Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 02 de marzo de 2024. **No. 18**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 262/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA RESERVA ROMANZZA

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

A C U E R D O N° 262/2023

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 septiembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Reserva Romanzza"**, en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de esta ciudad, con superficie de **46,044.817** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H45**.

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 treinta días del mes de noviembre 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. 17/2023

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 septiembre del año 2023, dentro del punto número quince 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 Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Ana Isabel de la Garza Alemán, en su carácter de representante legal de Construcciones Edubarra, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Reserva Romanzza",** en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Ana Isabel de la Garza Alemán, en su carácter de representante legal de Construcciones Edubarra, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Reserva Romanzza", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

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 veinte días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"RESERVA ROMANZZA"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. Ana Isabel de la Garza Alemán, en su carácter de representante legal de Construcciones Edubarra, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Reserva Romanzza",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45,** 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 de fecha 11 de mayo del año 2023, signado por la C. Ana Isabel de la Garza Alemán, en su carácter de representante legal de Construcciones Edubarra S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Reserva Romanzza",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45.**

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

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

1. **Solicitud** de fecha 11 de mayo del año 2023, signado por la C. Ana Isabel de la Garza Alemán, en su carácter de representante legal de Construcciones Edubarra S.A. de C.V.;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Ana Isabel de la Garza Alemán;
3. **Copia certificada de la Escritura Publica número 126,718** de fecha 23 de diciembre del 2022, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario público número 4 para el Distrito Judicial Bravos, compareció Luis Eduardo Ibarra Molina en su carácter de delegado del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Constructora Yva S.A. de C.V., con el objeto de hacer constar la Protocolización de los Estatutos y Constitución de una Sociedad Escindida denominada Construcciones Edubarra, S.A. de C.V., la cual será administrada por un Administrador Único nombrando como tal al C. Luis Eduardo Ibarra Molina, a quien se le otorga de un Poder y/o Mandato General para Pleitos y Cobranzas, actos de administración y dominio;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 127,041** de fecha 14 de febrero del 2023, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario público número 4 para el Distrito Judicial Bravos, compareció el señor Luis Eduardo Ibarra Molina, en su carácter de Administrador Único de la sociedad Construcciones Edubarra, S.A. de C.V., con el objeto de hacer constar un otorgamiento de Poder y Mandato Limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración, poder especial, actos de dominio a favor de la C. Ana Isabel de la Garza Alemán;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 126,769** de fecha 31 de diciembre del 2022, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario Público número 4 para el Distrito Judicial Bravos, para hacer constar la formalización parcial de la Trasmisión de Bienes inmuebles por Escisión como aportación de activos, compareciendo por una primera parte la sociedad Constructora Yva, S.A. de C.V., como la parte Escindente representada por el Ing. Carlos Alberto Ibarra Molina, en su carácter de Apoderado y Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la referida sociedad de fecha 22 de diciembre del 2022, y por la otra la sociedad Construcciones Edubarra, S.A. de C.V., como la parte Escindida, representada por su Administrador Único el Ing. Luis Eduardo Ibarra Molina, entre los activos que se acordó trasmitir, entre otros, el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en carretera Chihuahua- Ciudad Aldama, en el Ejido Robinson, Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 metros cuadrados, quedando registrado bajo la inscripción 122 del libro 7065 con folio real 1765792 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Discos Compactos (Cd),** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Dos tantos de Estudios de Planeación** para el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45;

8. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-408072** expedido por la Tesorería Municipal, de fecha 08 de agosto de 2023;
9. **Oficio DASDDU/366/2023** de fecha 24 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
10. **Oficio 296/2023** de fecha 13 de junio del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

- Se observan en su mayoría pendientes del 0% al 12% y se presentan en menor cantidad pendientes de mas del 45%.
- Se observa la trayectoria del Rio Sacramento en el área de 500 metros de influencia del predio, además de presentar una mínima afectación de un escurrimiento con trayectoria al mismo Rio de sacramento.
- Condicionando a obtener y presentar con las autoridades competentes la factibilidad de servicio (agua y drenaje), para el desarrollo de cualquier acción urbana en el predio.
- Considerando que el predio solo cuenta con frente a la Carretera Chihuahua Aldama, y su cercanía al carril de incorporación de la Av. Romanza sobre la misma, se recomienda el promotor presente a la autoridad competente una solución que mitigue el impacto vial derivado de las acciones urbanas a desarrollarse.

11. **Oficio DASDDU/366/2023** de fecha 24 de mayo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
12. **Oficio DDHE/0797/2023** de fecha 01 de junio del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos registrados en la zona;
13. **Oficio DASDDU/421/2023** de fecha 19 de junio del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/DRPA/0757/2023** de fecha 07 de julio del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Juan Pablo Campos López, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos,

condicionándolo a realizar una visita antes de aprobarse el proyecto ejecutivo para analizar el carril de desaceleración;

16. **Oficio DASDDU/590/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 17 de agosto de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/590/2023 de fecha 17 de agosto de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 42 celebrada el día 10 de agosto del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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 "Reserva Romanzza", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios** a **Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C. Ana Isabel de la Garza Alemán, en su carácter de representante legal de Construcciones Edubarra, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Reserva Romanzza", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V del predio ubicado en la carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 46,044.817 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los de 13 días del mes de septiembre del año 2023.

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

Joceline Vega V.

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 PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. ANA ISABEL DE LA GARZA ALEMÁN, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "RESERVA ROMANZZA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN V DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA CHIHUAHUA-CIUDAD ALDAMA EN EL EJIDO ROBINSON DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 46,044.817 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H45.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/590/2023

Chihuahua, Chih., 17 de agosto de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V. en su carácter de **propietario del predio identificado como Fracción V, del predio ubicado en la Carretera Chihuahua-Ciudad Aldama en el Ejido Robinson,** de esta ciudad, con una superficie total de **46,044.817m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Reserva Romanzza"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el aumento de Potencial Urbano del uso de suelo **Comercio y Servicios** conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H45.**

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/366/2023 de fecha 24 de mayo de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Reserva Romanzza"** 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. 296/2023 de fecha 13 de junio de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Reserva Romanzza".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/366/2023 de fecha 24 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/797/2023 de fecha 01 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/421/2023 de fecha 19 de junio de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0757/2023 de fecha 07 de julio de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Reserva Romanzza"** fue presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto del 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios a Habitacional H45.**

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 representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
5. Copia certificada del Poder representante legal
6. Oficios No. DASDDU/366/2023 de fecha 24 de mayo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 296/2023 de fecha 13 de junio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/366/2023 de fecha 24 de mayo de 2023 emitido por la

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

9. Oficio No. DDHE/0797/2023 de fecha 01 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/421/2023 de fecha 19 de junio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/DRPA/0757/2023 de fecha 07 de julio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Reserva Romanzza".

A T E N T A M E N T E

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URB.

Modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del
Centro de Población Chihuahua, visión 2040,
Sexta actualización

RESERVA *ROMANZZA*

MODIFICACIÓN MENOR PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO: COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H45

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
MAYO 2023

PRESENTACIÓN

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II. ANTECEDENTES
- II.1. Ubicación del predio
- II.2. Definición del área de estudio
- II.3. Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- II.4. Régimen de tenencia de la tierra

III. DIAGNÓSTICO
- III.1. Estructura urbana
- III.2. Aspectos socioeconómicos

Medio natural
- III.3.Topografía y clima
- III.4.Hidrología

Medio físico
- III.5.Vivienda
- III.6.Comercio y servicios
- III.7.Industria
- III.8.Ruta de seguridad
- III.9.Equipamiento
- III.10.Estructura vial
- III.11.Transporte público
- III.12.Agua potable
- III.13.Drenaje sanitario
- III.14.Energía eléctrica y Alumbrado publico
- III.15.Predios baldíos
- III.16.Riesgos y vulnerabilidad

IV. NORMATIVO
- IV.1. Congruencia con los instrumentos de planeación
- IV.2. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
- IV.3. Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
- IV.4. Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua
- IV.5. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

V. ESTRATEGIA
- V.20. Estrategia de uso de suelo
- V.21. Estrategia vial
- V.22. Estrategia infraestructura
- V.23. Síntesis de la propuesta

VI. OBSERVACIONES REALIZADAS POR IMPLAN Y SU JUSTIFICACION

VII. BIBLIOGRAFÍA
VIII. CREDITOS
IX. ANEXO GRÁFICO

PRESENTACIÓN

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio de uso de suelo, la Ley Estatal y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua prevén los mecanismos que permiten a desarrolladores e inversionistas solicitar al Municipio su autorización y a su vez le otorga competencia para su aplicación mediante la figura de Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto urbano en base al Reglamento antes citado y al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Visión 2040 vigente.

El propósito de este estudio es llevar a cabo el cambio de uso de suelo actualmente establecido en el PDU 2040 Sexta Actualización sobre el polígono localizado sobre la Carretera Chihuahua-Aldama que para efectos de este estudio urbano se denomina como "*el predio*", el cual presenta un uso de suelo de COMERCIO Y SERVICIOS; y se pretende el cambio a uso **HABITACIONAL H45**, tomando en consideración las disposiciones que le permitan su afinidad con su entorno, la vocación de suelo, la infraestructura construida y el impulso económico propio del sector.

El presente documento es promovido por la persona moral denominada CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V. , quien pretende desarrollar el predio de su propiedad, con el propósito de aportar en la oferta de suelo habitacional, aprovechando su ubicación en convivencia con viviendas de régimen particular y otros ejemplos de vivienda de similares características identificadas en la zona, la inmediata localización a corredores urbanos y la viabilidad del uso de los predios con un aprovechamiento que es congruente con los instrumentos de planeación con el fin de consolidación de una ciudad, eficiente y vibrante.

Esta propuesta de desarrollo habitacional proporciona una alternativa más a la oferta de vivienda al oriente de la ciudad y al principal corredor que lo conecta con la zona centro de la ciudad.

El objetivo de esta acción es cumplir con los requisitos legales que se establecen en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, para la obtener la autorización de uso de suelo H-45.

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

PROCESO DE APROBACIÓN.

LEY DE ASENTAMIENTO HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 02 de octubre de 2021

Art. 76. la modificación a los planes municipales podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

I.-
II.-
II.-
IV.
V.-
Vi.- Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

Y establece que, en todo caso, la autoridad municipal está facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.

En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
Anexo al Periódico Oficial No.155-III del 01 de Marzo del 2021

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos 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.

ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917
Última reforma publicada DOF 28-05-2021

Artículo 25.- Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste 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.

Artículo 26.- inciso A tercer párrafo. - 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.
Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 27.- Dispone que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.
La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 73 inciso XXIX.D.- El congreso tiene facultad para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.
Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.
V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

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 los Estados 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 para 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;

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN.

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el miércoles 5 de enero de 1983.
Última reforma publicada en DOF: 16 de febrero de 2018.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3o.- Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

Artículo 20.- En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada DOF 01-06-2021

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero

Objeto de la Ley

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento; mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

Capítulo Segundo
Principios
Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:
I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicano y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII.....
VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Capítulo Tercero
Causas de Utilidad Pública
Artículo 6. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
Son causas de utilidad pública:
I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;
III. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano;
IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;
V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la Movilidad;
VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN
Capítulo Primero
Concurrencia
Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.
Capítulo Segundo
Atribuciones de la Federación.

