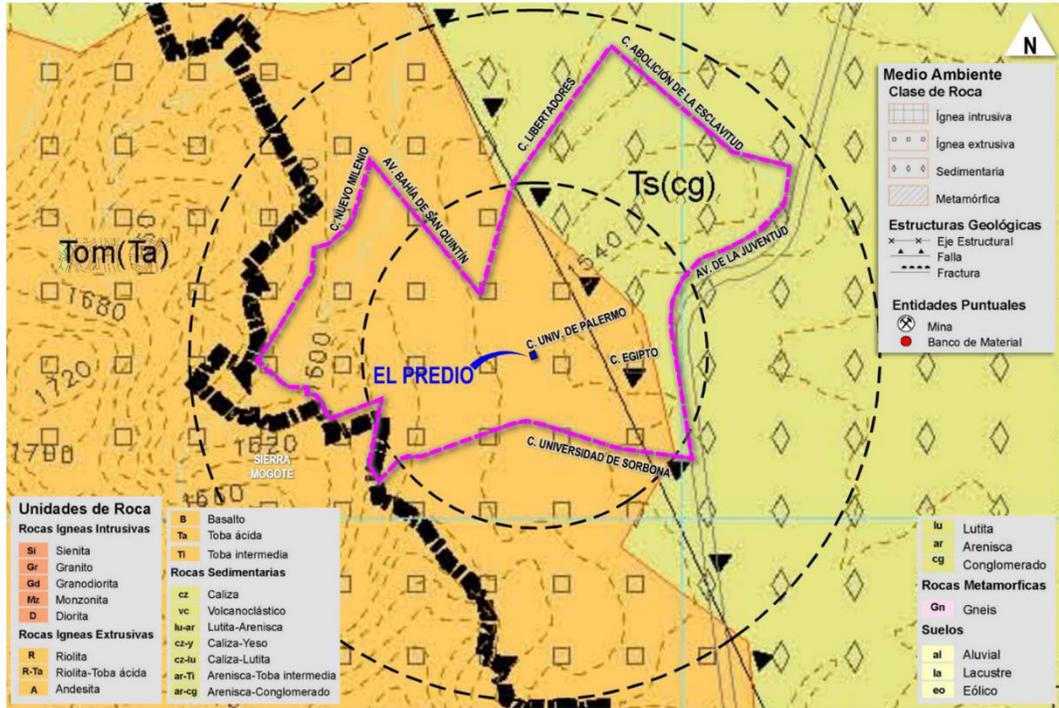


Imagen 23. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica un solo tipo de suelo denominado Litrosol; el cual se define como denominado Litrosol; el cual se define como suelo de roca dura a muy poca profundidad. Normalmente cuentan con un espesor menor a 10 cm y un volumen total de menos del 20 % de tierra fina sobre afloramientos rocosos. Son los suelos más abundantes en todo el planeta y aparecen en todas las zonas climáticas, sobre todo en altitudes medias y altas y zonas fuertemente erosionadas. No suelen ser muy aptos para la agricultura, pero pueden sustentar actividades de pastoreo. Son clasificados como suelos problemáticos dentro de la categoría de granulares sueltos.

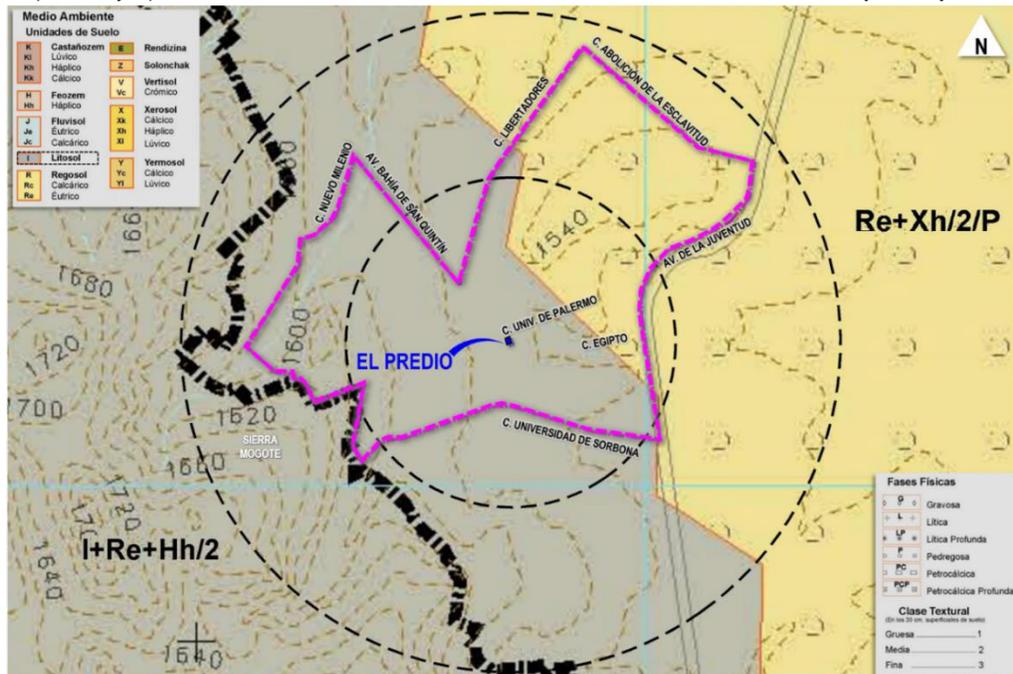


Imagen 24. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

VEGETACIÓN

Por ser una zona totalmente urbanizada, es que se detectan algunos parques que dan servicio a la población habitacional donde se encuentran sicomoros, huizaches, arbustos y moros, entre otras, algunos son arboles jóvenes.



Imagen 25. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN noviembre 2022.



Imagen 26. Vegetación en el parque Norte. Fuente: Google Earth, captura noviembre 2022.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada, además de que cuenta con la infraestructura necesaria. Dentro de una zona con pendientes regulares, moderadas y fuertes, ya que se encuentra sobre las faldas de la Sierra Mogote. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente de 5-12%, dentro de las cotas 1529 MSNM.

El rango de pendiente es regular, sin embargo, por el hecho de encontrarse en situación de hecho y debido a que se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia el frente del predio sobre la C. Universidad de Palermo, con dirección hacia el oriente donde se ubica la C. Universidad de Palermo/Egipto. Ver plano 06.

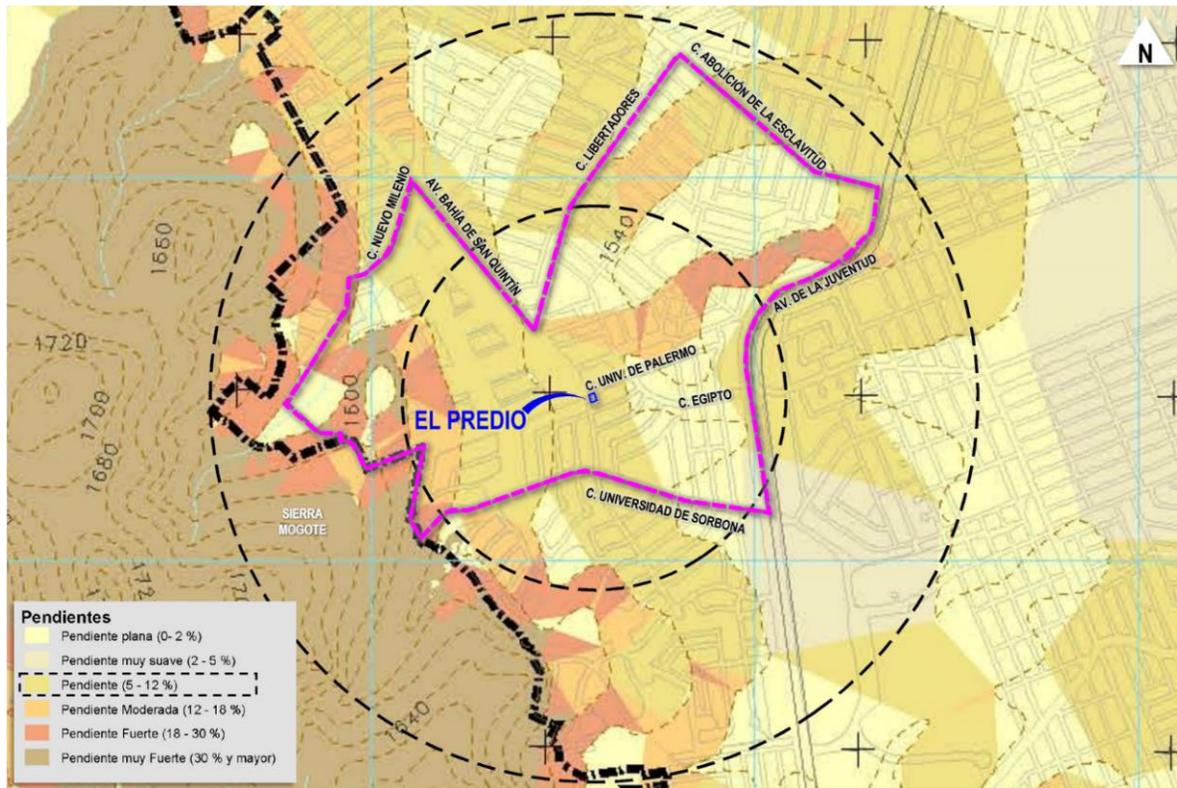


Imagen 27. Zonificación por pendientes

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo. A continuación de observan las secciones transversales y longitudinales dentro el predio donde se observa la pendiente natural del terreno.

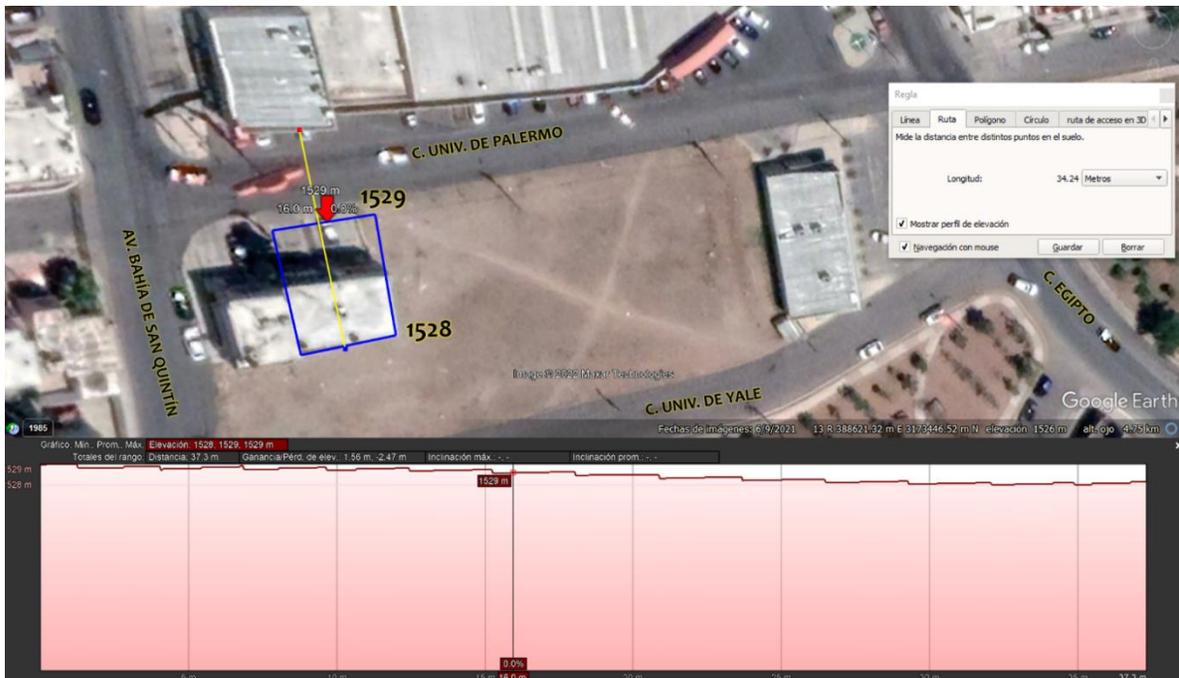
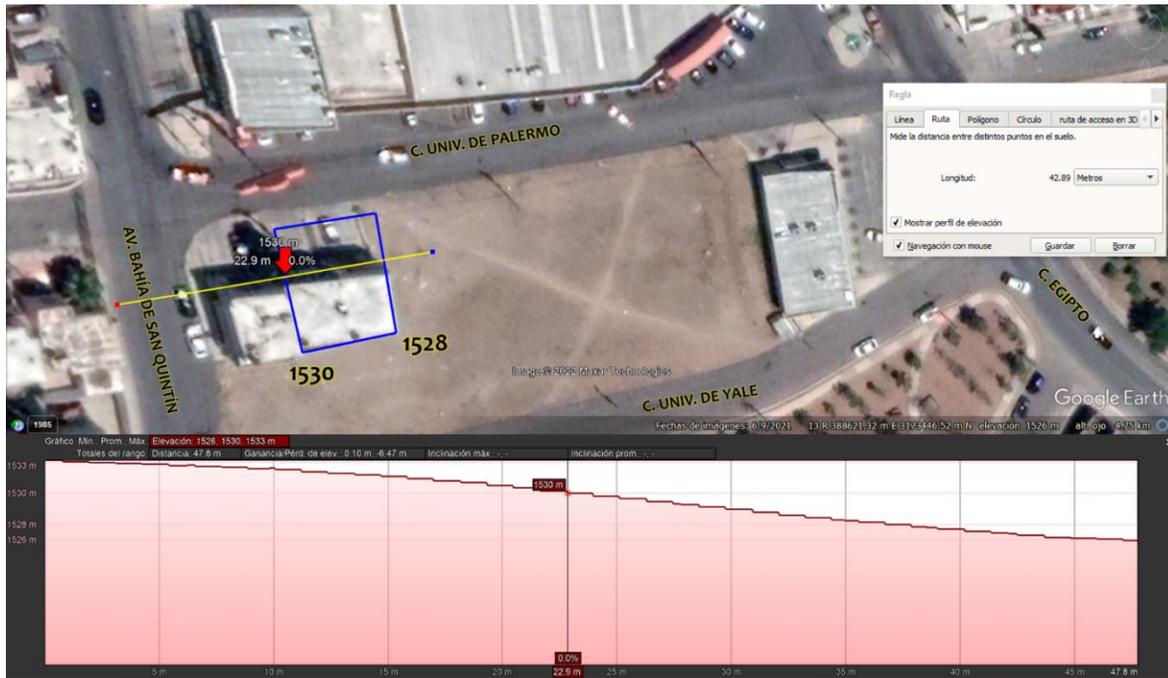


Imagen 28. Perfil de elevación transversal y longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, noviembre 2022.



HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de El Mimbres Sur que cuenta con un área de 34.477 km², de los cuales el 50% de la superficie se localizan en la zona urbana y el resto a cerril o lomerío, con una pendiente de 0.01580%. Ésta cuenca contiene el arroyo El Mimbres que colinda al norte del predio a 1.12 Km. de distancia (circulando de sentido poniente a oriente hasta llegar al río Sacramento), el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 3.437 kms de desarrollo. Ver plano 06.