Artículo 8. Corresponden a la Federación, a través de la Secretaría, las atribuciones siguientes:

I. Formular y conducir la política nacional de asentamientos humanos, así como el ordenamiento territorial, en coordinación con otras dependencias de la Administración Pública Federal;
II. Formular el proyecto de estrategia nacional de ordenamiento territorial con la participación de las dependencias del Poder Ejecutivo Federal, con las entidades federativas y los municipios;
III. Participar, en coordinación con las entidades federativas y los municipios en la planeación, promoción y financiamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios metropolitanos;
VII. Elaborar, apoyar y ejecutar programas que tengan por objeto satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de Provisiones y Reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los Centros de Población, lo anterior con la colaboración entre las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, con la coordinación entre éstas y los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y con la participación y concertación con los diversos grupos sociales;
X. Formular y ejecutar el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como promover, controlar y evaluar su cumplimiento;
XI. Participar en la identificación, delimitación y planeación de las Zonas Metropolitanas y conurbadas a que se refiere esta Ley;
XII. Impulsar y promover en las instancias competentes de las entidades federativas y los municipios la creación de institutos municipales, multimunicipales, metropolitanos y estatales de planeación, observatorios ciudadanos, así como proponer la creación de consejos participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas, en los términos de esta Ley; XV. Proponer a las autoridades de las entidades federativas la Fundación de Centros de Población;
XVI. Verificar que las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se ajusten, en su caso, a la legislación y planes o programas en materia de ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Gestión Integral de Riesgos;
XVII. Vigilar las acciones y obras relacionadas con el Desarrollo Regional y urbano que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal ejecuten directamente o en coordinación o concertación con las entidades federativas y los municipios, así como con los sectores social y privado;
XVIII. Formular recomendaciones para el cumplimiento de la política nacional de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de los convenios y acuerdos que suscriban las autoridades pertenecientes al Ejecutivo Federal con los sectores público, social y privado en materia de Desarrollo Regional y urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;
XXI. Participar en la ordenación y regulación de zonas conurbadas de Centros de Población ubicados en el territorio de dos o más entidades federativas;
XXII. Fomentar el desarrollo de estudios e investigaciones, así como la capacitación y asistencia técnica en materia de planeación, ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano;
XXIII. Promover, en coordinación con la Secretaría de Gobernación, la elaboración de instrumentos que identifiquen las zonas de alto riesgo ante los fenómenos perturbadores de origen natural y antropogénicos;

XXVI. Procurar, promover, respetar, proteger, garantizar, y tomar las medidas necesarias para el pleno ejercicio de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano;
XXVII. Aprobar con el consejo nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, la estrategia nacional de ordenamiento territorial, así como sus modificaciones;
XXVIII. Prever el mecanismo que coadyuve, asesore y en su caso represente, los intereses de los habitantes ante cualquier autoridad administrativa o jurisdiccional, con especial atención a mujeres y a los sectores más desfavorecidos;
XXIX. Asesorar a las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para asegurar la correcta distribución competencial entre los niveles de gobierno;
XXX. Impulsar programas que propicien la uniformidad de trámites, permisos y autorizaciones en la materia, y
XXXII. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

Artículo 9. La Secretaría, expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano únicamente en los siguientes aspectos:
I. La estructura de la red de vialidades primarias en los asentamientos humanos, Centros de Población y sus áreas de Crecimiento, y para las obras de cabecera y la Movilidad urbana;
II. La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua, para la Resiliencia urbana;
III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;
IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y
V. La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.
Mismas que deberán ser observadas por los tres órdenes de gobierno.

Capítulo Cuarto
Atribuciones de los Municipios
Artículo 11. Corresponde a los municipios:
I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multimunicipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;
VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o

programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el jueves 28 de enero de 1988
Última reforma publicada en el DOF 11-04-2022

Artículo 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:
I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;
II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección 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;
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.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL
CAPÍTULO I
COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

Artículo 9o.- Corresponden al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las disposiciones legales que expida la Legislatura local, las facultades a que se refiere el artículo 7o. y demás que esta Ley distribuya competencias a los Estados, mientras que corresponderá las aplicables del artículo 8o. y demás que esta Ley distribuya a los municipios para las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

ÁMBITO ESTATAL

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombro.

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.

X. Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.

XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.

XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.

XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.

XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.

XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.

XIX. Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.

XX. Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.

XXV. Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley.

XXVI. Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.

XXVII. Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.

XXVIII. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados.

XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

XXX. Promover programas de capacitación permanentes para el servicio público en la materia de esta Ley, bajo los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.

XXXI. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de noviembre de 1995
Última Reforma POE 2021.06.09/No. 46

Capítulo III, título Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos.

Artículo 28.- Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

Fracción XXV.- Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VI. Derogada. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004]

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y
XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

Artículo 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al municipio en la planeación urbana.
En los municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.
La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

a) La o el representante del Gobierno del Estado;
b) La o el representante del Gobierno Federal;
c) Dos representaciones de la Administración Municipal;
d) Dos Regidurías;
e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
j) Quienes el propio Consejo determine.

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:
I. Participar en la formulación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
III. Intervenir en la proyección y recomendar al municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
IV. Formular y proponer al municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;
X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

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.
X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Ultima Reforma P.O.E. 2017.11.08/No. 89

Artículo 1º. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.
La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Artículo 2º. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Artículo 64. Son facultades del Congreso:
I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del ámbito competencial reservado por la Constitución Federal;

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.03.24/No. 24

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 para el 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 prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:
I. A Nivel Estatal:
a) El Plan Estatal de Desarrollo.
a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.
a) TER El Plan Estatal Hídrico.
b) Los Programas de Mediano Plazo:
- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales
c) Los Programas Operativos Anuales.
d) El Convenio Único de Desarrollo.
e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.
II. A Nivel Municipal:
a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
b) Los Programas Operativos Anuales.
c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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.
La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

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

AMBITO LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:
I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;
Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:
I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.
Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos 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.

II. ANTECEDENTES

II. 1 UBICACIÓN DEL PREDIO

El Predio en estudio se encuentra localizado en el oriente de la ciudad, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la carretera Chihuahua-Aldama, con frente y acceso por esta misma vialidad; presenta una superficie de 46,044.817 m².

Ubicación del predio en estudio en la mancha urbana.
Fuente Google Earth.

Predio en estudio.
Fuente Google Earth.

VER PLANO 01 - UBICACION

II. 2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Con la finalidad de efectuar un análisis lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se establece como área de estudio, la superficie delimitada la superficie delimitada esencialmente por vialidades y áreas de uso compatibles con el propuesto.

Esta delimitación se describe a continuación:

Queda definido desde el área del Complejo Estatal se Seguridad Publica C4; sigue por la calle Local C. Sudáfrica de los Fracc. Encordada y Residencial de León; continúa al noreste bordeando los Fracc. de Paseo de los Leones, luego al sur entre los Fracc. de Romance-Montolivo I y el Asentamiento Valle de Chihuahua, continua hasta el Rio Chuviscar y sigue la trayectoria del rio al suroeste hasta al punto de inicio, cerrando el área de estudio con una superficie 540.09Ha.

VER PLANO 02 – DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO

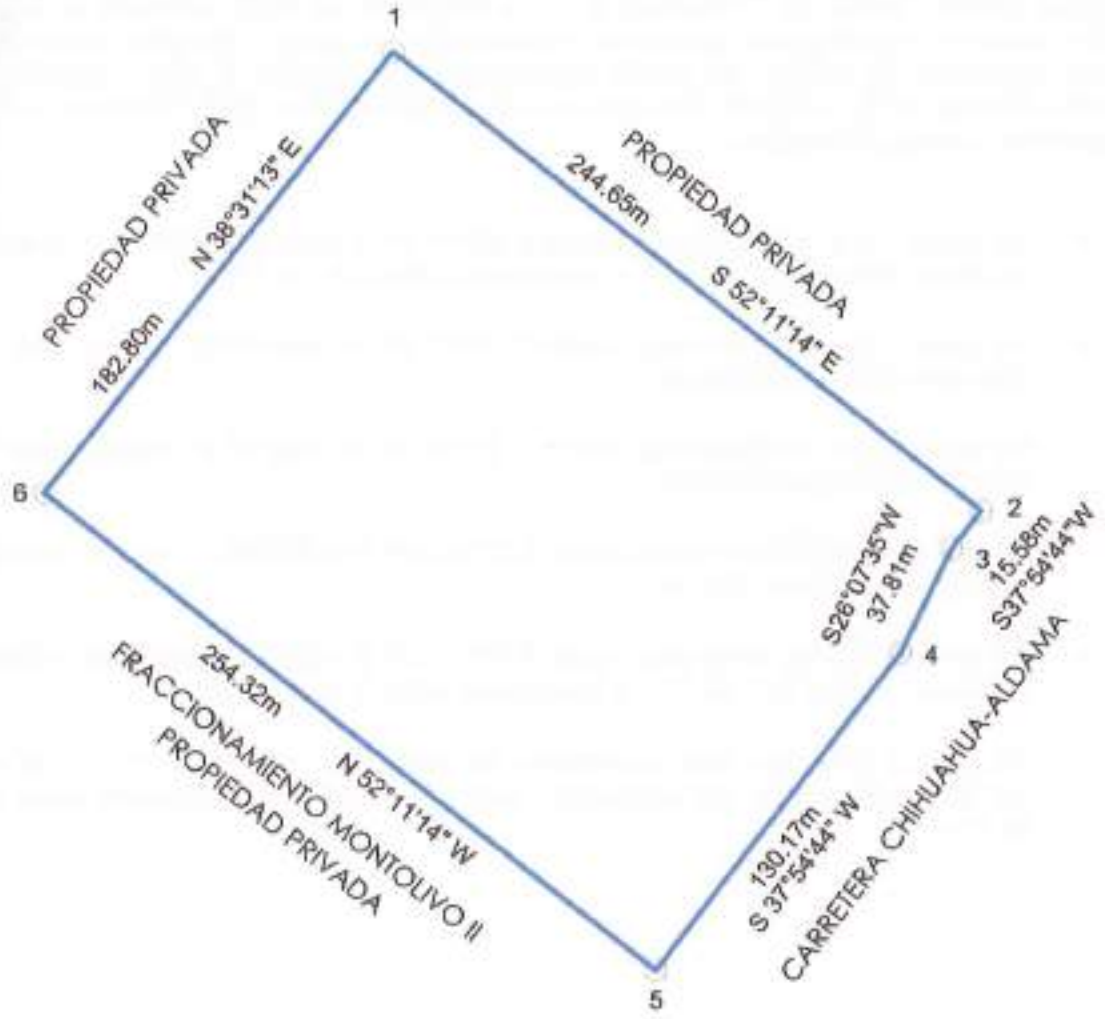
Definición del Área de estudio.
Fuente Google Earth Adecuación propia

Predio en estudio

II.3. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA: POLIGONO DE ACTUACION

El predio está comprendido por el lote urbano, que integra el área sujeta a la acción urbana para Cambio de Uso de Suelo con una superficie total de **46,044.817m²**, y se describe de la siguiente manera:

PREDIO - lote identificado como FRACCION V, ubicado en Carretera Chihuahua-Aldama, Ejido Robinson; clave catastral 610-297-003, en el Municipio y Estado de Chihuahua.; presenta la sig. geometría y colindancias actuales:



VER PLANO 03 – POLIGONO DE ACTUACION

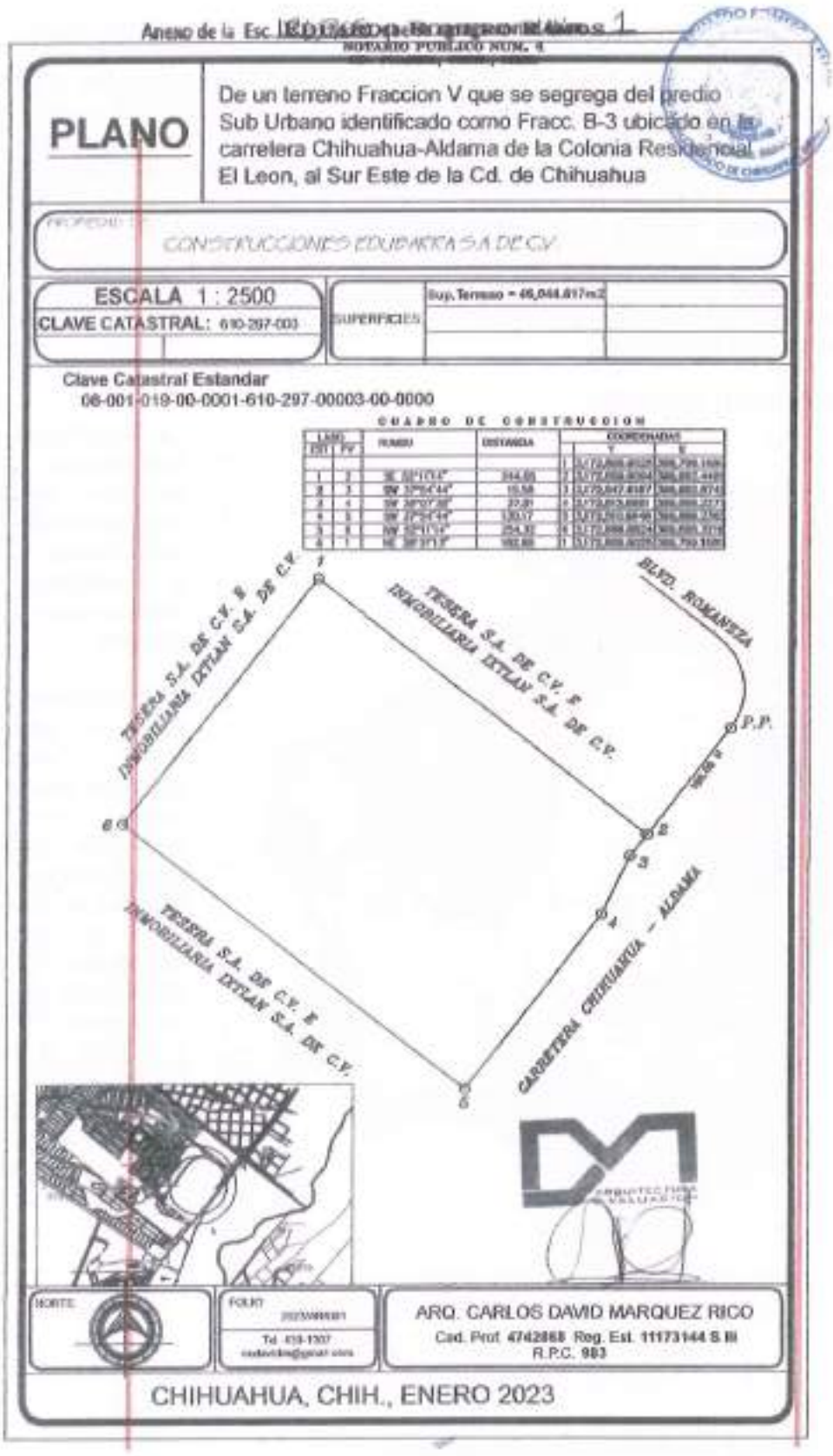
El predio en estudio se establece dentro del régimen de propiedad privada a nombre de la persona moral CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V., con acta constitutiva mediante Escr. 126,718 Vol. 6,243, representada por la señora ANA ISABEL DE LA GARZA ALEMAN, con poder y mandato limitado mediante instrumento jurídico numero 127,041 Vol. 6,256.

El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad:

FOLIO REAL 1765792
INSCRIPCION: 122
LIBRO: 7065
SECCION: PRIMERA

Escritura pública número 126,769 Vol. 6,246 otorgada en la Ciudad de Juárez, Distrito Judicial Bravos, Estado de Chihuahua el 31 de Diciembre de 2022; mediante la cual se hace constar la formalización parcial de la transmisión de bienes inmuebles por escisión como aportación de activos, del predio identificado como fracción V (cinco romano), del predio ubicado en la Carretera Chihuahua-Ciudad Aldama, en el Ejido Robinson con los siguientes rumbos y distancias:

- Del punto 1 al 2, en línea recta rumbo S 52°11´14" E mide 244.65 metros; linda con propiedad Tésera S.A. de C.V. e Inmobiliaria Ixtlan S.A. de C.V;
- Del punto 2 al 3, en línea recta rumbo S 37°57´44" W mide 15.58 metros, linda con Carretera Chihuahua-Aldama;
- Del punto 3 al 4, en línea recta rumbo S 26°07´35" W mide 37.81 metros, linda con Carretera Chihuahua-Aldama;
- Del punto 4 al 5, en línea recta rumbo S 37°54´44" W mide 130.17 metros; linda con Carretera Chihuahua-Aldama;
- Del punto 5 al 6, en línea recta rumbo S 52°11´14" W mide 254.32 metros, linda con propiedad Tésera S.A. de C.V. e Inmobiliaria Ixtlan S.A. de C.V;
- Del punto 6 al 1, para cerrar el polígono, en línea recta rumbo S 38°31´13" W mide 182.80 metros y linda con propiedad Tésera S.A. de C.V. e Inmobiliaria Ixtlan S.A. de C.V.



Plano catastral datos escritura

II.4. DISPOSICIONES PARA EL PREDIO DE CONFORMIDAD AL PDU 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su Sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad 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. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

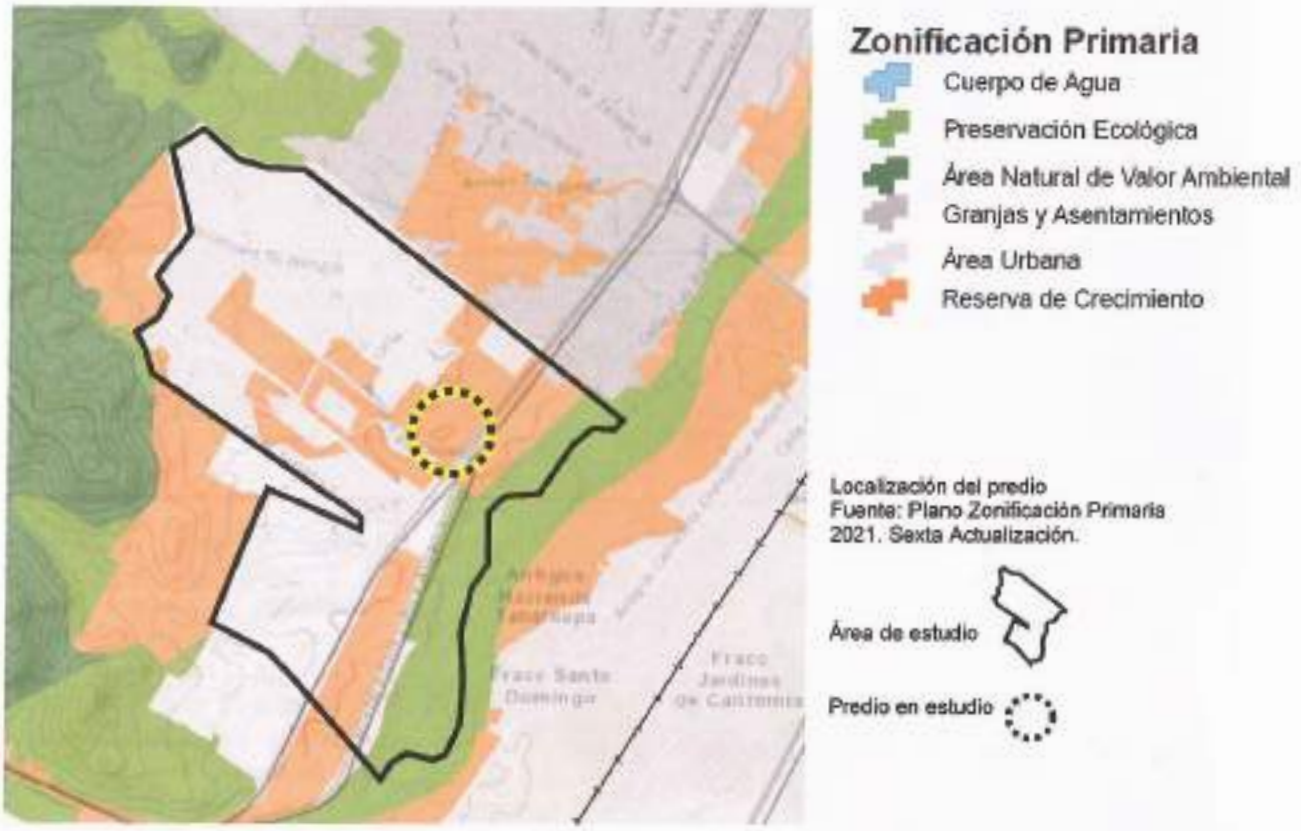
ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas.

La zonificación primaria define el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E que es la de preservación ecológica, donde la salvaguarda de las condiciones naturales de valor ambiental es la finalidad.

Localización con respecto a la ciudad.
Fuente: Plano Zonificación Primaria 2021. Sexta Actualización.
Área en estudio

Dentro del área de estudio definida convergen 3 zonificaciones: Área Urbana, Reserva de Crecimiento y Preservación Ecológica.



El predio se ubica en un área dispuesta como parte de la reserva de crecimiento de la zona, la cual es definida por el plan como:

ZONA DE RESERVA R. Áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo ciertas condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente y en este plan. Toda zona de reserva deberá ser objeto de planificación mediante un plan maestro de urbanización de crecimiento de la zona que defina los detalles de su desarrollo, aunque en este plan las zonas R ya cuentan con zonificación secundaria, el estudio de planeación deberá justificar sus etapas de desarrollo, es decir, el proceso de ocupación de las zonas R dependerá no de un proceso de tiempo, sino de su integración física y funcional con el área urbanizada, misma que el instrumento de planeación deberá justificar.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria establecida obedece a la estrategia de estructura urbana que busca fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana.

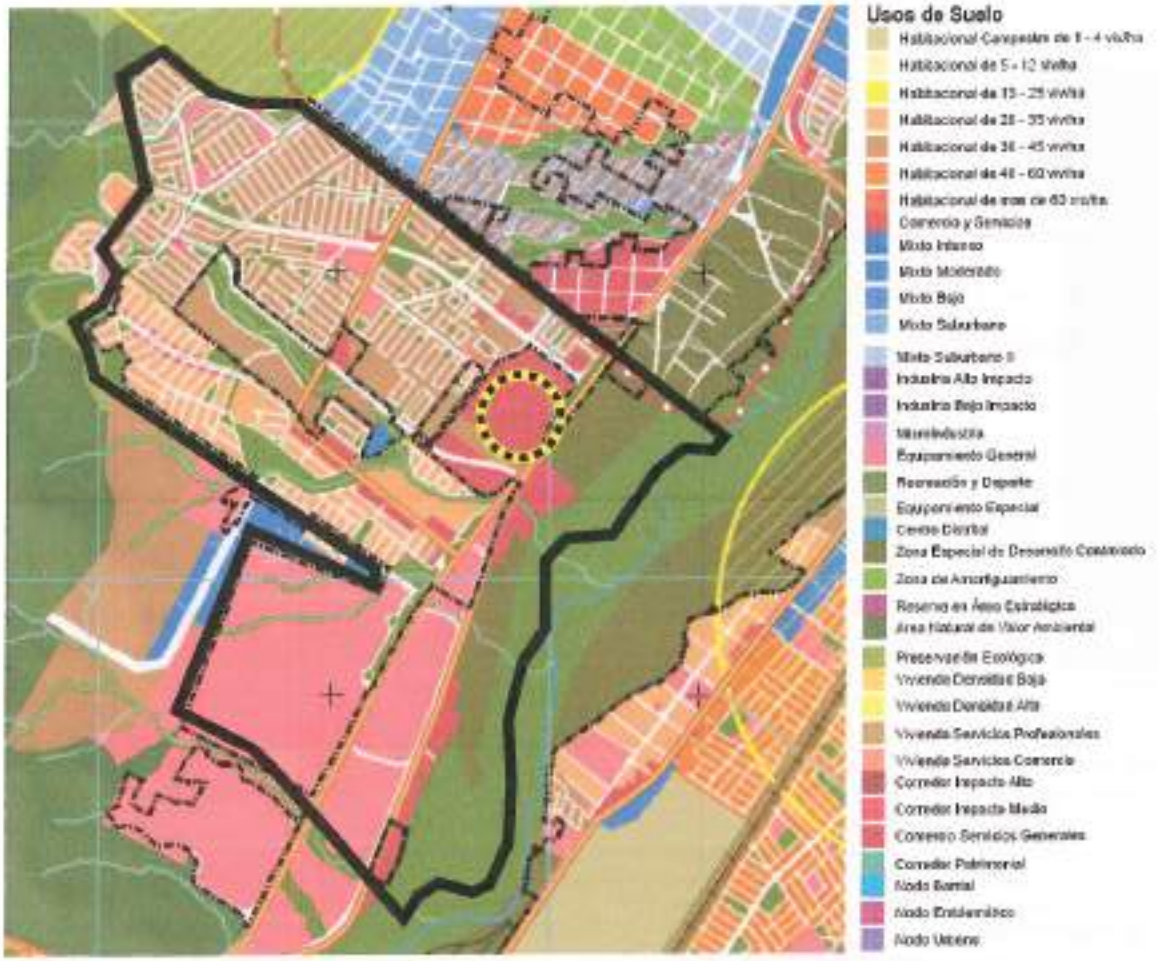
La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos.

Se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

Localización con respecto a la ciudad.
Fuente: Plano Zonificación Secundaria 2021. Sexta Actualización.
Área en estudio ○

Esta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

Dentro del área de estudio, se establecen los siguientes usos de suelo: Habitacional H-35 y H-45, Mixto moderado, comercio, equipamiento, ZEDEC y áreas de recreación y deporte.



Localización del predio . Fuente: Plano Zonificación Primaria 2021. Sexta Actualización.