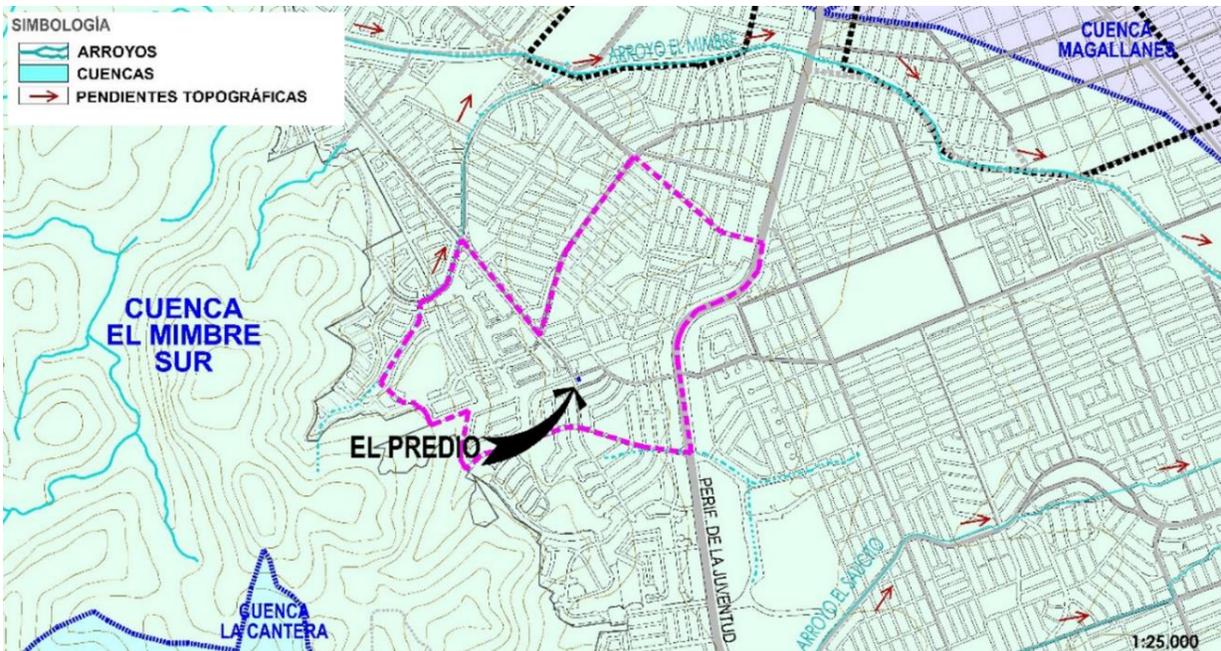


Imagen 29. Subcuencas hidrológicas en el predio.

² Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, el más cercano denominado se ubica hacia el norte el Arroyo El Mimbres Sur con una distancia de 1.236 Kms. Mientras que al suroriente circula el arroyo El Saucito a 1.549 Kms del predio.



Imagen 30. El predio y los arroyos más cercanos. Fuente: Google Earth, noviembre 2022.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Sacramento. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, pero a su vez la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero ya que es una zona urbanizada de la ciudad. Las aguas subterráneas detectan dentro del polígono de aplicación 3 tanques y 1 de rebombio propiedad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

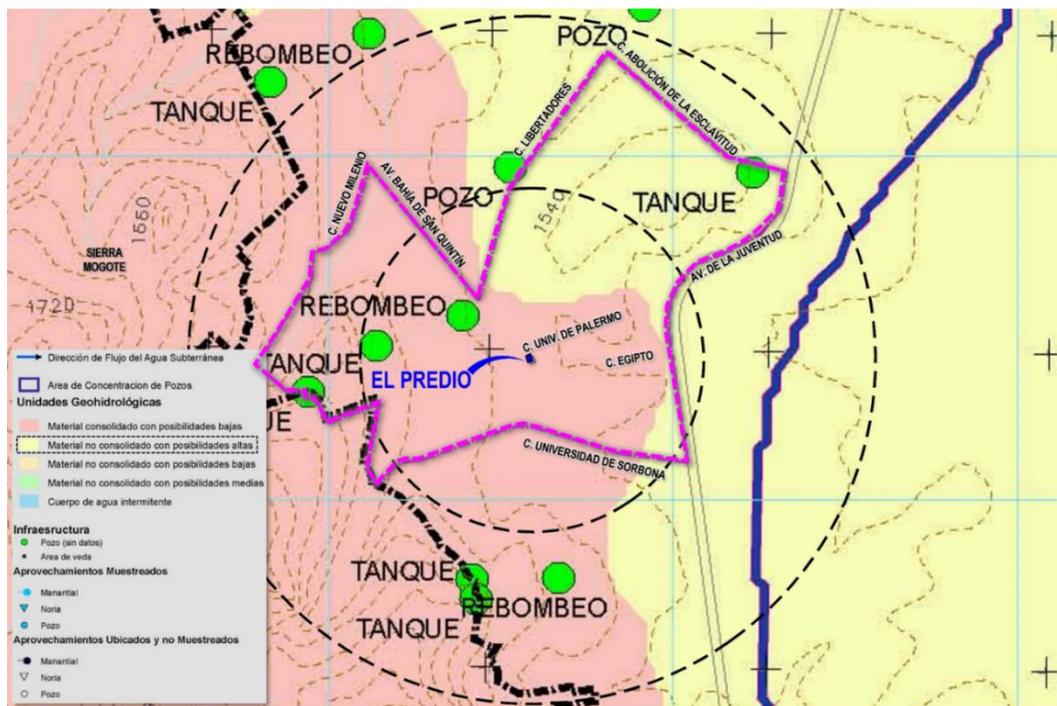


Imagen 31. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona y su contexto es mayoritariamente habitacional, sin embargo, contiene vialidades de gran importancia las cuales predominan predios comerciales, de servicio y de equipamiento. Los giros establecidos en la zona son variables y con diferentes características, que van desde tiendas de servicios, escuelas privadas, farmacias, tiendas de autoservicio, hasta pequeños comercios con locales de abasto como mercerías, estéticas, tiendas de abarrotes, restaurantes, tiendas de menudeo, entre otros.

La Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta es una vialidad de primer orden que colinda con el predio a una distancia de 220 m hacia el oeste, 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 predio que contempla este estudio, cuenta con uso de suelo habitacional H35, por el cual, para regularizar las condiciones en las que funciona el predio, se pretende modificar a uso de suelo de Mixto Intenso (M3), totalmente compatible con la zona que lo colinda.

VIVIENDA

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 2,949 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 19,985 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 6,982 viviendas particulares, de las cuales 6,248 se encuentran habitadas (89.48%).

Población		
	Población total	19 985
	Población femenina	10 429
	Población masculina	9 542
	Población de 0 a 14 años	4 025
	Población de 15 a 29 años	5 455
	Población de 30 a 59 años	8 612
	Población de 60 años y más	1 783
	Población con discapacidad	472
Fecha de actualización: 2020		

Imagen 32. Viviendas en el radio de referencia de 1,000 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

Respecto a los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-35 en su mayoría, seguido de H-45 y en menor porcentaje H-60+ viv/ha, en donde se ubican las colonias Lomas Universidad, Rinconada de la Sierra, Bahías y Jardines Universidad en diversas etapas, siendo fraccionamientos cerrados, contando con viviendas de creación reciente y de plusvalía tipo medio y alto; además de Las Lomas, Juventud Norte, Hacienda del Moro, Cumbres Universidad Constituyentes, Unidad, Oscar Flores Sánchez y Loma Dorada, del lado oriente de la Av. Periférico de la Juventud se ubican las colonias Nuevo Paraíso, Diego Lucero, Álamos e Ignacio Rodríguez, predominando la vivienda de tipo medio y medio bajo.

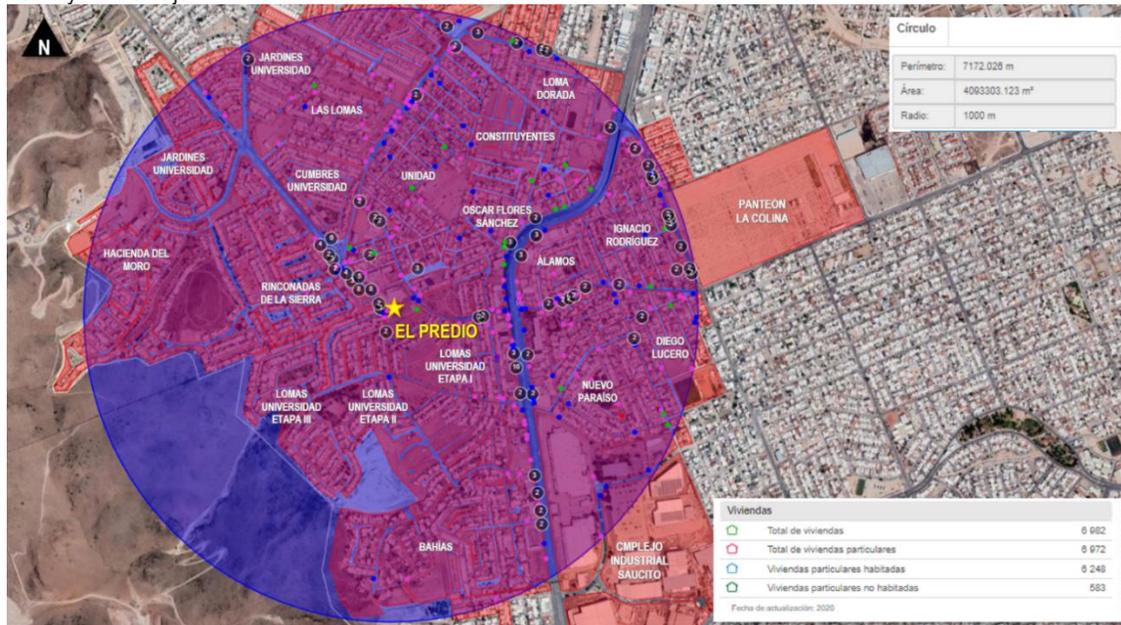


Imagen 33. Colonias en el radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

El predio colinda con usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional predomina el uso habitacional con densidades H-35 viv/ha en su mayoría, donde se ubican los fraccionamientos Lomas Universidad en sus diversas etapas, con acceso restringido por medio de casetas. Dentro de éste fraccionamiento se encuentran propiedades de más de 153 m2 a 480 m2 de 2 a más recámaras, amplias cocheras, con costos variables entre \$1,350,000 hasta \$4,800,000.



Col. Lomas Universidad

Fracc. Rinconadas de la Sierra

Col. Oscar Flores Sánchez

Col. Unidad

Imagen 34. Vivienda unifamiliar en la zona, cercana de la colonia Lomas Universidad.

La vivienda respecto al censo 2010 del INEGI versión 05/2012 nos menciona que existen un total de 3,331 viviendas de las cuales, 2,949 que equivalen al 89.07% del total se encuentran habitadas dejando así 349 viviendas particulares deshabitadas que equivalen al 10.47% del total.



Imagen 35. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial de Chihuahua se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, además de cruceros donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos, el denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040) Av. Periférico de la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta, vialidad atraviesa la ciudad en sentido norte-surponiente, conteniendo distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, asimismo, da acceso a grandes zonas habitacionales.

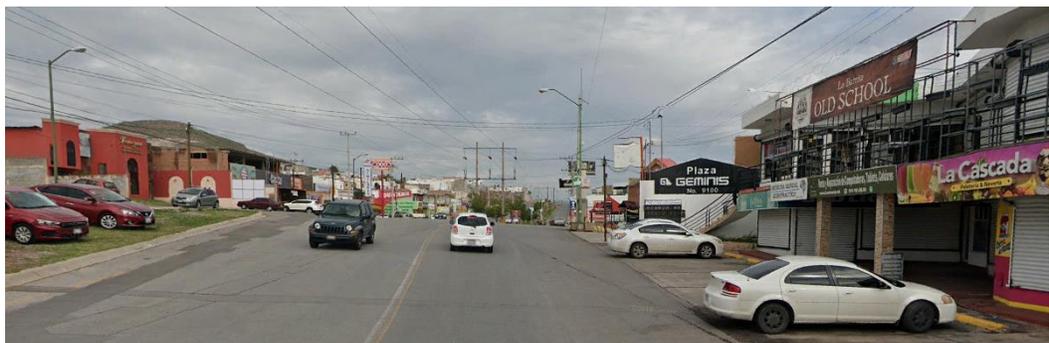


Imagen 36. Comercio sobre la Av. Bahía de San Quintín.

Se detectan varias agrupaciones de locales comerciales, algunos que comprenden pequeñas plazas comerciales, sobre la Av. Bahía de San Quintín, así como, pequeños núcleos comerciales sobre vialidades importantes, una de ellas cercana al predio que nos ocupa, sobre la C. Universidad de Oxford y Universidad de Palermo.



Imagen 37. Corredor comercial y predios comerciales en la zona. Fuente: SIGMUN.

Cabe mencionar que según la carta del PDU 2040 algunos de los predios comerciales no cuentan con el uso de suelo adecuado, sin embargo, es una zona que se ha ido desarrollando las actividades y servicios comerciales, por la estratégica localización y la cercanía a las zonas habitacionales, por lo que la vocación productiva es inminente.

Se detectan unidades económicas en la Av. De la Juventud y Bahía de San Quintín principalmente, seguida de la C. Egipto y algunos comercios inmersos dentro de las colonias.



Imagen 38. Unidades económicas en la zona. Fuente: SIGMUN.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 382 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. De la Juventud, Av. Bahía de San Quintín y la C. Universidad de Palermo/Egipto, donde se encuentran diversos comercios enfocados al comercio al por menor se contabilizan alrededor de 101 empresas destacando plazas comerciales, venta/renta de razers, farmacias, refacciones, servicios alimenticios y ventas en general, se detectan 94 establecimientos de otros servicios excepto actividades gubernamentales, el resyto de las unidades económicas están por debajo de 48 establecimientos, donde se ubican los serviici de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

+ Construcción	6
+ Industrias manufactureras	34
+ Comercio al por mayor	16
+ Comercio al por menor	101
+ Transportes, correos y almacenamiento	1
+ Información en medios masivos	1
+ Servicios financieros y de seguros	6
+ Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	14
+ Servicios profesionales, científicos y técnicos	7
+ Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	4
+ Servicios educativos	23
+ Servicios de salud y de asistencia social	19
+ Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	7
+ Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	48
+ Otros servicios excepto actividades gubernamentales	94
+ Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1

Imagen 39. Establecimientos económicos. Fuente: DENU.

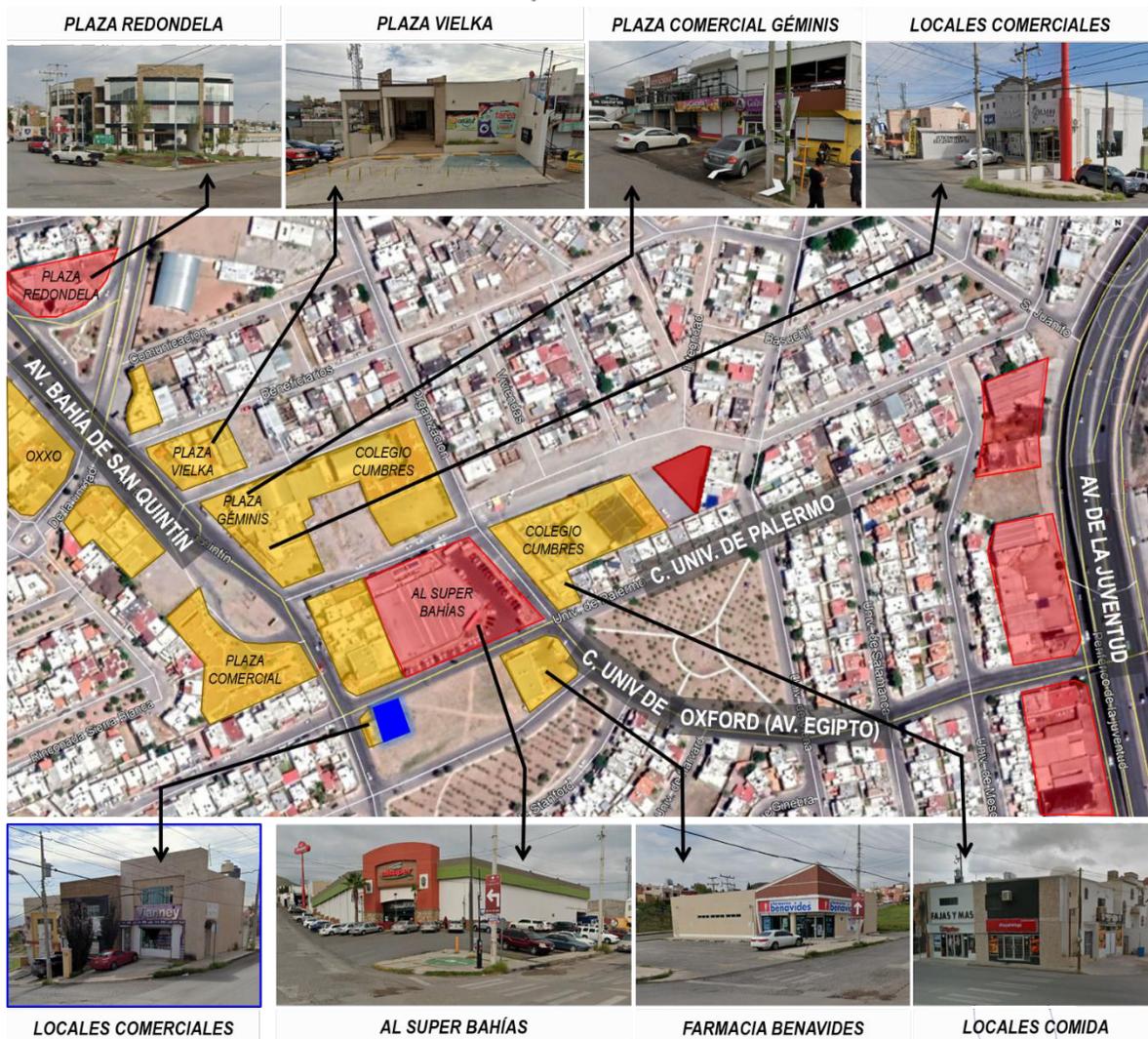


Imagen 40. Comercios cercanos al predio. Fuente: Elaboración propia con imagen de google earth, captada noviembre 2022.