Área de estudio Predio en estudio

VER PLANO 04 – USO DE SUELO ACTUAL

Los Usos de Suelo que establece el PDU 2040 vigente, determina en el predio base de este estudio, el uso de suelo de Comercio y Servicios, el cual se define como:

Comercio y Servicios. (CYS) Zonas que presentan establecimientos de comercio y servicios necesarios para abastecer y dar servicio a las zonas habitacionales del contexto. Se encuentran preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1
	EQP	1	400.00	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	VER NOTA 1
		2	1200.00	0.6	1.8	25%	SR	SR	20	VER NOTA 1
		3	500.00	0.75	3	15%	SR	SR	15	VER NOTA 1
	IAI		1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	15	VER NOTA 2
	IBI		1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	15	VER NOTA 2
	MIAI		250.00	0.5	2	15%	SR	SR	10	VER NOTA 2
	ZEDEC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1

NOTAS

1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente

2 Área de oficinas: 1 cada 30 M2. Área de bodegas: 1 cada 90 M2. Área de manufacturas: 1 cada 45 M2

TIPOLOGÍA DE GIROS

COMERCIO Y SERVICIOS

1 Comercio y servicios en general

2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Urbanos de transporte Público y Polígonos de Actuación)

3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden

EQUIPAMIENTO URBANO

1 Equipamiento de salud

2 Equipamiento educativo

3 Equipamiento de administración

INDUSTRIAL

1 Almacenamiento de materiales peligrosos

2 Actividades riesgosas con manejo de sustancias y emisiones

3 Complejos industriales de alto impacto

ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO

1 Uso habitacional en ZEDEC

2 Comercio y servicios en general en ZEDEC

3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden en ZEDEC

Fuente: Carta Síntesis 2016.

Por su ubicación se precisa uso de suelo CYS sobre vialidad de primer orden, con una superficie mínima por predio de 1600.00 m² con mínimo de frente de 40.00m, con un C.O.S de 0.75 y un C.U.S de 4.

En cuestión de vialidades, ubica al sureste del predio la vialidad de primer orden Carretera Chihuahua-Aldama, sección actual 362A-632A' con una dimensión variable en su longitud completa por el camellón central, cuenta con 2 sentidos viales, 3 carriles centrales para cada sentido con un ancho de 3.50m.

Estructura Vial

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Localización del predio
Fuente: Plano Estructura vial 2021.
Sexta Actualización.

Área de estudio

Predio en estudio

362A - 362A'

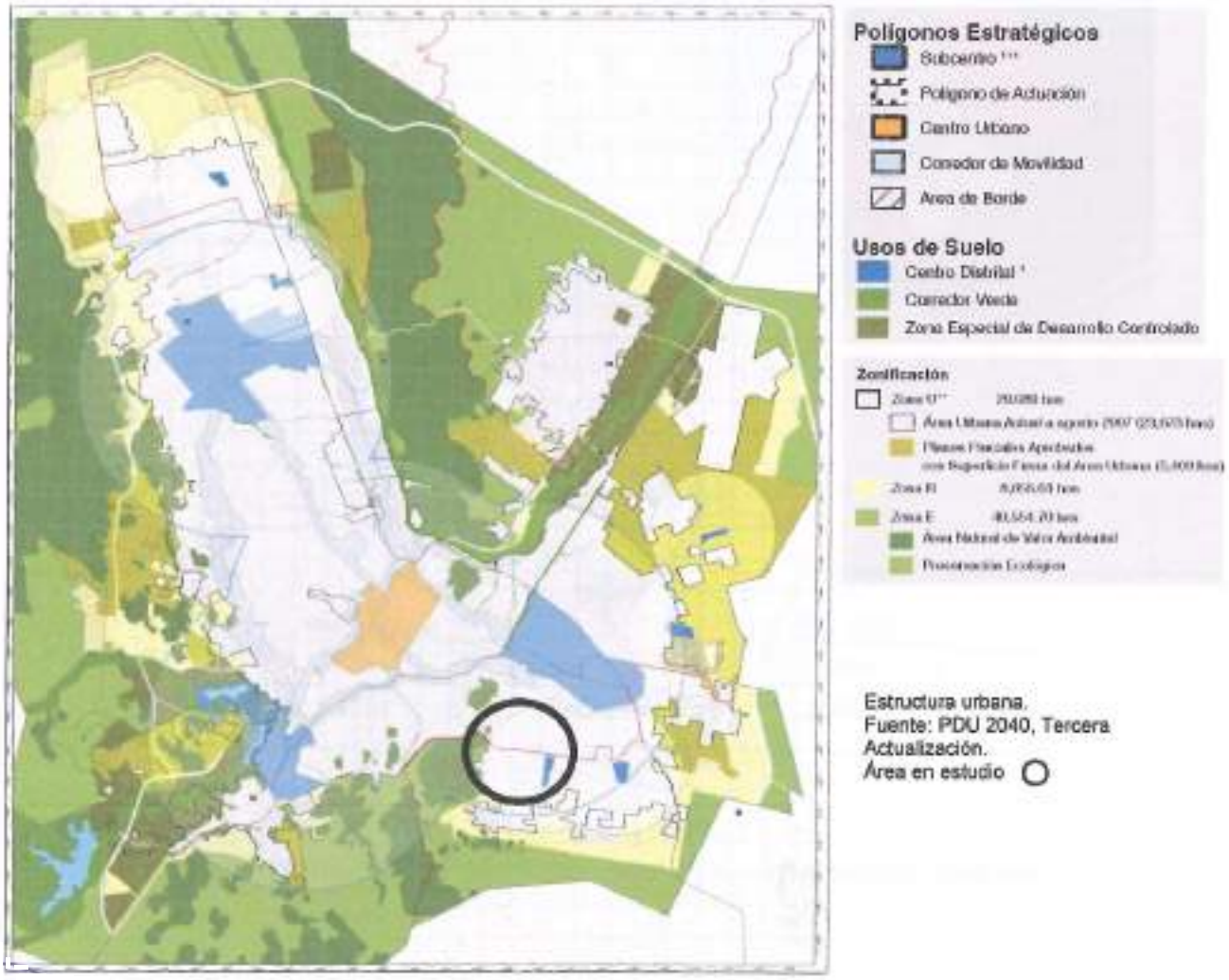
CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA
VIALIDAD SACRAMENTO "C.P ALONZO LOPEZ BAEZA" A LIBRAMIENTO ORIENTE

III. DIAGNÓSTICO

III.1. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.



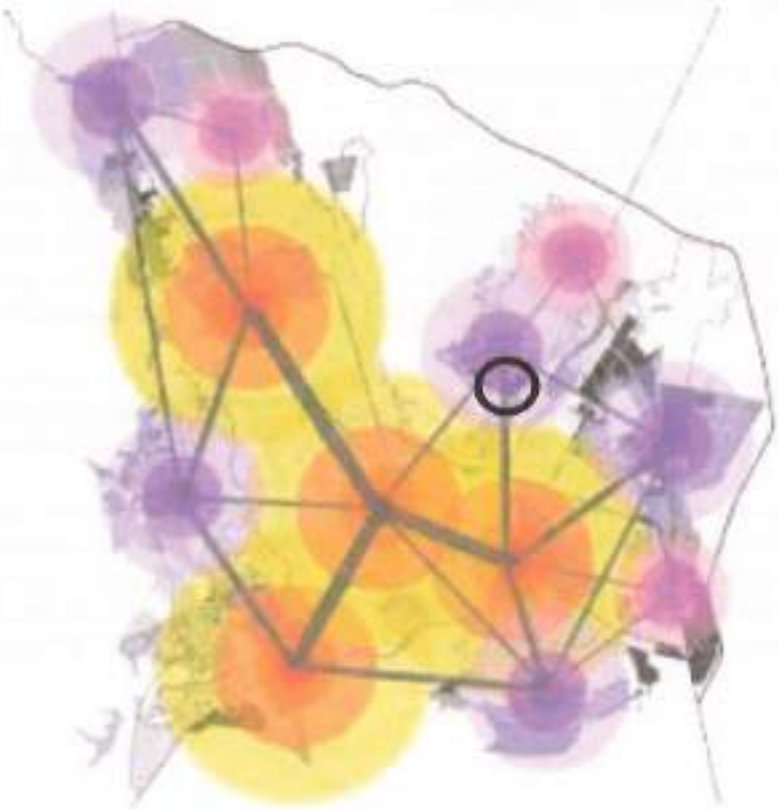
Estructura urbana.
Fuente: PDU 2040, Tercera Actualización.
Área en estudio

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

Cabe mencionar que el desarrollo de la Ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial cuyo auge es inminente; además la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional.

La ciudad de Chihuahua cuenta con una estructura urbana, desarrollada principalmente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros y corredores urbanos que se encuentran fortaleciéndose en su camino de consolidación.

El predio base de este estudio, cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentran dentro de las áreas de influencia de la carretera Chihuahua-Aldama, conformada y planeada esta vialidad como la principal concentradora de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, y comercio para un gran porcentaje de la población que habita la ciudad.



Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta PDU2040.
Ubicación del predio en estudio ○

III.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

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

El predio de estudio se encuentra dentro de un corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por la carretera No. 16 Ojinaga-Chihuahua-Aldama es el principal elemento de actividad de la zona y se encuentra en proceso de consolidación. Es de resaltar la fuerte presencia de unidades económicas sobre este corredor que, aunque son de pequeña escala por la cantidad de empleados que ocupan, existe un gran número de ellos con giros enfocados a la agricultura y ganadería con venta de forraje y granos.

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, elaborado por INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 128,287 unidades detectadas al año 2020. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario concentran la mayor cantidad de personal ocupado a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Esto debido a la alta densidad de empleo que se genera en el sector secundario a pesar de su baja densidad por tipología de predio y localización.

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

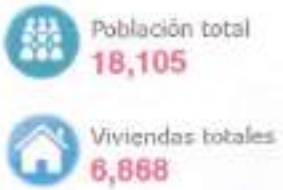
La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Según información del censo de población 2020 realizado por el INEGI el municipio de Chihuahua tiene 819,543 hab y la densidad de población es de 97.8 hab/km2.

ANALISIS SOCIODEMOGRAFICO EN EL AREA DE ESTUDIO

A razón de conocer los datos estadísticos de manera puntual el panorama socio-en la zona, se genera el análisis sobre la superficie de aproximadamente 540ha delimitada como área de estudio y en congruencia con el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

Por lo que tenemos que nuestra área de estudio se contiene una población estimada en 18,105 habitantes, de los cuales se presenta una similitud porcentual entre hombres y mujeres.

Esquema de delimitación de área de estudio para análisis

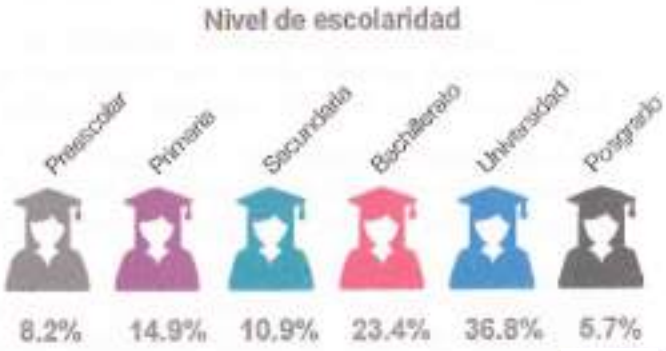


Encontramos los diferentes porcentajes por grupo de edad de la población total que reside dentro del área delimitada, según los siguientes rangos:

a) De 0 a 14 años – niños
b) De 15 a 24 años - jóvenes
c) De 25 a 44 años - adultos jóvenes
d) De 45 a 64 años - adultos
e) De 65 y más - adultos mayores

Para la escolaridad se refiere a la distribución de la población de 3 años y más en el área delimitada, según el último grado o año que aprobó en la escuela al momento de ser censado:

a) Preescolar
b) Primaria
c) Secundaria
d) Bachillerato
e) Profesional
f) Posgrado



Fuente: OVIE (IMPLAN

MEDIO NATURAL

III.3. CLIMA Y TOPOGRAFIA

CLIMA:

De acuerdo a la clasificación de climas realizada por Köppen y modificada por Enriqueta García (1964) para las condiciones de la República Mexicana, el clima del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicado dentro de la unidad de clima seco BWkw (x') cuya característica principal es que la evaporación excede la precipitación.

Clave	Unidad de Clima
BWkw(x')	Muy seco

Clasificación climática del estado de Chihuahua

Su tipo (BW) considerando los valores de precipitación total anual, obtenidos al relacionar la temperatura con una constante específica para régimen de lluvias corresponde al Desértico, el cual es descrito como el más seco de los secos.

La condición de temperatura es señalada por el valor "k" a la cual le corresponde un tipo templado con verano cálido, con temperaturas medias, anual entre 12° a 18 °C, del mes más frío entre -3° y 18 °C y del mes más cálido > 18 °C.

La temporada calurosa dura 2.9 meses, del 10 de mayo al 5 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 31 °C. El mes más cálido del año en Chihuahua es junio, con una temperatura máxima promedio de 34 °C y mínima de 18 °C.

La temporada fresca dura 2.7 meses, del 23 de noviembre al 14 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 20 °C. El mes más frío del año en Chihuahua es enero, con una temperatura mínima promedio de 1 °C y máxima de 18 °C

La temporada calurosa dura 2.9 meses, del 10 de mayo al 5 de agosto, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 31 °C. El mes más cálido del año en Chihuahua es junio, con una temperatura máxima promedio de 34 °C y mínima de 18 °C.

La temporada fresca dura 2.7 meses, del 23 de noviembre al 14 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 20 °C. El mes más frío del año en Chihuahua es enero, con una temperatura mínima promedio de 1 °C y máxima de 18 °C

Promedio	ene.	feb.	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sep.	oct.	nov.	dic.
Máxima	18 °C	21 °C	24 °C	28 °C	32 °C	34 °C	32 °C	30 °C	29 °C	26 °C	22 °C	18 °C
Temp.	8 °C	11 °C	15 °C	19 °C	23 °C	26 °C	25 °C	24 °C	22 °C	18 °C	12 °C	9 °C
Mínima	1 °C	3 °C	6 °C	10 °C	14 °C	18 °C	18 °C	17 °C	15 °C	10 °C	4 °C	1 °C

CARACTERISTICAS DEL SUELO:
El subsuelo de la zona se encuentra constituido por estratos arenas limosas y arcillosas sobre estratos de roca sedimentaria tipo conglomerado de la era cenozoica.

La zona de estudio al igual que una larga columna longitudinal que atraviesa la ciudad de Chihuahua, se conforma por roca Q(cg) que la clasifican como conglomerada sedimentaria del cuaternario.

VER PLANO 05 – CARTA GEOLOGICA
VER PLANO 06 – CARTA EDAFOLOGICA

La zona cuenta con la localización de algunas fallas sobre la Sierra de Nombre de Dios, sin embargo se localiza fuera de los puntos de riesgo.

Los deslizamientos son más raros en la ciudad de Chihuahua por el carácter de aridez que presenta la región y porque requiere que el suelo o material deslizado se encuentre saturado.

VER PLANO 07 – RIESGOS GEOLOGICOS

TOPOGRAFIA:

Las características topográficas de la Ciudad de Chihuahua son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios hasta el valle denominado Chihuahua-Aldama con pendientes mínimas del 1 ó 2 %, este descenso abrupto en la sierra y luego paulatino en el valle es dado en sentido poniente oriente y conduce los escurrimientos hacia el Río Chuvíscar mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar del valle.

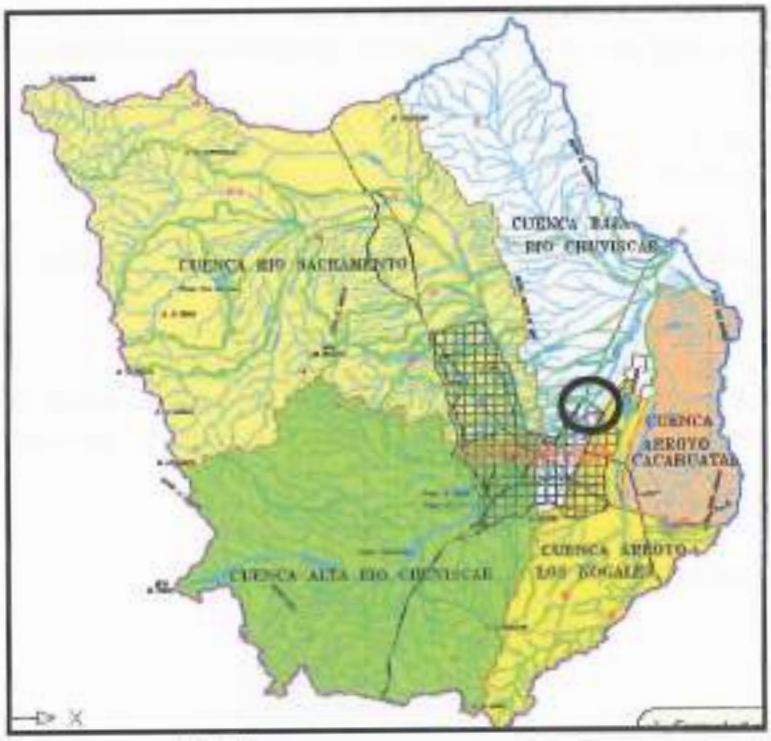
III.4.HIDROLOGÍA Y AGUA SUBTERRANEA

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural. En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuviscar (c).

El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua, al igual que el resto de escurrimientos principales de la ciudad hace estudios de riesgo e inundación, además de identificar la situación física de cada uno de sus tramos.

Este Plan identifica la cuenca hidrológica que interviene en este estudio, de la siguiente manera:



Esquema cuencas hidrológicas
Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial en la Ciudad de Chihuahua.
Ubicación del predio en estudio ○

Cuenca del río Chuviscar Zona Baja. - Está formado por el área ubicada del cauce hacia el norte del valle de Tabalaopa desde la confluencia entre el río Sacramento y Chuviscar hasta la boquilla de Aldama. En este tramo se incorporan varios arroyos: San Rafael, San Jorge, Los Colorados, Cueva Molinar, El Divisadero.

VER PLANO 08 – SUBCUENCAS HIDROLOGICAS

La cuenca de este rio, hasta su confluencia con el rio Sacramento, está muy regulado por las presas Chihuahua, Chuviscar y El Rejón.

Los escurrimientos de estos arroyos bajan del lado sur oriente de la sierra de Nombre de Dios. Las acciones de control necesarias en esta cuenca se dirigen hacia el encauzamiento de los arroyos en los tramos que se ubican dentro de la zona urbana, lo cual traerá como beneficio el evitar inundaciones y riesgos a la población.

Hidrología Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.

Área de estudio

Predio en estudio

En el aspecto hidrogeológico en el área de estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas.

Este acuífero es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos. El agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

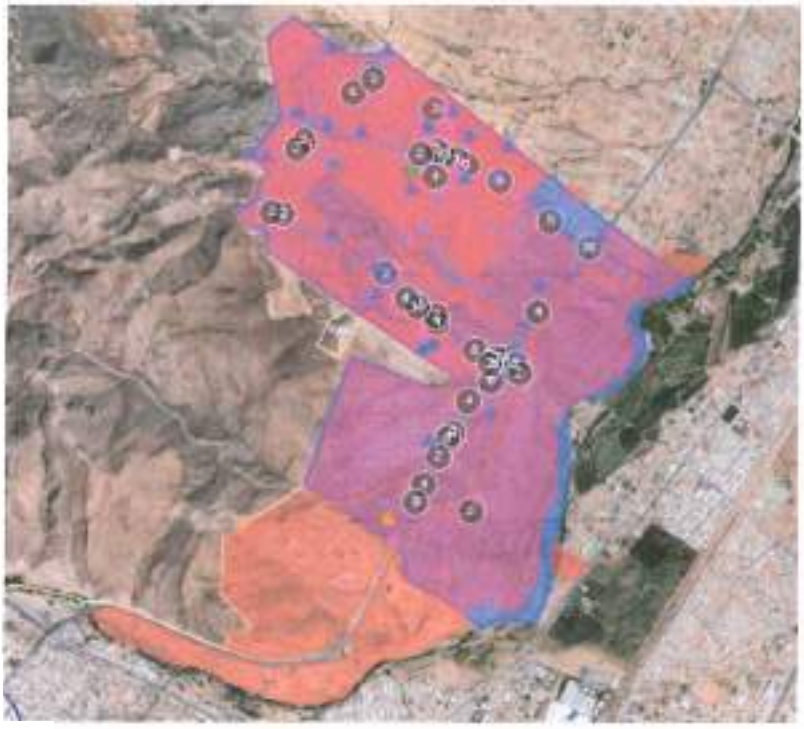
VER PLANO 09 – AGUAS SUBTERRANEAS

MEDIO FÍSICO

III.5. VIVIENDA

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 predominantemente en el área de estudio referente al uso habitacional se establece en densidades H35 y mayormente H45, conteniéndose en colonias y fraccionamientos que se integran con el resto de la ciudad a través de la vialidad de Primer Orden de la Carretera Chihuahua-Aldama y a través de ésta, la conectividad entre las zonas oriente, sur, norte y centro de la ciudad.

También se detectan una cantidad importante de esquemas habitacionales en densidades medias mayormente de reciente implementación y algunas otras zonas de origen anterior conformado por necesidades de espacio en zonas de origen de tipología rural. Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda actuales han sido de origen regular dados por consolidación de vivienda desarrollada en serie, se aprecia un alto grado de consolidación constructiva.



Según el Inventario Nacional de Vivienda (INV 2020), dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se analizan 250 manzanas donde nos arroja la siguiente información:

INV 2020.Fuente: DENUE

Total de manzanas: 250							
Características del entorno urbano							
Nombre del indicador						Viviendas	
	226	21	10	0	2	Total de viviendas	6903
	114	92	51	0	2	Total de viviendas particulares	6876
	0	18	239	0	2	Viviendas particulares habitadas	5914
	194	37	26	0	2	Viviendas particulares no habitadas	883
	224	19	14	0	2	Fecha de actualización	2020
	0	0	257	0	2	Características de las viviendas particulares habitadas	
	0	0	257	0	2	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	24	195	38	0	2	Con piso de material diferente de tierra	5884
	10	149	98	0	2	Con energía eléctrica	5908
	0	8	249	0	2	Con servicio sanitario	5912
	26	174	57	0	2	Con drenaje	5913
	0	1	256	0	2	Población	
	0	0	257	0	2	Población total	18176
	0	1	256	0	2	Población femenina	9247
	0	2	255	0	2	Población masculina	8923
	0	5	252	0	2	Población de 0 a 14 años	5699
	4	24	229	0	2	Población de 15 a 29 años	3803
	0	96	161	0	2	Población de 30 a 59 años	8107
	0	96	161	0	2	Población de 60 años y más	435
	0	4	253	0	2	Población con discapacidad	134
	0	19	238	0	2	Fecha de actualización	2020
Fecha de actualización	2020						

INV 2020. Inventario Nacional de Vivienda

Los usos habitacionales en la zona, son coincidentes en función de su densidad, tipo de construcción y nivel socioeconómico. Predomina la vivienda de interés social de una y dos plantas, construidas en serie.

Casa tipo de una planta. Fuente: Google Maps.

Casa tipo de dos plantas. Fuente: Google Maps.

VER PLANO 10 – AREA HABITACIONAL EXISTENTE

III.6. COMERCIO Y SERVICIOS

Dentro del área de estudio la oferta en el sector terciario para la zona se concentra en la carretera Chihuahua-Aldama, el Boulevard Romanzza y la Avenida Club de Leones de Chihuahua donde se ubican diversos comercios principalmente dedicados al comercio al por menor.

Cerca del predio podemos encontrar dos plazas comerciales una de las cuales cuenta con una tienda de abastos, Alsuper y varios locales de renta, la segunda plaza llamada Plaza Miguel, cuenta con diversos locales que albergan diferentes tipos de comercios.

Plaza comercial cerca del predio de estudio.
Fuente: Google Maps.

Plaza comercial Miguel cerca del predio de estudio.
Fuente: Google Maps.

VER PLANO 11 – COMERCIO EXISTENTE

Se han desarrollado comercios y servicios en pequeña y mediana escala al interior de las zonas habitacionales actuales que conviven en forma no impactante con la vivienda existente favorecidos en mayor grado por la tipología de lote habitacional de gran dimensión en algunas áreas de la zona de estudio tales como los fraccionamientos denominados Romanzza, Romance, Romance II, Cerrada de Santa Ana, Encordada de León, Residencial El León, Colinas del León, Brisas del León II, Lomas del León I, Paseo de Los Leones.