Según datos del INEGI, respecto al sector económico la población económica activa (PEA) del área estudiada de 9,618 que es el total de habitantes dentro del polígono de estudio, se detecta que el 55.43 de la población se encuentra activa (5,331 habitantes), mientras que 2,388 habitantes, la cual representa el 24.83% de la población no se encuentra activa.

La población desocupada es de 92 habitantes la cual representa el 0.96% de la población, esto nos indica que existe baja demanda de trabajo en la zona.

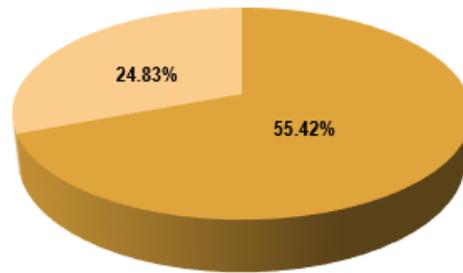


Imagen 41. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

■ POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (más de 12 años)
 ■ POBLACIÓN NO ECONÓMICAMENTE ACTIVA (más de 12 años)

INDUSTRIA

Se ubica dentro de la zona de influencia el Complejo Industrial Saucito cuenta con una superficie de aproximadamente 46 Ha, con acceso principal por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Se ubican empresas como Altec, Smurfit Kappa North, Dana Holding Corporation, Ripisa Chihuahua, Diesel Industrial de Chihuahua, Grupo Roga, TRW, ZF Chihuahua, entre otras. El complejo se ubica a una distancia de 590 m del polígono de aplicación.



Imagen 42. Zona industrial cercano a la zona de aplicación. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.

EQUIPAMIENTO

La zona se encuentra cubierta por gran parte equipamientos urbanos contando con buena accesibilidad para la zona y el resto de la ciudadanía, destacando los equipamientos educativos, recreativos, religiosos y Panteón la Colina. Las vialidades que conectan dichos equipamientos con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. Libertadores/ De la Unidad y la C. Universidad de Oxford/C. Egipto principalmente, ver plano 05.

Se detectan equipamientos de nivel básico se ubican guarderías jardines de niños, primarias, secundaria, iglesias, centros comunitarios, parques y centro de rehabilitación, entre otros equipamientos de cobertura local o de la zona. Los equipamientos enlistados se ubicaron dentro de un radio de 1,000 metros son los siguientes:

Equipamiento	Unidad	Equipamiento	Unidad
Parques	12	Preescolar	5
Centro Comunitario	2	Primarias	5
Iglesias	5	Secundarias	1
Guarderías	3	Preparatoria	3
Gasolinera	1		

Tabla 1. Cuantificación de los equipamientos existentes en el radio de referencia.

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del radio de 1,000 m no hay algún establecimiento cercano, sin embargo, se ubica el Hospital Ángeles a 2.3 Kms hacia el sur del predio, respecto a las guarderías corresponde a 3 recintos, además de, 2 centro comunitario y 5 iglesias.



Imagen 43. Centro Comunitario Unidad y Capilla San Miguel Arcángel. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques derivados de las diversas etapas habitacionales, se ubican los parques Lomas Universidad en sus diversas etapas, el Parque Oscar Flores, Lola Dorada, Unidad, así como las canchas de fútbol Diego Lucero; asimismo, se ubican algunos parques dentro de las colonias y fraccionamientos.



Imagen 44. Parque Lomas Universidad I y Parque Oscar Flores. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.

Subsistema Educación y Cultura. Se ubican 5 escuelas que prestan educación a jardines de niños, 5 escuelas para nivel primaria, 1 secundaria, 2 prepas y 1 telebachillerato, al igual que algunas escuelas privadas. Se ubican las escuelas Colegio Cumbres Bilingüe un edificio con preescolar y primaria y el otro con preparatoria como escuela privada.



Imagen 45. Escuela primaria Solidaridad y Telebachillerato 6651 León Barri. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.

Asimismo, se detecta el panteón la Colina que es un equipamiento de nivel regional, situado al límite del radio de análisis.

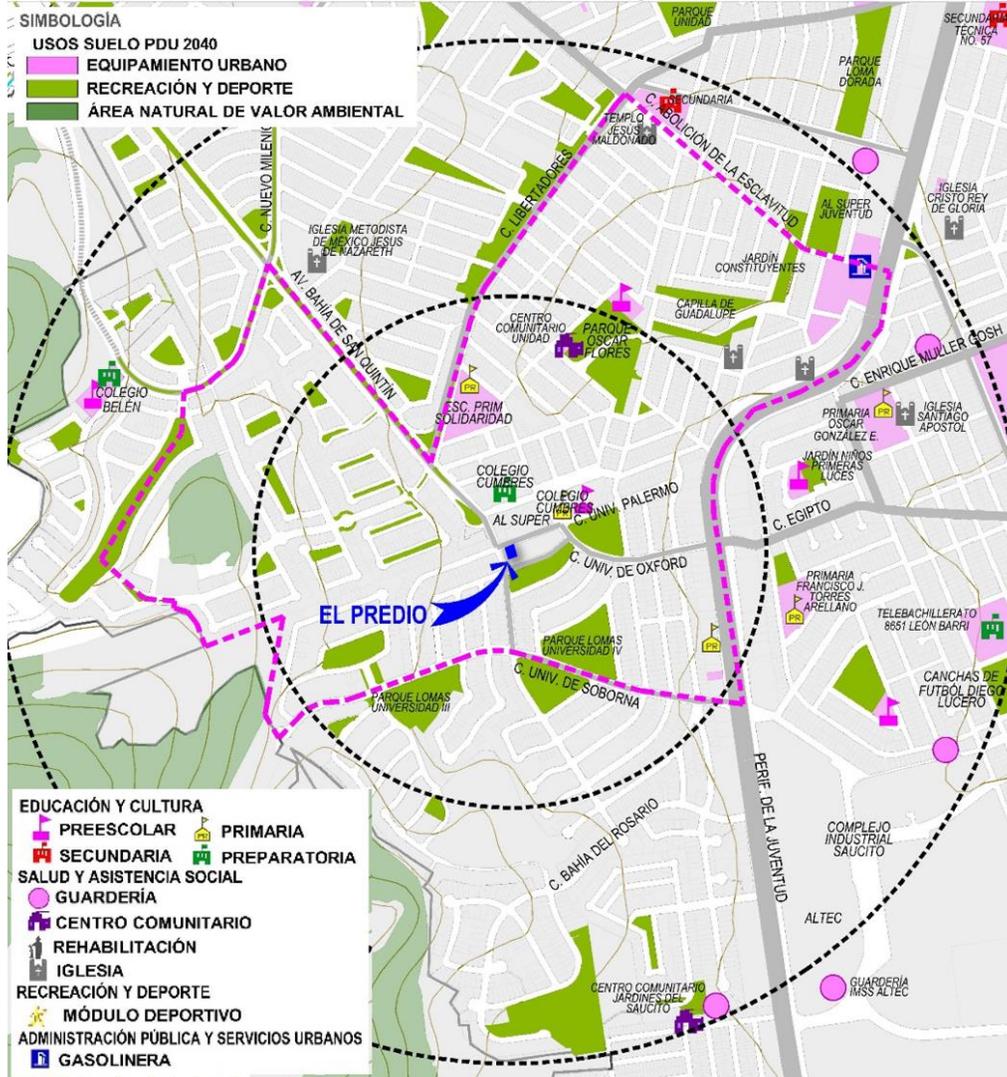


Imagen 46. Equipamientos en la zona.

ESTRUCTURA VIAL

El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad de primer orden **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta** que se ubica a 375 m de distancia del predio, dicha vialidad confluye al norte y desemboca al surponiente de la ciudad; conectando de manera perpendicular con la vialidad secundaria **C. Universidad de Oxford/Egipto** y la vialidad secundaria que da acceso a los predios denominada **C. Universidad de Palermo**, otra de las vialidades de influencia es la **Av. Bahía de San Quintín**, ver plano 04 y 04.1.

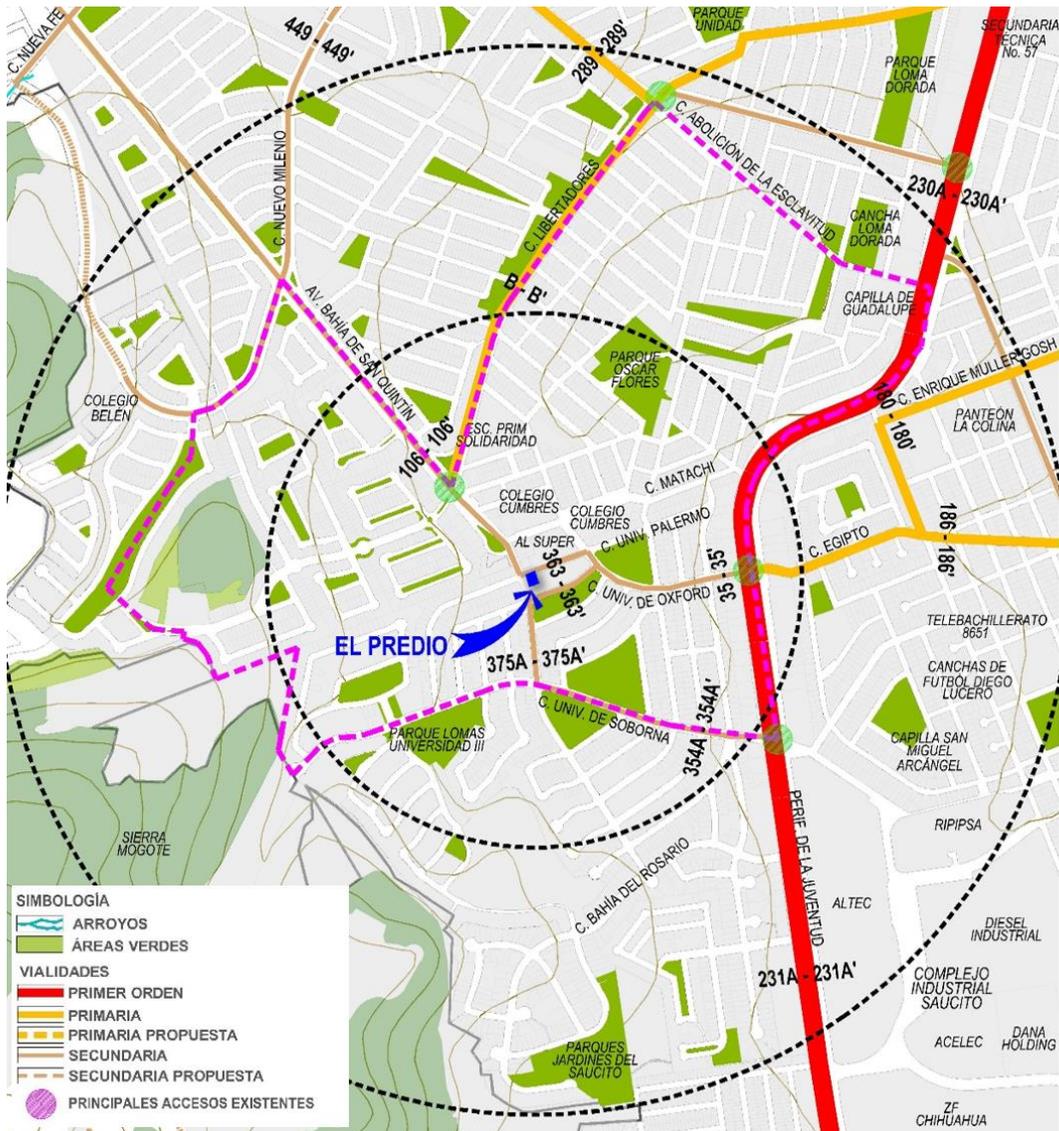


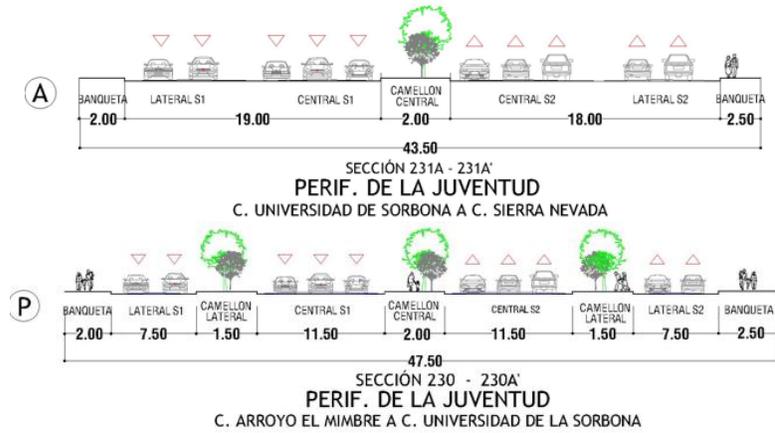
Imagen 47. Vialidades dentro de la zona de influencia.

Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta

El predio es altamente accesible desde la Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad de primer orden en buenas condiciones con una longitud de tramo de 2,727.66 5ml 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 y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, contando con 2 camellones laterales de 1.50 metros de ancho y uno central de 4.00mts y un ancho de banqueteta de 2.30 a 3.00 mts. En el tramo específico del predio cuenta con 59.80 m. de ancho.



Imagen 48. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección actual y propuesta. Fuente: PDU 2040.



C. Universidad de Oxford/Egipto

El acceso que se da al sur, proveniente de la Av. De la Juventud, es por la C. Universidad de Oxford/Egipto, con una sección de 16.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos costados.

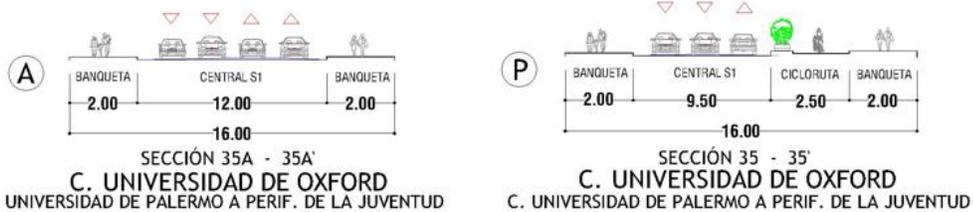


Imagen 49. C. Universidad de Oxford y su sección actual y propuesta. Fuente: PDU 2040 y captura google earth, noviembre 2022.



Av. Bahía de San Quintín

Al nor-poniente el acceso se da por la vialidad secundaria Av. Bahía de San Quintín, la cual cuenta con una sección de 36.50 metros y 3 carriles por sentido y un camellón al centro de la vialidad.



Imagen 50. Av. Bahía de San Quintín y su sección actual y propuesta. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022

C. Universidad de Palermo

La vialidad que permitirán el acceso al predio proveniente de la C. Universidad de Moscú hasta la C. Universidad de la Sorbona, con una sección vial actual de 12.00 con 3 carriles, donde en un futuro se busca una sección de 16.00 m con 2 carriles por sentido.



Imagen 51. C. Universidad de Palermo y su sección actual. Fuente: Captura google earth, noviembre 2022.



TRANSPORTE PÚBLICO

El Transporte Público existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público y sus terminales Norte y Sur, como origen y destino final de la ruta troncal. Este permite atravesar la ciudad en el sentido norte sur, por lo tanto, en este nodo, confluirán algunas de las rutas alimentadoras del norte de la ciudad y será un equipamiento preparado para el intercambio de sistema de transportación de las personas, de vehículos privados, bicicleta y peatonalmente, al transporte masivo de la ciudad.

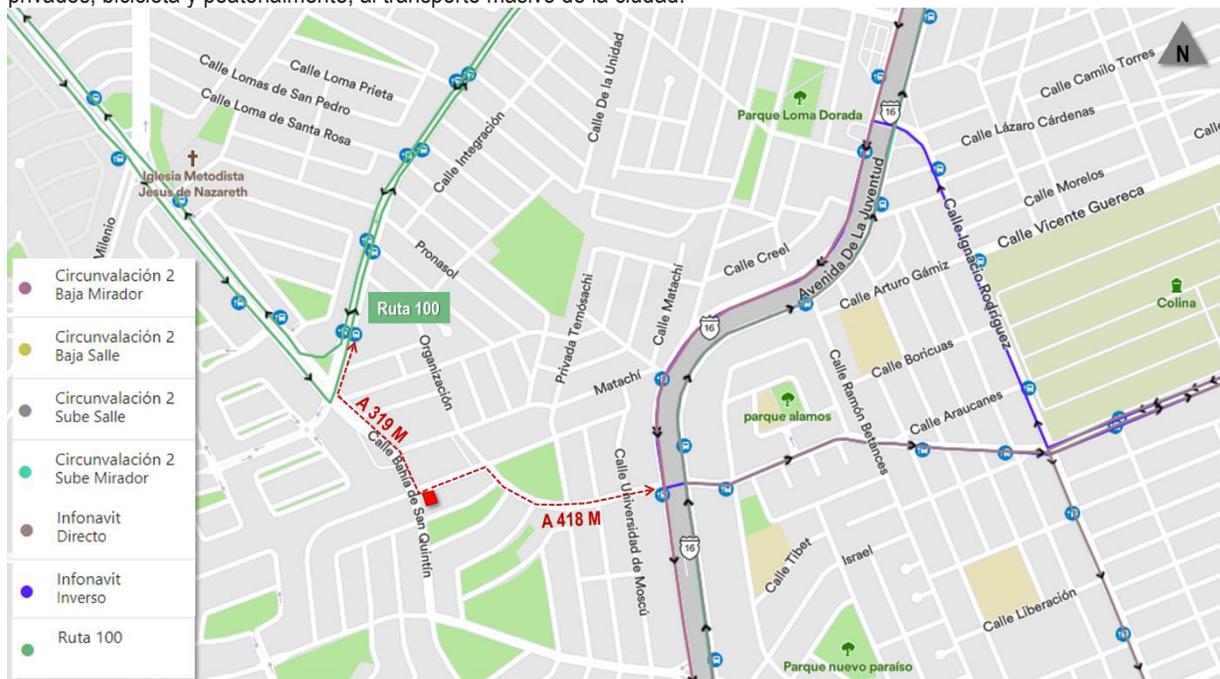


Imagen 52. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta noviembre 2022.

El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con la cercanía del sistema de transporte urbano, circulando por la Av. De la Juventud en sentido norte-sur y viceversa las rutas **Circunvalación 2** (Baja Mirador, Sube Mirador, Baja Salle y Sube Salle) con 20 unidades disponibles para su funcionamiento y frecuencia de paso de aproximadamente cada 8 minutos. Otra de las rutas que circula por la misma avenida es la **Infonavit (directo e inverso)** con frecuencia de paso a cada 20 minutos con 3 unidades para recorrer el sector. Para utilizar ambas rutas es necesario recorrer una distancia de 220 m al oriente del predio.

Otra de las rutas que circula por la Av. Bahía de Can Quintín y Av. Libertadores/ De la Unidad es la **Ruta 100**, con 2 camiones disponibles y una frecuencia de paso de aproximadamente cada 30 minutos (el paradero se ubica a una distancia de 423 m del predio). El costo del transporte es de \$8 y una tarifa preferencial de \$4 de pasaje.

Las rutas identificadas se muestran a continuación:

Ruta Transporte	Unidades	Frecuencia de paso
Circunvalación 2 Baja Mirador	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Baja Salle	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Sube Salle	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Sube Mirador	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 1 Sube Zarco	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 1 Baja Zarco	20 camiones	Cada 8 min

Tabla 2. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, noviembre 2022.

A continuación, se visualiza el radio de cobertura de los paraderos que se ubican cercanos al polígono de aplicación, donde los paraderos más cercanos se ubican en la C. Nuevo Milenio y en la Av. De la Juventud.



Imagen 53. Transporte público y la zona de aplicación.

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, asimismo, los polígonos en cuestión, se encuentran operando desde hace más de 9 años, ver plano 07.

Agua potable

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica sobre el eje de la Av. Bahía de San Quintín, que circula una línea de 18” de diámetro, línea proveniente del tanque de rebombeo llamado Bahías, propiedad de JMÁS.

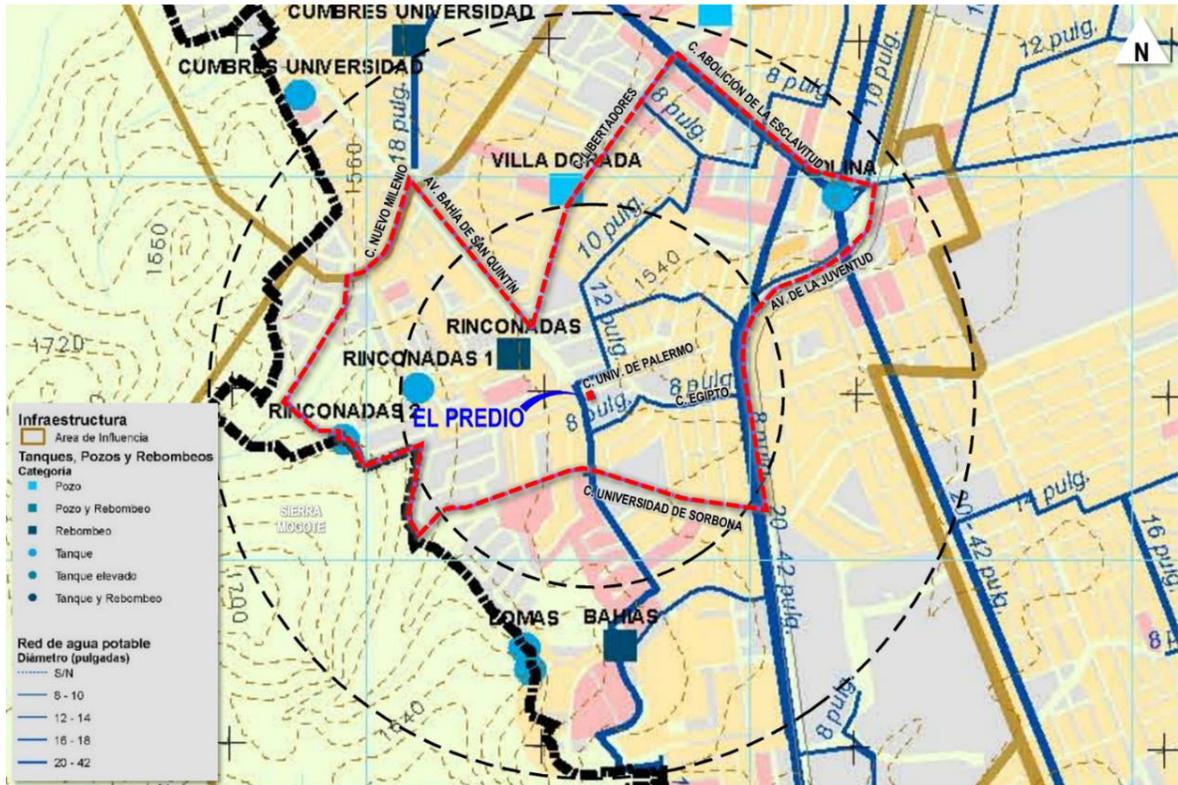


Imagen 54. Agua potable en la zona. Fuente: PDU 2040.

Drenaje sanitario y agua tratada

Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 15" que circula por la misma C. Universidad de Oxford/Egipto; en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, a una distancia aproximada de 110 m. hacia el norte del predio, las adecuaciones que se diseñen para el proyecto, deberán de apearse a las condicionantes determinadas

por la factibilidad que emita la JMAS, para el proyecto de sistemas de alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

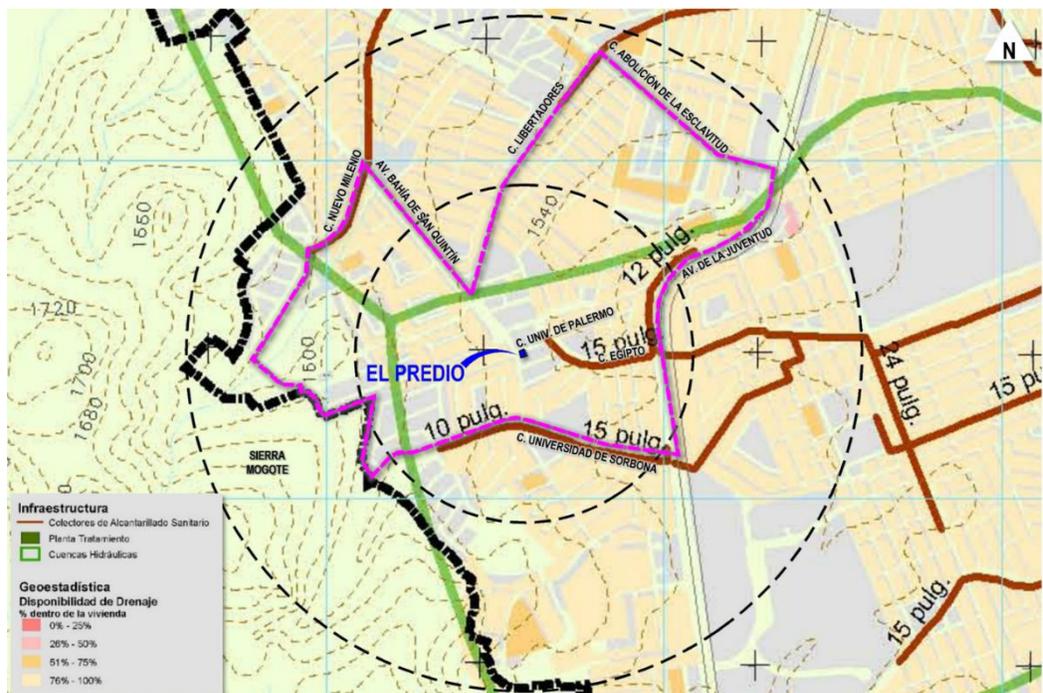


Imagen 55. Alcantarillado Sanitario en la zona. Fuente: PDU 2040.

Infraestructura eléctrica

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Al oeste del predio pasa una línea de CFE de 115 Kva, por lo que la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

Actualmente el predio cuenta con el servicio, mediante el No. de Servicio 646131004688 y No. de Medidor 74W47C, el otro No. de Servicio 646210251054 y No. de Medidor NP908H.

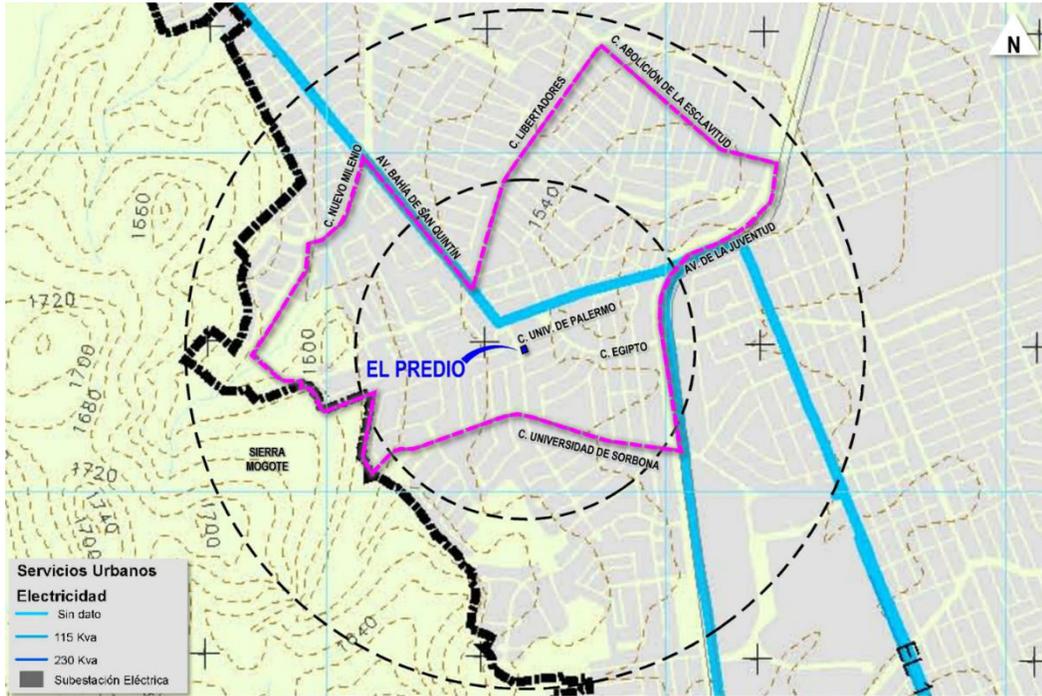


Imagen 56. Energía eléctrica en la zona y recibo de pago CFE. Fuente: PDU 2040.

Red de Telefonía

La zona poniente se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.



Imagen 57. Infraestructura en la zona. Fuente: SIGMUN.

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.

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona, incluso según el Atlas de Riesgos.

Riesgos Antropogénicos. Se menciona que no existe riesgo inmediato, ya que la zona donde se emplaza el terreno, es de orden habitacional principalmente. Sin embargo, por encontrarse en una zona con vocación comercial se ubican algunas zonas donde se laboran pocos talleres, vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes contabilizando según el DENU, determina 4 unidades económicas.

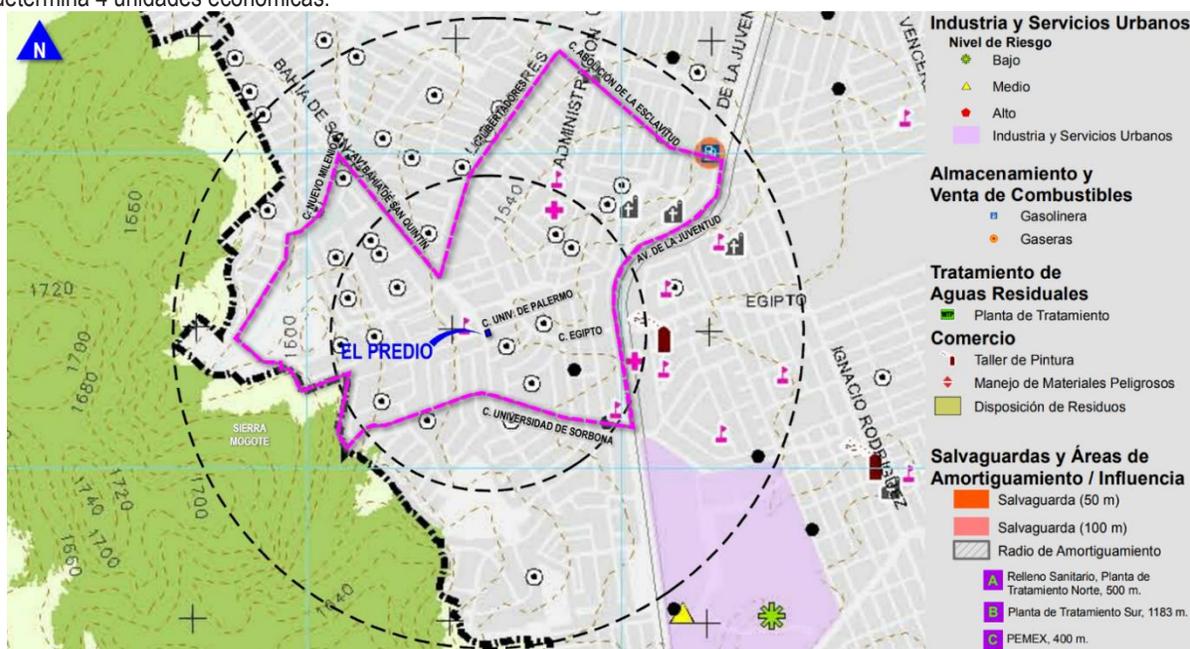


Imagen 58. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040

Otro de los riesgos son los que se pudieran presentar por las gaseras y gasolineras, tales como fugas de líquido o incendios provocados, fuera del polígono de estudio se ubica 1 gasolinera Petro 7, justo en el cruce de la Av. De la Juventud y C. Ignacio Rodríguez, cabe destacar que cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m.