De acuerdo a la información proporcionada por el INEGI en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), se localizan 112 unidades económicas las principales actividades económicas identificadas:

Actividad	Total
(23) Construcción	2
(31) Industrias manufactureras	3
(43) Comercio al por mayor	3
(46) Comercio al por menor	41
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	3
(55) Corporativos	1
(61) Servicios educativos	6
(62) Servicios de salud y de asistencia social	5
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	2
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	24
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	19
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos	3
TOTAL	112

Fuente: DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

De acuerdo al portal de Oficina Virtual de Información Estratégica de Chihuahua (OVIE) la zona tiene alrededor de 109 unidades económicas, el tipo de actividad económica y servicios que se presenta es de carácter barrial, por esa razón se presenta un índice de desarrollo económico bajo (0.39), ya que es una zona predominantemente habitacional donde el comercio existente solo satisface las necesidades de sus habitantes; por esta razón los comercios principales son minisúper y locales de alimentos preparados.

Fuente: OVIE (IMPLAN)

Dentro de los datos obtenidos tenemos un total de personal ocupado de 316 que contempla a todas las personas que trabajan, que incluyen al personal dependiente de la razón social, personal no dependiente de la razón social, propietarios, familiares y personal no remunerado; así mismo el promedio de trabajadores en la mayoría de las unidades económicas encontradas son de 0-5 empleados.

III.7. EQUIPAMIENTO

La dosificación de los equipamientos parte del análisis comparativo entre los equipamientos actuales de cobertura regional, el crecimiento de la mancha urbana y de su población, con la finalidad de la establecer la falta del equipamiento necesario en el municipio. La estructura urbana del PDU vigente señala las zonas de cobertura de acuerdo a la localización y consolidación de los elementos previstos en la ciudad.

En un panorama general la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura de equipamiento de tipo barrial, considerada como adecuada, aunque siguen existiendo algunas zonas desprovistas de éste, las cuales se abordan más delante. En cuanto a la cobertura de equipamiento de jerarquía urbana también se identifica como aceptable, aun cuando la mayoría de éste, especialmente de los sectores salud, educación y cultura, se localizan de forma centralizada.

En el área de estudio, se ubican varios equipamientos de gran importancia como el Complejo Estatal de Seguridad Pública (C4), con nivel profesional o licenciatura la Universidad Tecnológica de Chihuahua, en nivel medio superior el Colegio de Bachilleres No. 21 y dentro de la zona habitacional del ámbito espacial de validez de la modificación se localiza a nivel básico, un jardín de niños y una primaria. En la zona sur inmediata al ámbito espacial de validez de la modificación se ubican mayor número de planteles educativos de nivel básico desde jardín de niños, primarias, secundarias, nivel medio superior (CETIS 86), el CEDEFAM (Centro Deportivo y de Esparcimiento Familiar), un templo religioso, y de manera más alejada sin demeritar su importancia, la PTAR Sur (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur).

Complejo Estatal de Seguridad Pública.

Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur.

VER PLANO 12 – EQUIPAMIENTO

III.8. ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial garantiza las condiciones de accesibilidad y conectividad de los nuevos desarrollos y de las áreas de reserva previstas, con el resto de la ciudad. Las tareas para la definición de la red vial implican la revisión detallada de las iniciativas de planeación aprobadas desde la última actualización del PDU 2040, que intervienen en las previsiones de uso de suelo. De acuerdo a dichas previsiones se conforma la red vial del centro de población Chihuahua en conjunto con la red vial prevista por el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua, lo cual garantizará la visión integral de movilidad en un entorno regional.

Desde el año 2009 hasta la fecha, la estructura vial de la ciudad ha desarrollado avances significativos en materia de continuidad en sus avenidas, sistemas periféricos y entronques de vialidades jerárquicas con la red regional como son avenida Teófilo Borunda Ortiz, avenida De La Juventud, Boulevard Fuentes Mares, Periférico Francisco R. Almada, avenida Tecnológico, libramiento Oriente, entre otras que recorren la ciudad de norte a sur y de oriente a poniente, la mayoría de éstas consolidadas como corredores urbanos y de servicios.

Localización con respecto a la ciudad.
Fuente: Plano estructura Vial 2021. Sexta Actualización.
Área en estudio ○

En el área de estudio, la estructura vial se conforma principalmente de vialidades locales que se han ido desarrollando por la urbanización de la zona; la Av. Romanzza es a la que se le asigna un carácter más jerárquico y que sirve como vía de acceso y salida a la mayoria de los fraccionamientos.

Las vialidades marcadas por el PDU2040 de jerarquía primaria son la C. Libia y la Av. Club de Leones de Chihuahua, estas junto con la Av. Romanzza forman la estructura principal de movilidad dentro del área de estudio, y cuyo acceso y salida conectan con la vía de primer orden: Carretera Chihuahua-Aldama, la cual es la principal vía de acceso a la zona y que conduce al centro de la ciudad.

VER PLANO 13 – ESTRUCTURA VIAL

Estructura vial PDU 2040
Elaboración Propia

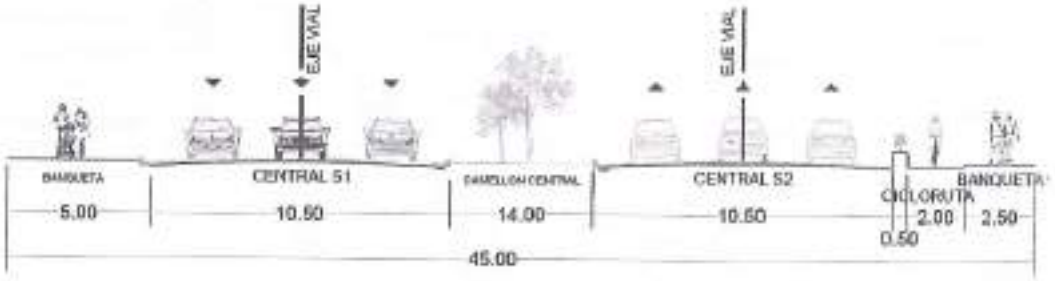
Por su ubicación, el predio presenta un único frente el cual es por la Carretera Chihuahua-Aldama, cuya jerarquía la define el PDUS2040 como:

> *Vialidades de primer orden: En estas vialidades todas las intersecciones y o pasos con otro tipo de vías son a desnivel. Constan de calles laterales de servicio a ambos lados de las calzadas centrales, con fajas separadoras tanto centrales y laterales.*

Presenta una sección fisica y propuesta identificada como 362-362':

POR AREA DE RESERVA DE GOBIERNO DEL ESTADO

362A-362A' CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
ACTUAL
AV. SACRAMENTO - LIBRAMIENTO NORTE-SUR



362-362' CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA
AV. SACRAMENTO - LIBRAMIENTO ORIENTE

Sección vial PDU 2040
Elaboración Propia

Vialidad de acceso al predio carretera Chihuahua-Aldama
Fuente: Google Earth

Debido al desarrollo de esta zona, se han realizado diversas obras viales para beneficio de la movilidad sobre la carretera, por lo que el predio se localiza entre 2 pasos a desnivel que ayudan a generar un tránsito libre por los carriles centrales en ambos sentidos este-oeste, y generar la conexión de acceso y salida hacia los fraccionamientos; dichos cruces se localizan en la Av. Club de Leones de Chihuahua y la Av. Romanzza.

Pasos a desnivel en carretera Chihuahua-Aldama
Fuente: Google Earth

Paso a desnivel en hacia Av. Club de Leones de Chihuahua

VISTA 1, Paso a desnivel en hacia Av. Club de Leones de Chihuahua, sentido este-oeste
Fuente: Google Earth

Paso a desnivel en hacia Av. Romanzza

VISTA 2, Paso a desnivel en hacia Av. Romanzza, sentido oeste-este
Fuente: Google Earth

III.9. TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público es uno de los principales medios de desplazamientos que se hacen en la ciudad. La movilidad es, sobre todo, un derecho que se definen como *"el derecho de toda persona y de la colectividad a disponer de un sistema integral de movilidad de calidad y aceptable, suficiente y accesible que, en condiciones de igualdad y sostenibilidad, permita el efectivo desplazamiento de todas las personas en un territorio para la satisfacción de sus necesidades y pleno desarrollo"*. Una política de movilidad urbana sustentable reconoce este derecho y busca que se garantice para todos.

Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) Los sistemas de transportación urbana impulsan el desarrollo de la ciudad porque están íntimamente vinculados con las actividades económicas y sociales. Si éstos son eficientes, reducen las externalidades o costos negativos generados por el automóvil, como pérdidas económicas por congestión, costos de salud, accidentes y daños ambientales, entre otros. En seguimiento a la política de Sistema Integrado de Transporte Público, se elaboró la Evaluación Técnica y Funcional de la Ruta Troncal 1 y rutas alimentadoras, convencionales, auxiliares y alternas (denominadas en lo sucesivo alimentadoras); asimismo, se encuentra en la fase de diseño operacional de su segunda etapa, para lo cual se realzó el Análisis de Factibilidad y Proyectos para las Rutas Troncales 2 y 3 del Sistema, así como la prolongación del corredor Troncal 1.

Sistema Integral de Transporte Público BRT.
Fuente: PDU2040, Tercera Actualización. Área en estudio

Monitorear y evaluar la operación del SIT es fundamental para mantener un servicio eficiente y de calidad. Según datos arrojados por la Evaluación Técnica y Funcional de la Ruta Troncal 1, el sistema moviliza en promedio cerca de 300 mil usuarios al día, con una afluencia promedio (día laboral) de 106,852 usuarios en la ruta troncal, BRT. Ocho de cada 10 usuarios, utiliza diariamente el SIT; cerca del 50% se moviliza por trabajo, mientras que el 25% lo hace para llegar a los centros de educación.

Actualmente cerca de la zona de estudio transita un autobús frente a la intersección que entra por la Av. Romanzza, bajando por la C. Libia y nuevamente retornando por la carretera Chihuahua-Aldama; por lo que el proyecto cuenta con una ruta de transporte público cercana.

Ruta de Transporte Público.
Fuente: Información previa de la zona de estudio, elaboración CADUMA

Las estaciones y paradas de autobús en la ciudad son uno de los lugares que presentan mayor actividad por el tránsito de las personas usuarias del transporte público, con distintos motivos de viaje, ya sea para ir al trabajo, escuela, de compras o de recreación. Estas deben de tener una distribución estratégica para los usuarios y colocarse preferentemente en sitios con un mayor número de atracción de personas como lo son: centros comerciales, escuela, hospitales, áreas de trabajo, etc.

Se cuentan con algunas paradas de transporte cerca del área de estudio, las cuales la mayoría de ellas se localizan a lo largo de la carretera Chihuahua-Aldama y la Av. Romanzza y en menor cantidad sobre sus calles perpendiculares; cabe mencionar que la mayoría no cuenta con mobiliario urbano, solo se señala el sitio por medio de señalamiento vertical de parada de autobús "SIS-19"