Otro de los efectos negativos que se pueden determinar en la zona es la contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; además de la contaminación del aire debido al alto tráfico vehicular que se podría generar la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, C. Universidad de Oxford, Av. Bahía de San Quintín y la C. Universidad de Palermo. Asimismo, al suroriente se ubica el Complejo Industrial Saucito encontrándose lejano del predio, sin embargo, puede ocasionar que se contamine la calidad del aire.

Riesgos Geológicos

Se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de influencia, según la carta del PDU 2040, sin embargo, se ubica una falla al sur del predio llamada Falla la Palma a 317 m de distancia, asimismo, se detecta una zona cercana de riesgo por deslizamiento ubicada a 175 m hacia el poniente del predio, que, por la lejanía no influyen de manera directa.

Sin embargo, uno de los riesgos importantes a considerar, es que se encuentra dentro de un punto de riesgo por fallas y fracturas, por el hecho de encontrarse en las faldas de la sierra el Mogote, ya que por la topografía donde se encuentra el predio, se ubica dentro de una zona por deslizamiento, sin embargo, por el hecho de encontrarse totalmente urbanizado el riesgo es menor.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. En el caso que nos ocupa, se refiere a dos predios comerciales con domicilio en la **C. Universidad de Palermo No. 3824 y 3826** cada uno con 126.00 m² de terreno, situados a 7 m de distancia de la Av. Bahía de San Quintín, dentro del **Fraccionamiento Lomas Universidad II**, sumando una **superficie total de 252.00 m²**, localizado al poniente de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura.
2. La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza al poniente de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de equipamientos diversos, donde la zona considerada comprende una superficie aproximada de 944,567.1923m².
3. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por dos locales comerciales, que suman una superficie de 252.00 m² dentro del Fracc. Lomas Universidad II Etapa dentro de ésta ciudad, cuenta con claves catastrales 430-045-003 y 430-045-002.
4. El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio.
5. La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director vigente, **cuenta con uso de suelo Habitacional H-35 viviendas por hectáreas.**
6. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo de Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha.
7. El área de aplicación de este Modificación Menor suma un polígono de 252.00 m² dentro del Fracc. Lomas Universidad II Etapa, de ésta ciudad de Chihuahua. Ambos predios, son propiedad del **C. ERNST JOACHIM STEINMEIER MURGUÍA**, identificados de la siguiente manera:
 - **Polígono 1. Local Comercial marcada con el No. 3826, identificado como Lote No. 2, de la Manzana No. 25.**
 - **Polígono 2. Local Comercial marcada con el No. 3824, identificado como Lote No. 3, de la Manzana No. 25.**
8. La ciudad cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se localiza a 1,230 m del Subcentro Norte y a 7 km del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.
9. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta \$250.00 hasta \$1,000.00 m².
10. Se realizó un análisis por Ageb (INEGI del censo año 2020), donde se identificaron 3 Áreas Geo estadísticas Básicas, con una población total dentro del polígono de aplicación de 9,618 habitantes, de los cuales, el 52.8% representa a la población femenina, mientras que el 47.2% es población masculina.
11. El predio cuenta con una topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente plana con 5-12%, sobre la cota 1529 MSNM. El rango de pendiente es regular, sin embargo, por el hecho de encontrarse en situación de hecho y debido a que se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia el frente del predio sobre la C. Universidad de Palermo, con dirección hacia el oriente donde se ubica la C. Universidad de Palermo/Egipto.
12. El polígono se encuentra en la subcuenca hidrológica El Mimbres Sur que cuenta con un área de 34.477 km², de los cuales el 50% de la superficie se localizan en la zona urbana y el resto a cerril o lomerío, con una pendiente de 0.01580%. Ésta cuenca contiene el arroyo El Mimbres que colinda al norte del predio a 1.12 Km. de distancia (circulando de sentido poniente a oriente hasta llegar al río Sacramento), el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 3.437 kms de desarrollo.

13. Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 2949 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 19,985 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 6,982 viviendas particulares, de las cuales 6,248 se encuentran habitadas (89.48%).
14. Respecto a los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-35 en su mayoría, seguido de H-45 y en menor porcentaje H-60+ viv/ha, en donde se ubican las colonias Lomas Universidad, Rinconada de la Sierra, Bahías y Jardines Universidad en diversas etapas, siendo fraccionamientos cerrados, entre otras colonias.
15. La actividad comercial de Chihuahua se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, además de cruceros donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos, el denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040) Av. Periférico de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad atraviesa la ciudad en sentido norte-surponiente, conteniendo distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, asimismo, da acceso a grandes zonas habitacionales.
16. Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 382 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio.
17. Se ubica dentro de la zona de influencia el Complejo Industrial Saucito cuenta con una superficie de aproximadamente 46 Ha, con acceso principal por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Se ubican empresas como Altec, Smurfit Kappa North, Dana Holding Corporation, Ripsa Chihuahua, Diesel Industrial de Chihuahua, Grupo Roga, TRW, ZF Chihuahua, entre otras. El complejo se ubica a una distancia de 590 m del polígono de aplicación.
18. La zona se encuentra cubierta por gran parte equipamientos urbanos contando con buena accesibilidad para la zona y el resto de la ciudadanía, destacando los equipamientos educativos, recreativos, religiosos y Panteón la Colina. Las vialidades que conectan dichos equipamientos con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. Libertadores/ De la Unidad y la C. Universidad de Oxford/C. Egipto principalmente.
19. El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta que se ubica a 375 m de distancia del predio, dicha vialidad confluye al norte y desemboca al surponiente de la ciudad; conectando de manera perpendicular con la vialidad secundaria C. Universidad de Oxford/Egipto y la vialidad secundaria que da acceso a los predios denominada C. Universidad de Palermo, otra de las vialidades de influencia es la Av. Bahía de San Quintín.
20. El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con la cercanía del sistema de transporte urbano, circulando por la Av. De la Juventud en sentido norte-sur y viceversa las rutas Circunvalación 2 (Baja Mirador, Sube Mirador, Baja Salle y Sube Salle). Otra de las rutas que circula por la Av. Bahía de Can Quintín y Av. Libertadores/ De la Unidad es la Ruta 100.
21. 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, asimismo, los polígonos en cuestión, se encuentran operando desde hace más de 9 años.
22. Se menciona que no existe riesgo inmediato, ya que la zona donde se emplaza el terreno, es de orden habitacional principalmente. Sin embargo, por encontrarse en una zona con vocación comercial se ubican algunas zonas donde se laboran pocos talleres, vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes contabilizando según el DENU, determina 4 unidades económicas.
23. Se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de influencia, según la carta del PDU 2040, sin embargo, se ubica una falla al sur del predio llamada Falla la Palma a 317 m de distancia, asimismo, se detecta una zona cercana de riesgo por deslizamiento ubicada a 175 m hacia el poniente del predio, que, por la lejanía no influyen de manera directa.

24. En cuestión de este tipo de riesgos hidrometeorológicos, de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, donde los arroyos más cercanos son, al norte el arroyo El Mimbres Sur (1519 M.S.N.M) situado al norte a una distancia de 1.236 km y al sur el arroyo El Saucito (1493 M.S.N.M) a una distancia de 1.549 kms, donde ambos arroyos, se ubican en topografía baja a una altura, respecto a la elevación del predio que corresponde a una altura de 1529 M.S.N.M, por lo que no representa ningún tipo de riesgo.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 90, 103 y 242, lo siguiente:

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos

Artículo 103. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población deberá considerar:

- I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo los usos mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura para la movilidad.
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo urbano.
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado.
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público.
- V. La construcción de vivienda adecuada y asequible, así como de infraestructura y equipamiento de los centros de población.
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones.
- VII. La compatibilidad y homologación de requisitos de los servicios públicos y la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo para zonas urbanizables y no urbanizables.
- VIII. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras.
- IX. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

SECCIÓN CUARTA DE LOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Características de los fraccionamientos comerciales y de servicios

Artículo 242. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por las leyes. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a los instrumentos de planeación correspondientes.

AMBITO MUNICIPAL

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

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

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

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

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

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

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

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

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

5.c. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **MIXTO INTENSO**, 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 “B”, “C” y “D”, lo siguiente:

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, y

- iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
 - b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotes, 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:
- i. Renta de vehículos y maquinaria;
 - ii. Taller de reparación, corralones para autos, conservación y ajustes;
 - 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
Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m ² construidos Mínimo 6 cajones
Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m ² construidos
Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m ² construidos
	Lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y	1 por 30 m ² construidos

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 de Habitacional H-35 viv/ha, según lo indica el PDU; por el cual, donde la normatividad aplicable al predio es el tipo **M3 para Mixto Intenso**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

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

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve la presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población PDU2040, para un predio que busca homogenizar el giro comercial con el que opera desde hace más de 9 años, totalmente compatible con la zona en la que se encuentra y sobre todo por encontrarse sobre la C Universidad de Palermo y la cercanía con la Av. Bahía de San Quintín y la C. Universidad de Oxford/Egipto.

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del **fraccionamiento Lomas Universidad II** cercano al centro urbano de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo comercio y servicios que es la franja que colinda de manera directa con el predio ya que se ubica sobre la vialidad primaria C. Universidad de Palermo, misma vialidad que comparte el uso de suelo de habitacional. Dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, que adopta diversidad de usos de suelo, principalmente comerciales, en menor número los equipamientos y vivienda.



Imagen 62. El predio y sus colindancias.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de Habitacional H-35 viv/ha a uso de suelo a Mixto Intenso (M3)**, en un predio con una **superficie total de terreno de 252.00 m²** para un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones de uso mixto cercano a los equipamientos urbanos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

6.a.I. MODELO DE DESARROLLO

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

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

- ✓ Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fundo legal.

- ✓ 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.
- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

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

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

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

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

Para la propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con las actividades que actualmente se generan sobre el corredor con vocación comercial a partir de la C. Universidad de Oxford/Egipto, C Universidad de Palermo y la cercanía con la Av. Bahía de San Quintín, permitiendo el desarrollo de nuevos negocios que complementen las actividades, generando empleo a la población del sector y de la ciudad.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo actual a **MIXTO INTENSO (M3)** en un área conformada por un rectángulo justo en frente de la C. Universidad de Palermo con una **superficie de terreno de 252.00 m²**, donde actualmente el polígono de aplicación cuenta con dos predios, las cuales, deberán de operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable, resultando congruente con los usos colindantes: Mixtos, Comerciales y Habitacionales, ver plano E-01.

Cabe mencionar que el polígono operaba desde hace más de 9 años bajo el esquema comercial, sin embargo, el uso de suelo no era adecuado, por lo que, se busca continuar con la misma operación, cabe mencionar, que el ancho de cada uno de los predios es de 7.00 m, por lo que se busca que funcionen de manera conjunta, por tal motivo, es la elaboración de éste documento. Dichos predios comerciales cuentan con los siguientes elementos:

Local Comercial	Local No. 3824	Local No. 3826
Sup. Terreno	126.00 m2	126.00 m2
Sup. Planta Baja	70.00 m2	70.00 m2
Sup. Planta Alta	70.00 m2	70.00 m2
Sup. Volados	1.26 m2	1.26 m2
Sup. Total Construido	141.26 m2	141.26 m2
Cajón de Estacionamiento	2	2

Tabla 3. Descripción elementos de locales comerciales.

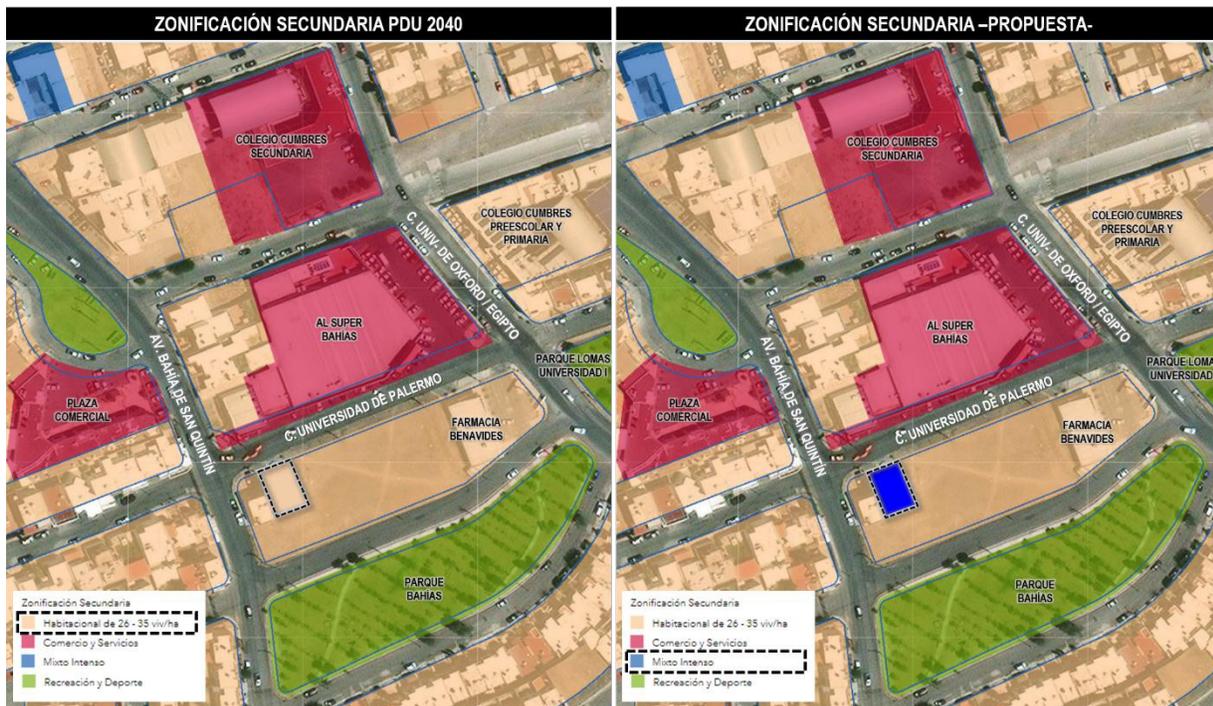


Imagen 63. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

6.c.I. NORMATIVIDAD

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Intenso (M3), implica un lote mínimo de 120 m2, con un COS de 0.80 y un CUS de 3.00, quedando muy por debajo de lo establecido, dejando el espacio suficiente para las operaciones comerciales que ha ido desarrollando a través del tiempo, donde la normatividad aplica lo siguiente:

NORMATIVIDAD ACTUAL										
USO	LOTE	COS	CUS	% permeable	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO	CAJONES
CLAVE/ TIPO	MÍNIMO			superficie	METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO	LATERAL)	ESTACIONAM
MIXT00 INTENSO	120.00	0.80	3	SP	SP	SP	10	SP	SR	SP

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo Mixto Intenso según PDU. Fuente: PDU 2040 del Centro de Población de Chihuahua, vigente.

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

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Mixto Intenso (M3) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación:

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
Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	5, 6, 13
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
Terminales de sistema de transporte colectivo	X
Estaciones de radio y TV	P
Agencia automotriz	6
Venta de vehículos y maquinaria	6

Normas de evaluación para usos condicionados

- ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN A USOS IMPACTANTES COLINDANTES.
- ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER 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.
- CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.
- DESARROLLAR INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN QUE GARANTICE EL DESARROLLO INTEGRAL. NO SE AUTORIZAN USOS DE MANERA AISLADA. VER APARTADO DE SUBCENTROS PDU.
- CONDICIONADOS AL ESTABLECIMIENTO DEL NIVEL DE RIESGO Y DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD ADECUADAS Y DE CONTROL DEL DESARROLLO.
- SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL. RESOLVER SUS SERVICIOS DE MANERA ADECUADA Y AUTÓNOMA.
- REQUERIR ESTUDIO TÉCNICO DE AERONÁUTICA, PROTECCIÓN AUDITIVA Y DE SEGURIDAD PARA LAS ZONAS HABITADAS.
- ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.
- EN FUNCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.
- CONDICIONADA SU LOCALIZACIÓN EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUÍA VIAL (NO SE PERMITE EN VIALIDADES LOCALES).
- SUJETO A PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN.
- LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREA VERDE NO DEBERÁN SOBREPASAR EL 10% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.
- PROPUESTA ESPECÍFICA DE TRATAMIENTO DE PAISAJE Y DE ESPECIES VEGETALES ADECUADAS AL USO PROPUESTO Y A LA REGIÓN.

NOTA:

- LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNADO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA..
- LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

- P** PERMITIDO
- X** PROHIBIDO
- C** CONDICIONADO

Imagen 64. Tabla de Compatibilidad Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso, mencionando los más de 9 años de giro comercial con los que ha operado a través de este tiempo.

6.d. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

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

REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

El predio cuenta con los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario por parte de la JMAS. Respecto a la infraestructura al interior del predio, el abastecimiento del agua potable, es por medio de la red general 18" que circula por la Av. Bahía de San Quintín, línea proveniente del tanque de rebombeo llamado Bahías propiedad de JMAS. Actualmente los predios cuentan con los servicios bajo los siguientes contratos:

Local Comercial	Contrato	Medidor
Local No. 3824	No. o297779	No. 537382
Local No. 3826	No. o297780	No. -

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

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



Imagen 65. Suministro de agua potable.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual, es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el No. de Servicio 646210251054 y 646131004688, en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su reglamento.

Local Comercial	No. de Servicio	Medidor
Local No. 3824	646210251054	No. NP908H
Local No. 3826	646131004688	No. 74W47C



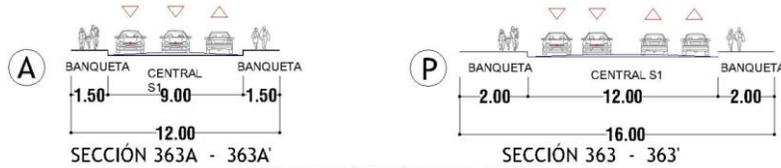
Imagen 66. Suministro de agua potable.

6.e. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual es mediante la vialidad secundaria **C. Universidad de Palermo** con una sección vial actual de 12.00 m con 3 carriles, donde propone una sección de 16.00 m con 2 carriles por sentido, que conecta de manera directa al poniente con la vialidad secundaria **Av. Bahía de San Quintín** (13.50 a 36.50 m de ancho), y al oriente con la vialidad secundaria **C. Universidad de Oxford/Egipto** (a 16.00 m de ancho) con una cercanía de 375 m de distancia de la vialidad de primer orden **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta** con una sección vial actual de 43.50 m donde se proyecta una sección de 47.50 m de ancho.

Identificador de sección	Nombre de la vialidad	Jerarquía vial	Tramo entre vialidades A y B	Longitud del tramo (m)
35 - 35'	C. UNIVERSIDAD DE OXFORD	Secundaria	C. UNIVERSIDAD DE PALERMO A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	336.00
106 - 106'	AV. BAHIA DE SAN QUINTIN	Secundaria	C. UNIVERSIDAD DE YALE A AV. NUEVO MILENIO	760.80
230A - 230A'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	C. ARROYO EL MIMBRE A C. UNIVERSIDAD DE LA SORBONA	1784.35
231A - 231A'	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	De Primer Orden	C. UNIVERSIDAD DE LA SORBONA A C. SIERRA NEVADA	761.77
363 - 363'	C. UNIVERSIDAD DE PALERMO	Secundaria	C. BAHIA DE SAN QUINTIN A C. UNIVERSIDAD DE OXFORD	132.90
375A - 375A'	AV. BAHIA DE SAN QUINTIN	Secundaria	C. UNIVERSIDAD DE LA SORBONA A C. UNIVERSIDAD DE YALE	159.58

Imagen 67. Vialidades principales que dan acceso al predio.



C. UNIVERSIDAD DE PALERMO

C. BAHÍA DE SAN QUINTÍN A C. UNIVERSIDAD DE OXFORD

Imagen 68. Sección propuesta del C. Universidad de Palermo y la sección actual de la Av. Bahía de San Quintín. Fuente: PDU 2040 vigente.

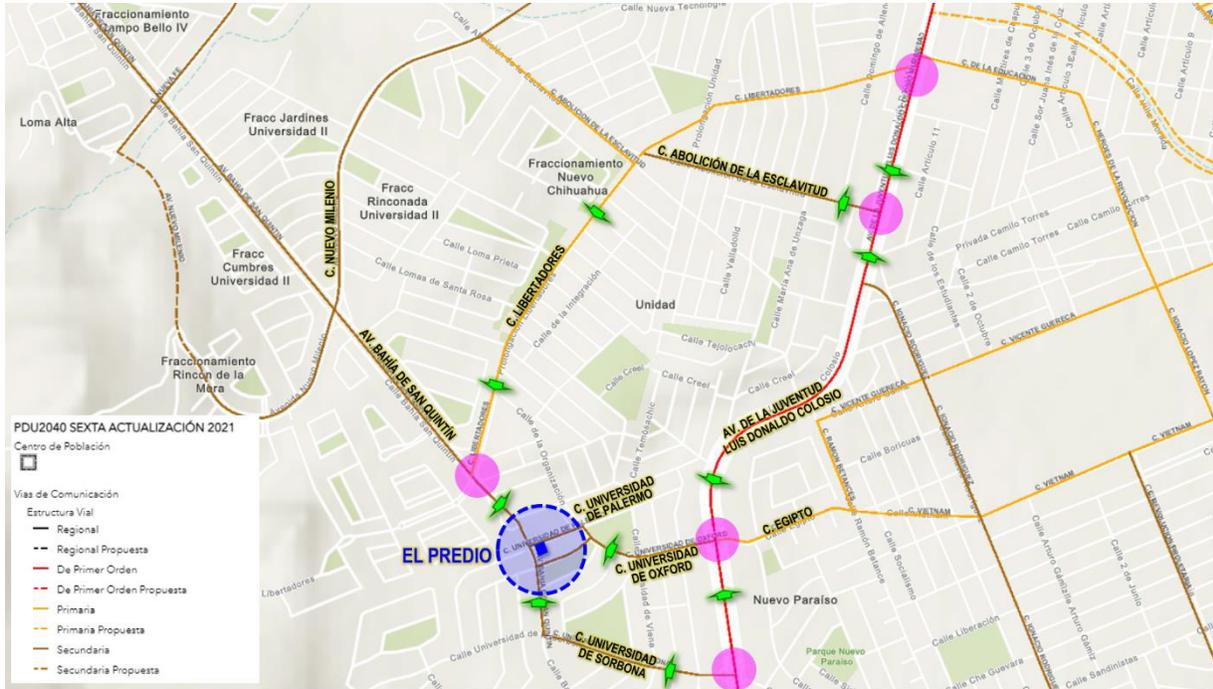


Imagen 69. Accesibilidad al proyecto y sus secciones viales.

ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, el giro es especulativo, por lo que, se muestran algunos ejemplos bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II. 1.2 Oficinas de Gobierno		1 por cada 15 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 100 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías, lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 20 m2 construidos 1 por 30 m2 construidos
II.3.6 Asistencia animal		1 por 75 m2 construidos

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

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

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

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor (corrección de representación gráfica).	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 de gasas de acceso y salida	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

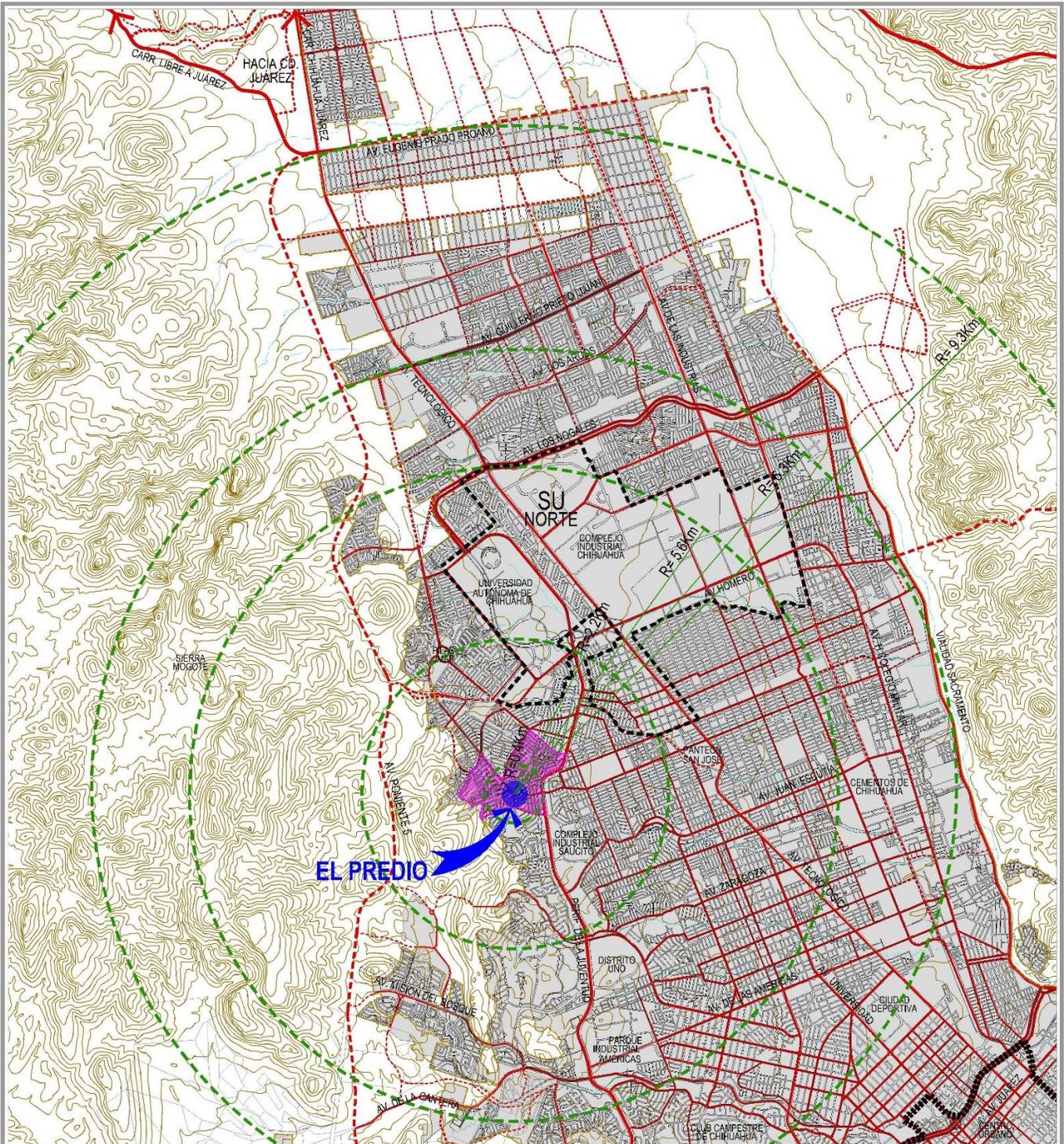
ANEXO CARTOGRÁFICO

DIAGNÓSTICO

- 01..... LOCALIZACIÓN
- 02..... CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
- 02.1.....CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
- 03..... USOS DE SUELO PDU 2040
- 04..... ESTRUCTURA VIAL PDU 2040
- 04.1..... SECCIONES VIALES
- 05..... EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
- 06..... TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA
- 07 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

ESTRATEGIA

- 01..... USO DE SUELO PROPUESTOS



LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

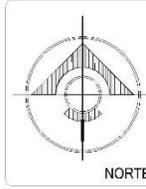
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CURVAS DE NIVEL
- ÁREA DE APLICACIÓN 252.00 M2
- ÁREA DE ESTUDIO

NOMBRE DEL PLANO

DIAGNÓSTICO LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- LÍMITE ÁREA URBANA
- SUB-CENTRO URBANO
- VÍAS FÉRREAS
- VIALIDADES EXISTENTES
- VIALIDADES PROPUESTAS
- RÍOS Y ARROYOS
- RADIOS DE REFERENCIA



CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2022

ESCALA **1:75,000**

LOCALIZACIÓN



CLAVE **01**



LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

ÁREA DE APLICACIÓN 252.00 M2

POL. 1 LOTE No. 3826 Terreno 126.00 M2

POL. 2 LOTE No. 3824 Terreno 126.00 M2

NOMBRE DEL PLANO

DIAGNÓSTICO CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

SIMBOLOGÍA

- TRAZA URBANA
- ÁREAS VERDES
- CONSTRUCCIONES

LOCALIZACIÓN

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

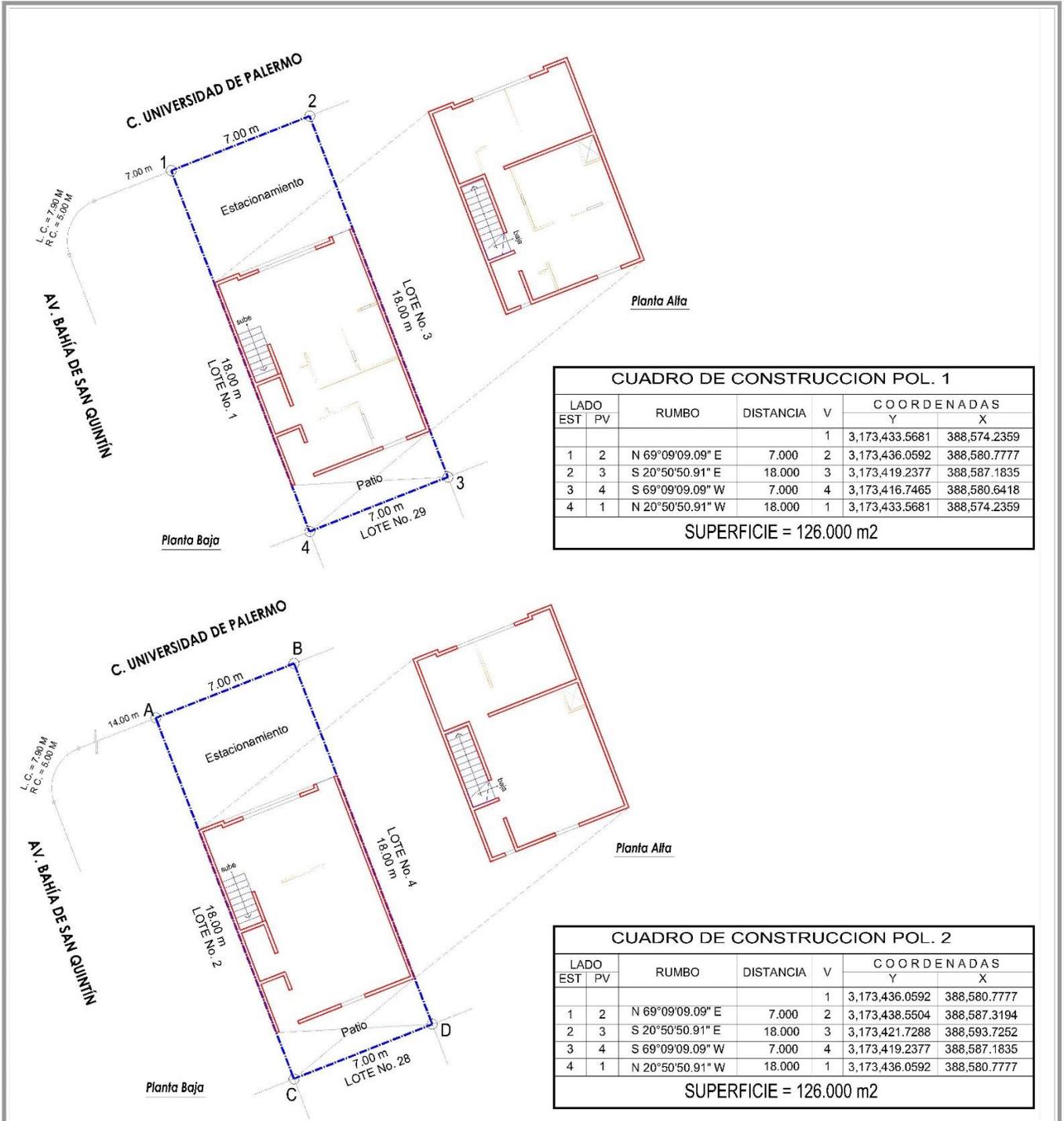
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2022