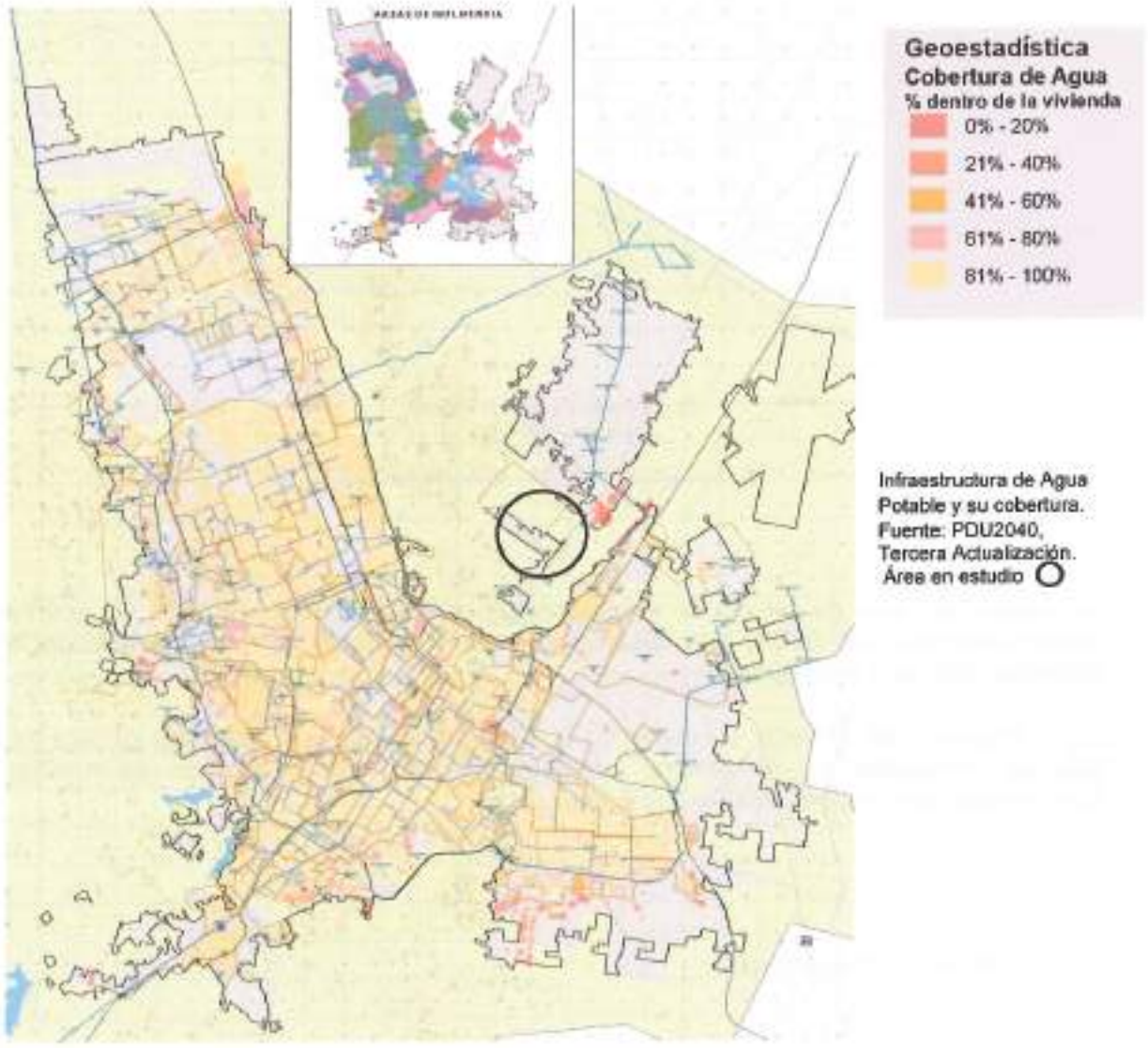
Paraderos de Transporte Público.
Fuente: Información previa de la zona de estudio, elaboración CADUMA

En cuanto a la cobertura del transporte en áreas de construcción densa, la distancia óptima entre las estaciones debe ser aproximadamente de 450 metros, por lo que los paraderos actuales cubren dicha longitud, encontrándose incluso a distancias menores.

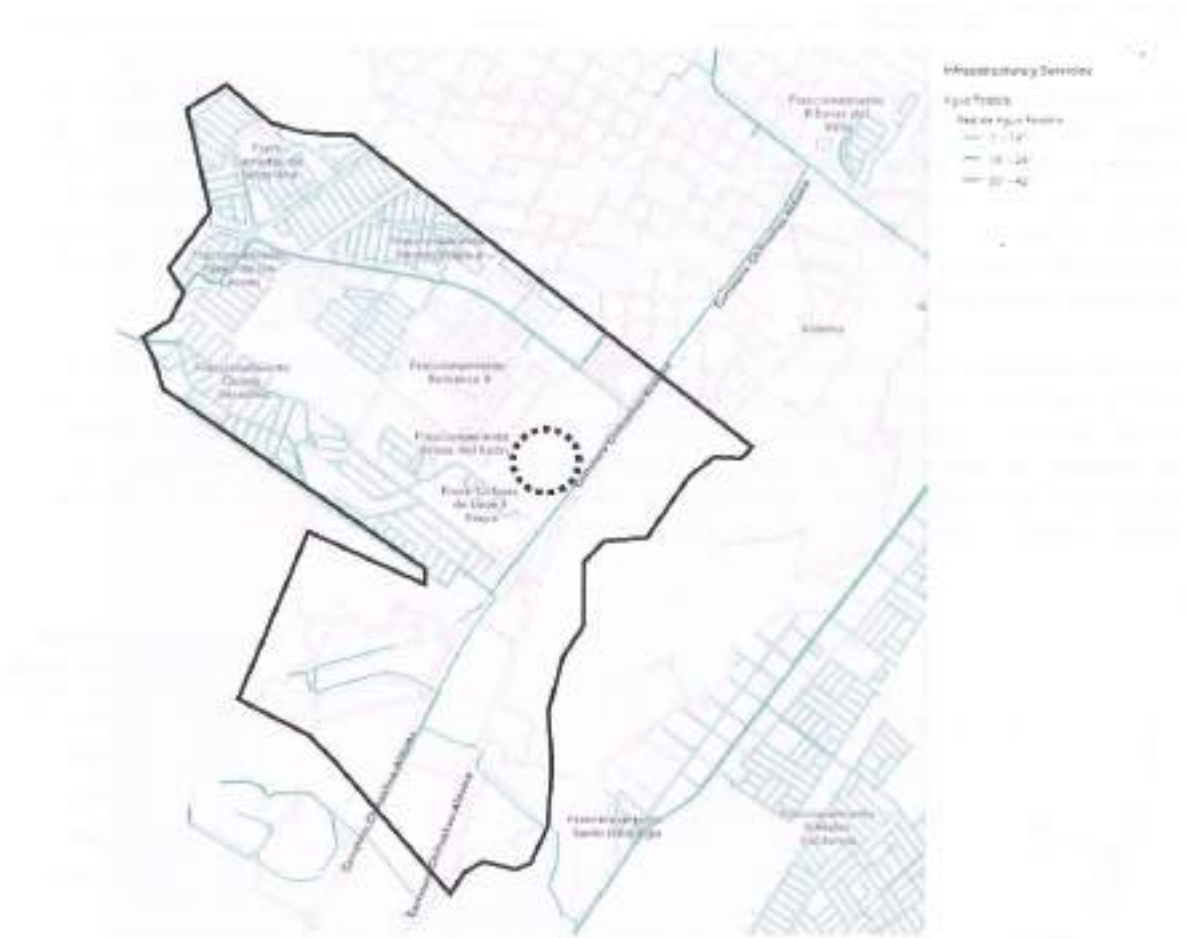
III.10. AGUA POTABLE

En materia de agua potable, se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 94.7% a un 98.0% en un periodo de 20 años, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red sobre todo en zonas antiguas de la ciudad como el centro urbano. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas presentadas.

Las necesidades se acentúan en los denominados polígonos de atención prioritaria en donde habita el 3.1% de la población total de la ciudad asentados en zonas que se presentan por lo general riesgos naturales, irregularidad del suelo y factibilidad limitada en materia de suministro del servicio, donde no tiene conexión a la red, recurriendo a diferentes alternativas para satisfacer su necesidad del servicio como: llave pública, pipas, pozos, o conexiones a otras viviendas.



Infraestructura de Agua Potable y su cobertura. Fuente: PDU2040, Tercera Actualización. Área en estudio



Agua Potable en Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.

Área de estudio Predio en estudio

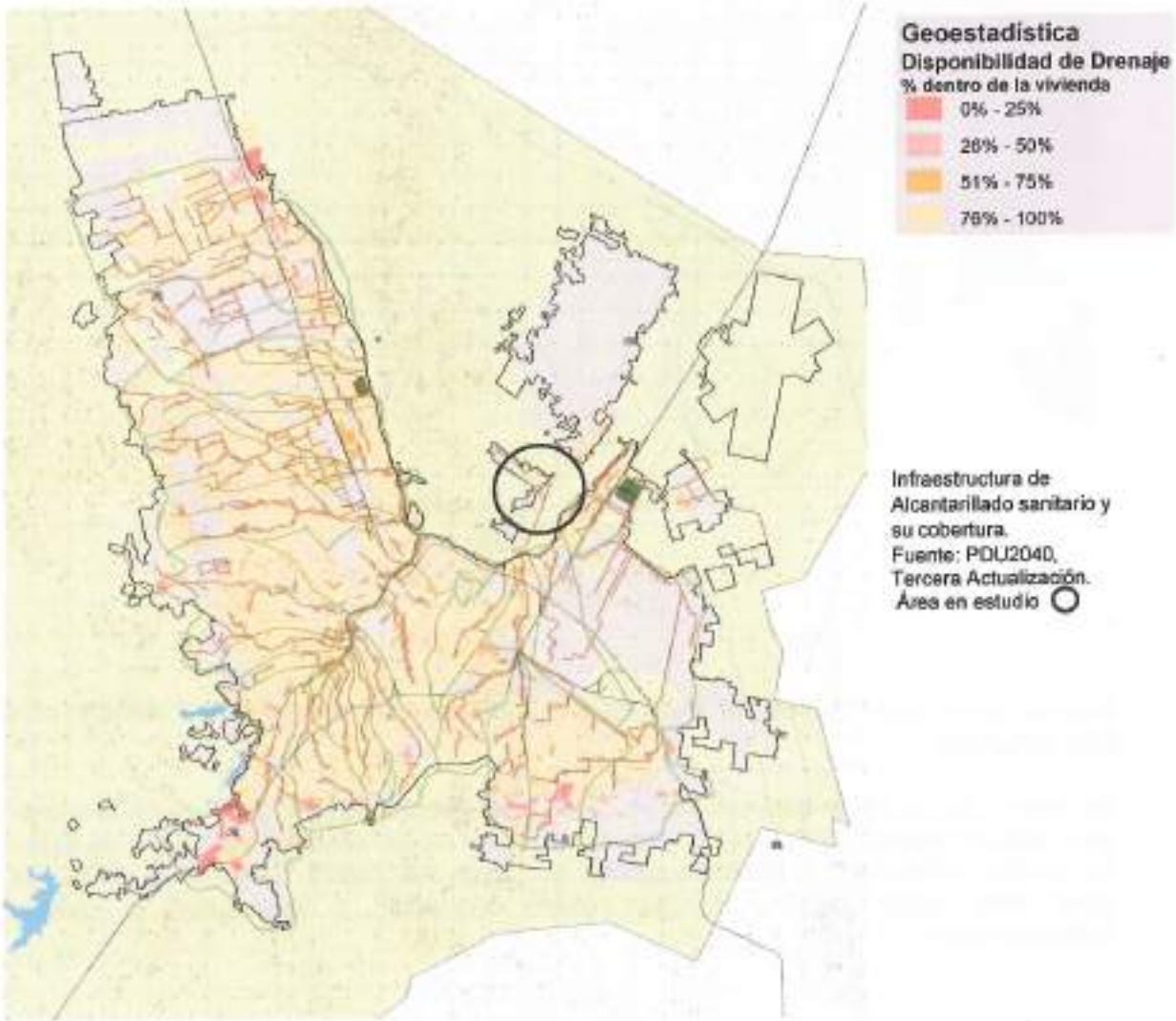
La mayoría del área de estudio se encuentra con cobertura de agua potable, ya que los fraccionamientos que se han ido desarrollando han contribuido en llevar y adecuar la infraestructura para este servicio.