ESCALA 1:500

CLAVE 02



CUADRO DE CONSTRUCCION POL. 1

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3,173,433.5681	388,574.2359
1	2	N 69°09'09.09" E	7.000	2	3,173,436.0592	388,580.7777
2	3	S 20°50'50.91" E	18.000	3	3,173,419.2377	388,587.1835
3	4	S 69°09'09.09" W	7.000	4	3,173,416.7465	388,580.6418
4	1	N 20°50'50.91" W	18.000	1	3,173,433.5681	388,574.2359

SUPERFICIE = 126.000 m²

CUADRO DE CONSTRUCCION POL. 2

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3,173,436.0592	388,580.7777
1	2	N 69°09'09.09" E	7.000	2	3,173,438.5504	388,587.3194
2	3	S 20°50'50.91" E	18.000	3	3,173,421.7288	388,593.7252
3	4	S 69°09'09.09" W	7.000	4	3,173,419.2377	388,587.1835
4	1	N 20°50'50.91" W	18.000	1	3,173,436.0592	388,580.7777

SUPERFICIE = 126.000 m²

LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

- ÁREA DE APLICACIÓN**
252.00 M²
- ÁREA DE ESTUDIO**

NOMBRE DEL PLANO

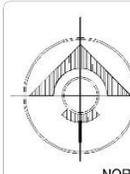
**DIAGNÓSTICO
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN**

SIMBOLOGÍA

TRAZA URBANA

POL. 1 LOCAL No. 3826 CLAVE CATASTRAL: 430-045-002
Terreno 126.00 m²
Construcción 141.26 m²

POL. 2 LOCAL No. 3824 CLAVE CATASTRAL: 430-045-003
Terreno 126.00 m²
Construcción 141.26 m²



NORTE

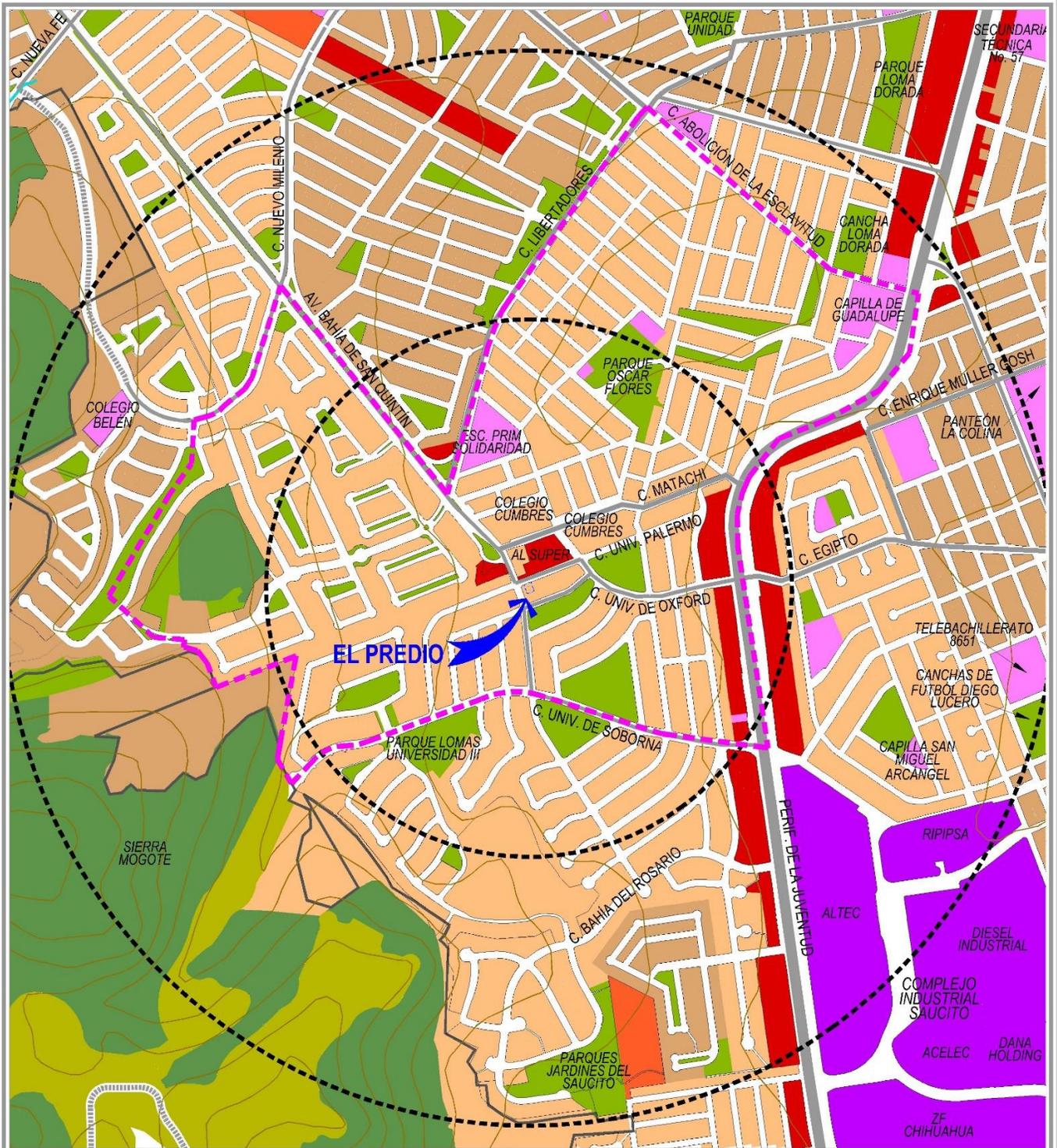
CHIHUAHUA, CHIH.
NOVIEMBRE 2022

ESCALA

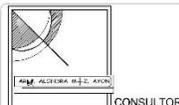
1:250



CLAVE
02.1



LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO



SIMBOLOGÍA BASE

- ÁREA DE APLICACIÓN** 252.00 M2
- ÁREA DE ESTUDIO**
- TRAZA URBANA**
- MANCHA URBANA**
- CURVAS DE NIVEL**

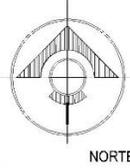
NOMBRE DEL PLANO

DIAGNÓSTICO USOS DE SUELO PDU 2040

SIMBOLOGÍA

USOS SUELO PDU 2040

- HABITACIONAL** 13-25 Viv./Ha.
- HABITACIONAL** 26-35 Viv./Ha.
- HABITACIONAL** 36-45 Viv./Ha.
- HABITACIONAL** +60 Viv./Ha.
- COMERCIO Y SERVICIOS**
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO**
- EQUIPAMIENTO URBANO**
- RECREACIÓN Y DEPORTE**
- ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO**
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL**



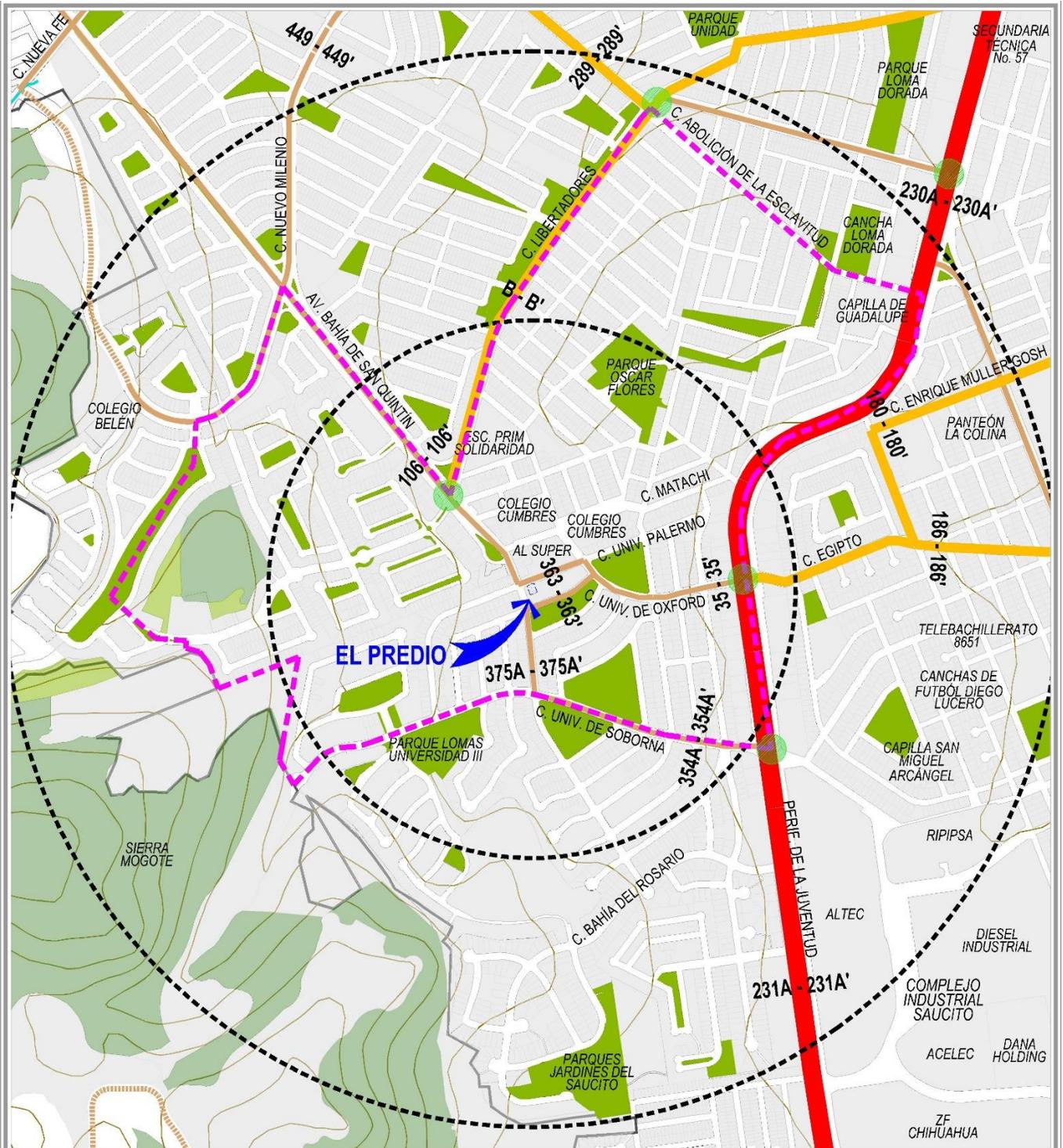
CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2022

ESCALA **1:1,000**

LOCALIZACIÓN



CLAVE **03**



LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

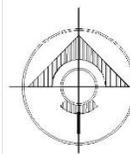
- ÁREA DE APLICACIÓN 252.00 M2
- ÁREA DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO

DIAGNÓSTICO ESTRUCTURA VIAL PDU 2040

SIMBOLOGÍA

- ARROYOS
- ÁREAS VERDES
- VIALIDADES**
- PRIMER ORDEN
- PRIMARIA
- PRIMARIA PROPUESTA
- SECUNDARIA
- SECUNDARIA PROPUESTA
- PRINCIPALES ACCESOS EXISTENTES



NORTE

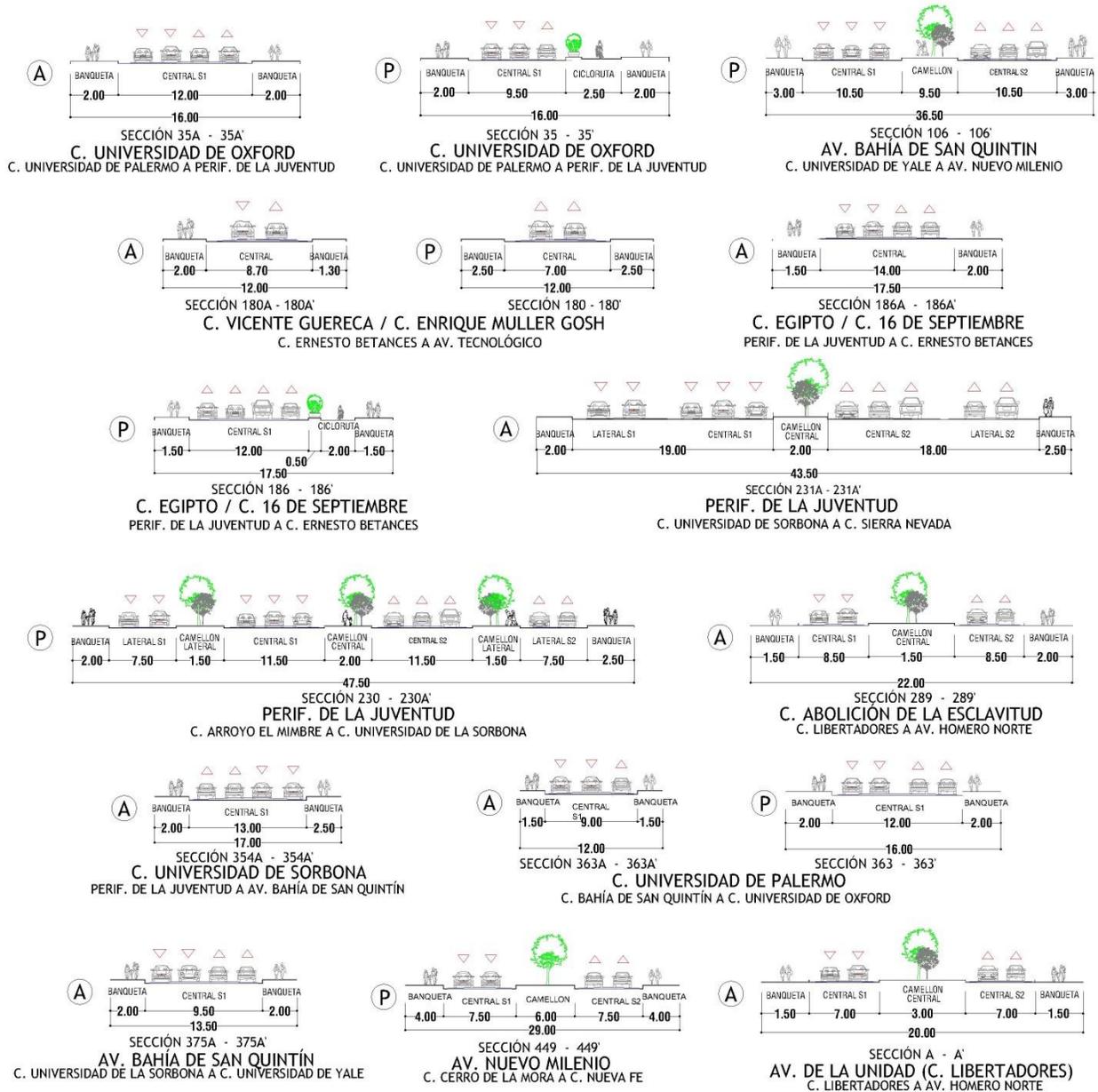
CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2022

ESCALA 1:1,000

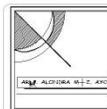
LOCALIZACIÓN



CLAVE 04



LOCALES COMERCIALES
UNIV. DE PALERMO



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

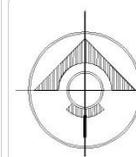
NOMBRE DEL PLANO

DIAGNÓSTICO
SECCIONES VIALES PDU 2040

SIMBOLOGÍA

X - X' DETALLE DE SECCIÓN

▲ SENTIDO DE LA CALLE



NORTE

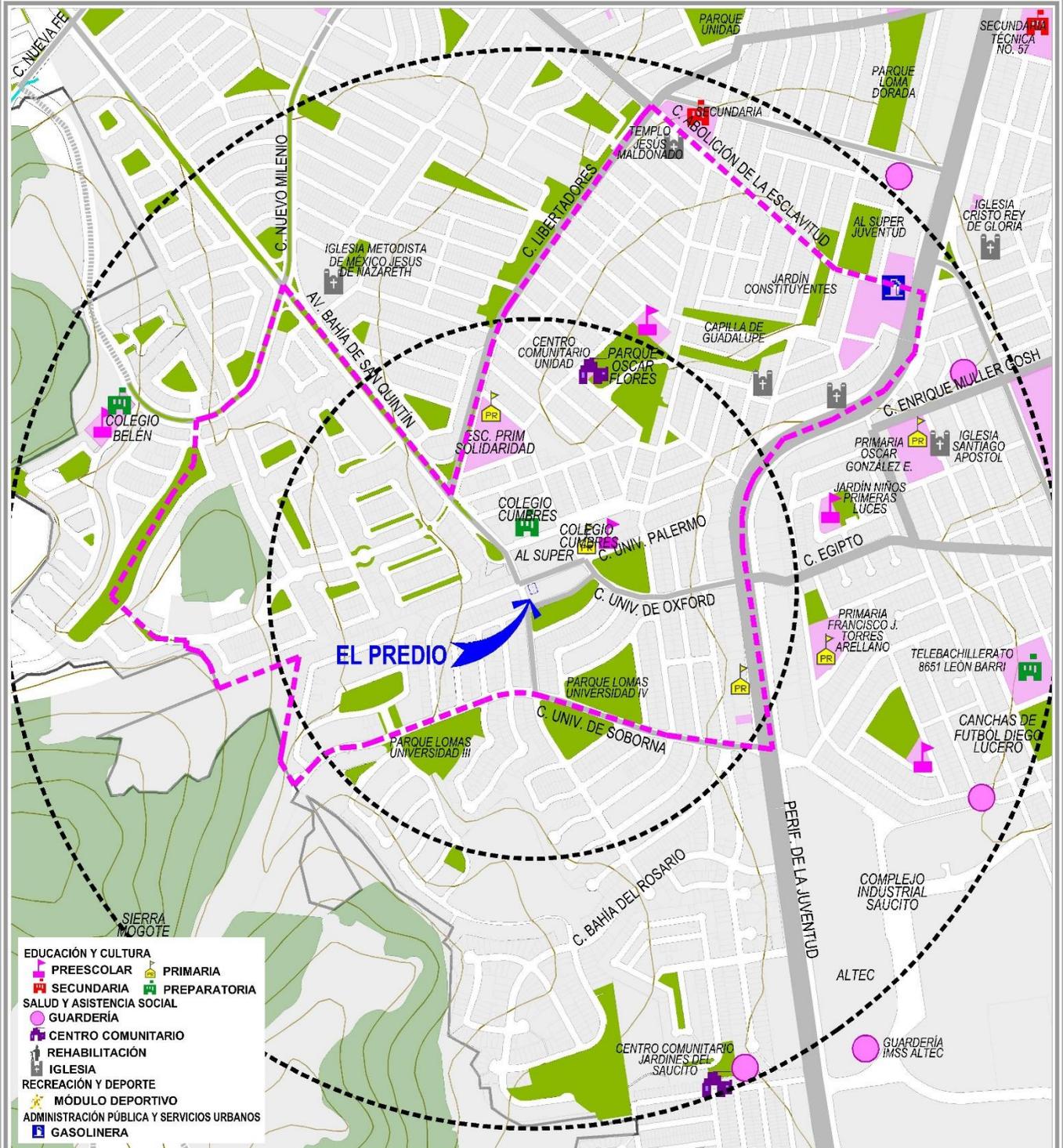
CHIHUAHUA, CHI.
NOVIEMBRE 2022

ESCALA
SIN ESCALA

A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUÁREZ LOCALIZACIÓN



CLAVE
04.1



- EDUCACIÓN Y CULTURA**
- PREESCOLAR
 - PRIMARIA
 - SECUNDARIA
 - PREPARATORIA
- SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**
- GUARDERÍA
 - CENTRO COMUNITARIO
 - REHABILITACIÓN
 - IGLESIA
- RECREACIÓN Y DEPORTE**
- MÓDULO DEPORTIVO
- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS**
- GASOLINERA

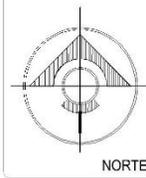
LOCALES COMERCIALES UNIV. DE PALERMO



- SIMBOLOGÍA BASE**
- ÁREA DE APLICACIÓN 252.00 M2
 - ÁREA DE ESTUDIO
 - TRAZA URBANA
 - MANCHA URBANA
 - CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO
DIAGNÓSTICO EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

- SIMBOLOGÍA USOS SUELO PDU 2040**
- EQUIPAMIENTO URBANO
 - RECREACIÓN Y DEPORTE
 - ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL

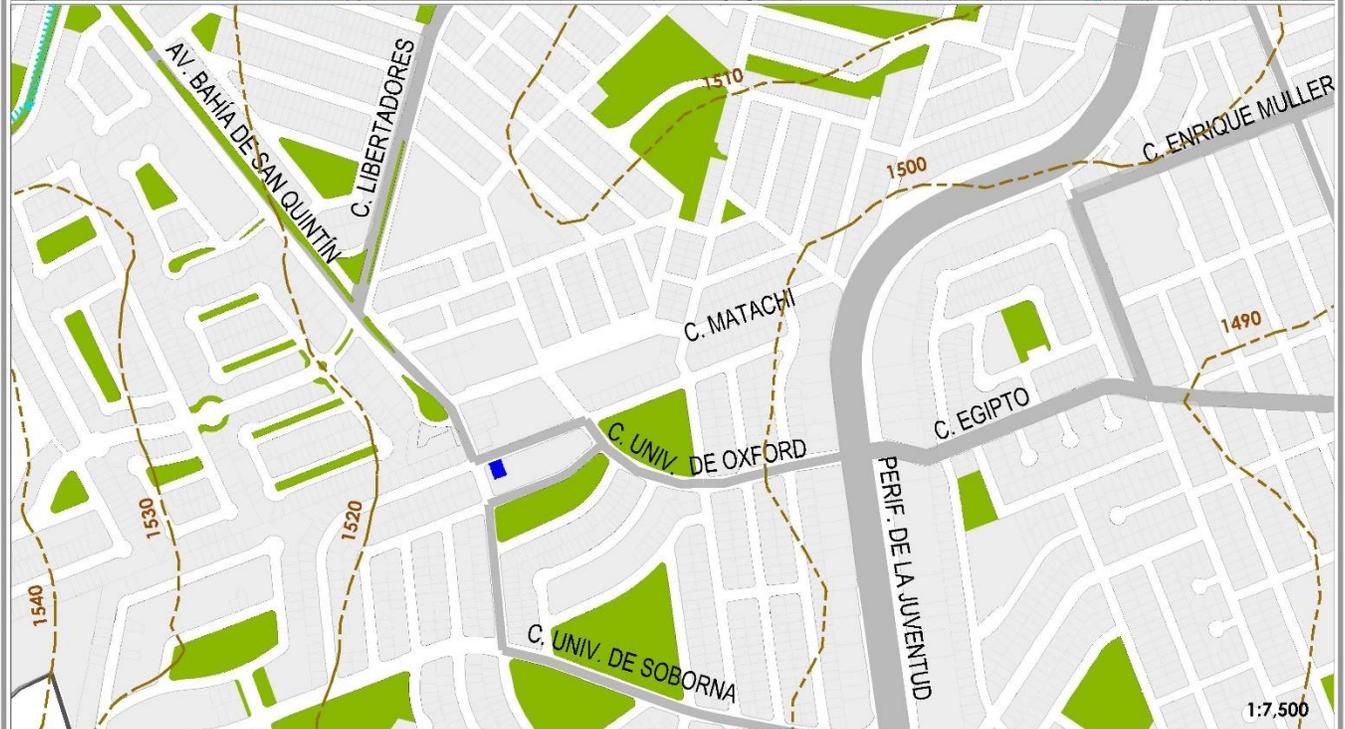
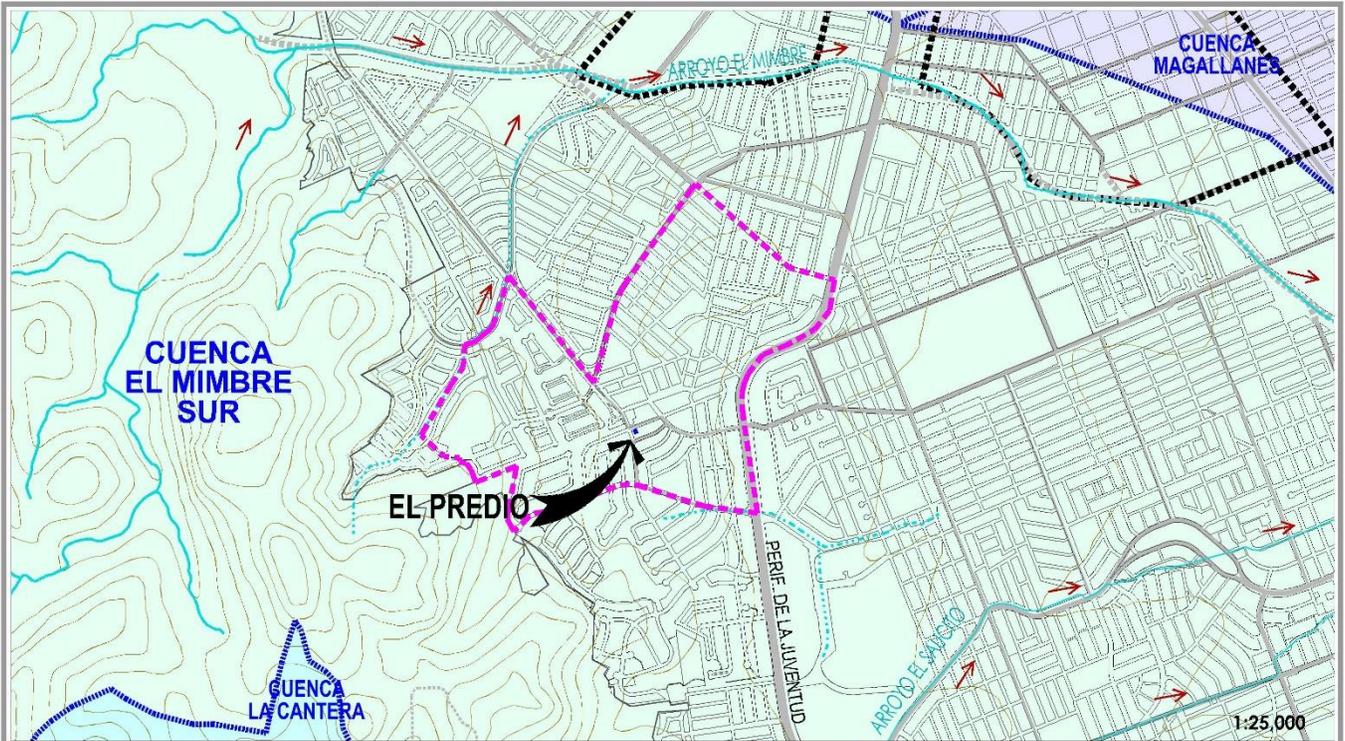


CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2022

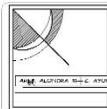
ESCALA 1:1,000



CLAVE 05



LOCALES COMERCIALES
UNIV. DE PALERMO



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

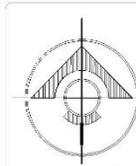
- ÁREA DE APLICACIÓN 252.00 M²
- ÁREA DE ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CURVAS DE NIVEL

NOMBRE DEL PLANO

**DIAGNÓSTICO
TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA**

SIMBOLOGÍA

- ARROYOS
- CUENCAS
- PENDIENTES TOPOGRÁFICAS



NORTE

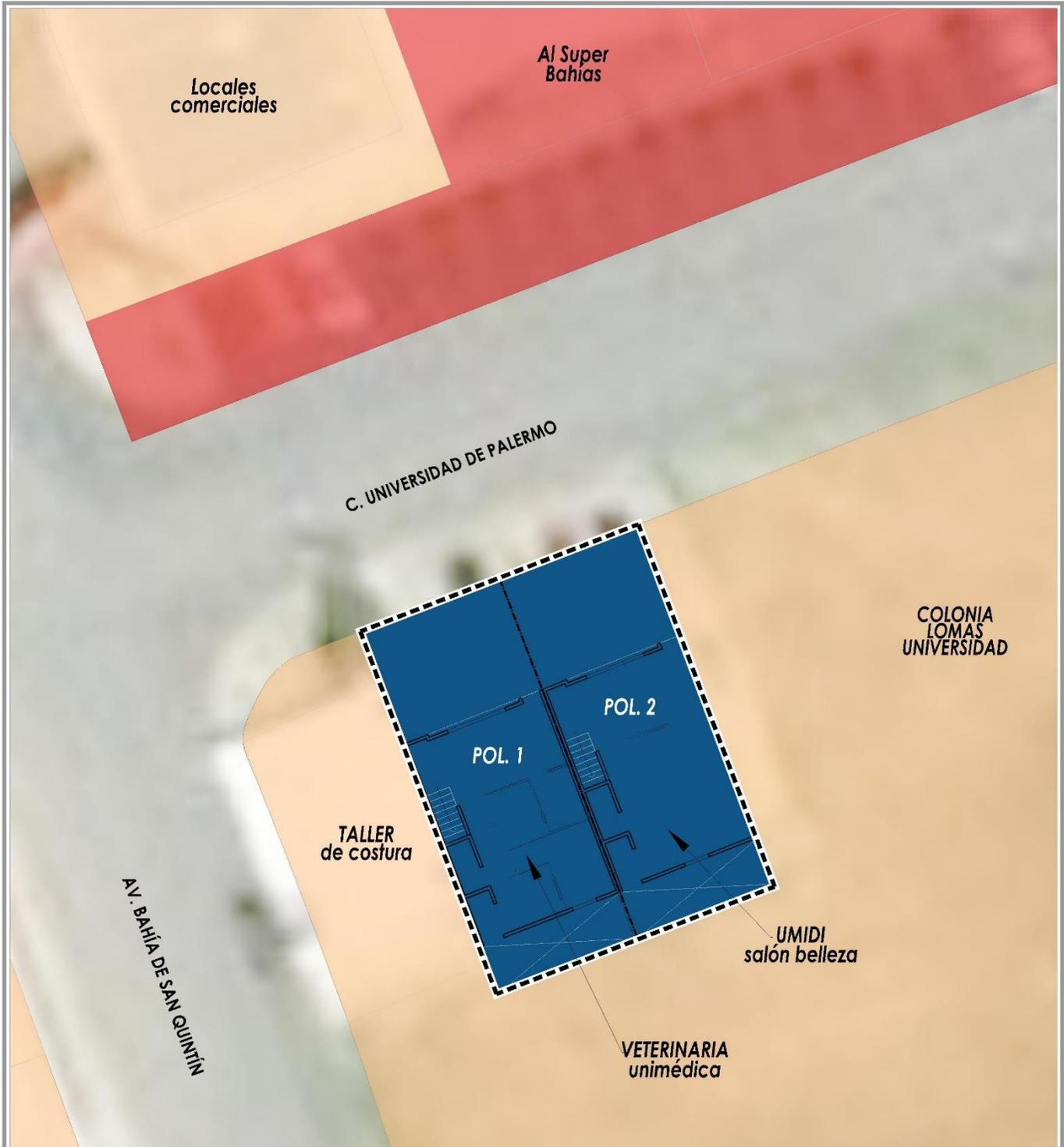
CHIHUAHUA, CHIH.
NOVIEMBRE 2022

ESCALA
1:1,000

LOCALIZACIÓN



CLAVE
06



**LOCALES COMERCIALES
UNIV. DE PALERMO**



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

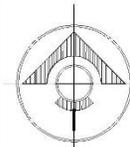
- - - - - **ÁREA DE APLICACIÓN** [POL. 1] LOTE No. 3826
 252.00 M2 Terreno 126.00 M2
 [POL. 2] LOTE No. 3824
 Terreno 126.00 M2

NOMBRE DEL PLANO

**ESTRATEGIA
PROPUESTA USOS DE SUELO**

SIMBOLOGÍA

- TRAZA URBANA**
- HABITACIONAL 26-35 Viv./Ha.**
- COMERCIO Y SERVICIOS**
- MIXTO INTENSO**



NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
NOVIEMBRE 2022

ESCALA
1:250

LOCALIZACIÓN



CLAVE
E-01

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 2022 - 2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2019-2022
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
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director



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

SIN TEXTO

SIN TEXTO