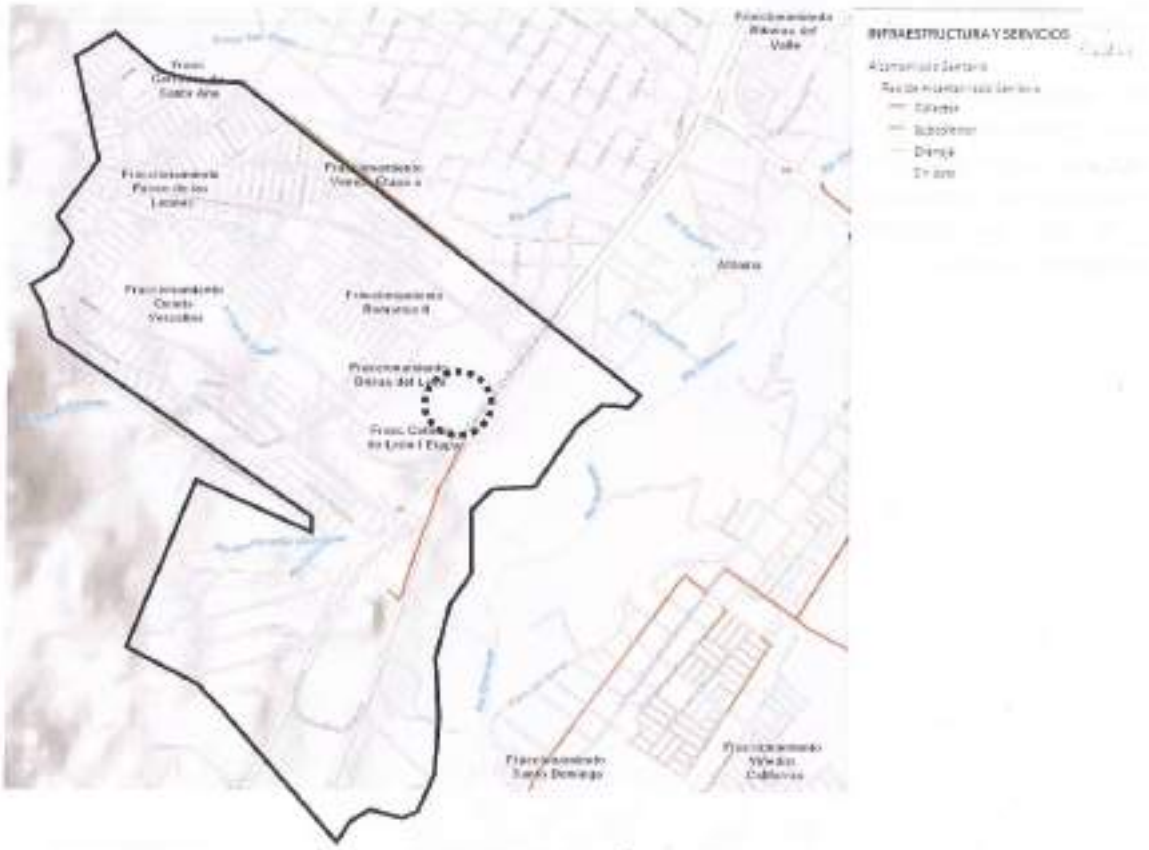
Específicamente por el frente del predio en la Carretera Chihuahua-Aldama se localiza una línea de conducción de 16" (41cm); además dentro del área de estudio se localizan diversos tanques y rebombeos para el suministro.

VER PLANO 14 – AGUA POTABLE

III.11. DRENAJE SANITARIO

En materia de drenaje sanitario, los avances son aún más notables ya que se pasó de una cobertura del 92% a 98% en 10 años. Existen viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con el servicio la mayoría de las cuales se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria ya definidos, algunas zonas no cuentan con el servicio, y de los que disponen, alrededor de un 4% son conectados a una fosa séptica, barranca o grieta.





Alcantarillado Sanitario en Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.

Área de estudio Predio en estudio

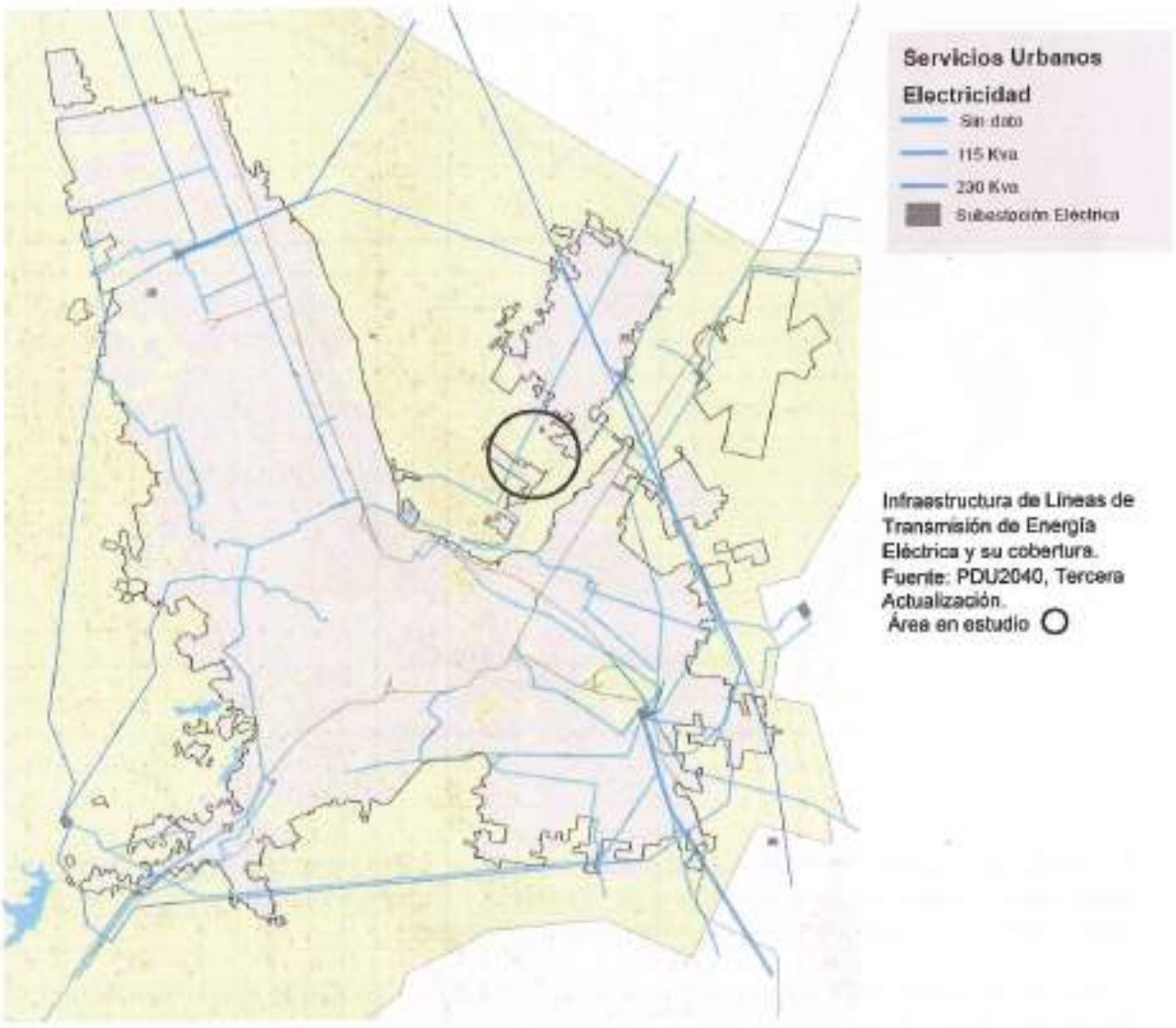
Al igual que el agua potable, el servicio de drenaje sanitario se encuentra cubierto en el área de estudio.

Asi mismo, por el frente del predio a un costado de la actual Carretera Chihuahua-Aldama se localiza el colector "ROMANZZA" con un diámetro de 24" (61cm); mismo que se deberá de verificar ubicación y trayectoria dentro del límite del predio mediante levantamiento físico para poder determinar una posible afectación y desarrollar el proyecto considerándolo.

VER PLANO 15 – DRENAJE SANITARIO

III.12. ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

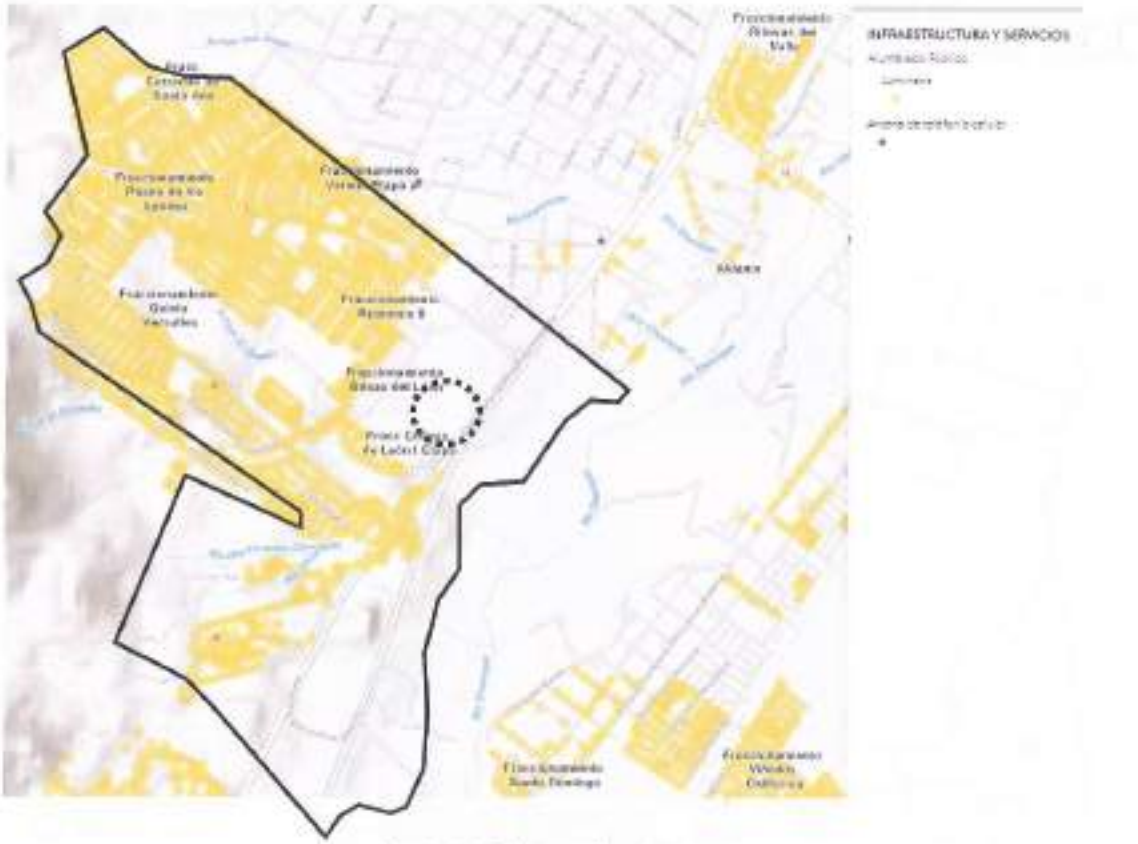
La cobertura de energía eléctrica representa un avance, aunque la necesidad de dotación de servicio en la zona sur de la ciudad y norte cercana al rio Sacramento; el suministro de energía eléctrica está cubierto al 100% dentro del área de estudio.



Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica y su cobertura.
Fuente: PDU2040, Tercera Actualización.
Área en estudio

Dentro del area de estudio cruza lineas de energía eléctrica identificadas de 115 kva por la calle Libra y por la carretera Chihuahua-Aldama (al frente del predio), asi mismo se localiza una subestación eléctrica cercana al complejo C4.

VER PLANO 16 – ENERGIA ELECTRICA



Alumbrado Público en Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.

La zona habitacional formada por los fraccionamientos cuenta con una total cobertura de alumbrado público, el área aledaña a la Carretera Chihuahua-Aldama y al sur de esta, carece del servicio ya que no se encuentran desarrolladas.

Como se ha venido mencionando con la infraestructura existente, de igual manera, por el frente del predio a un costado de la Carretera Chihuahua-Aldama se localiza postería y líneas eléctricas; por lo que se deberá de verificar ubicación y trayectoria dentro del límite del predio mediante levantamiento físico para poder determinar una posible reubicación y desarrollar el proyecto considerándolo.

III.13. PREDIOS BALDIOS

Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono.

La existencia de los predios baldíos, genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público.

Dentro del área de estudio, la mayoría de la zona se considera con asentamientos humanos, y se pudiera decir que se ha desarrollado de manera compacta, sin embargo se identifican algunos lotes baldíos aislados localizados de forma dispersa, algunos de gran tamaño localizados en los alrededores del arroyo El Cocedor, otra zona seria frente a la Carretera, misma donde se localiza el predio de interés; y toda el área delimitada entre el sur de la carretera y la zona federal del rio Chuviscar, misma que no se ha desarrollado aun y que cuenta con uso de suelo ya sea ZEDEC o comercial

Asentamientos Humanos en Área de Estudio
Fuente: SIGMUN.

Área de estudio Predio en estudio

Una solución para disminuir estos baldíos es mediante la ocupación con proyectos habitacionales, lo que favorecería la densificación y consolidación de la zona, reduciendo el riesgo que implica contar con lotes baldíos de grandes dimensiones.

El predio en estudio actualmente se encuentra baldío.

III.14. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

FALLAS Y FRACTURAS

Las fallas y fracturas son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, la orientación de las estructuras corresponde a los cuatro sistemas de fallas de tipo normal, con orientaciones bien definidas.

El primer sistema de deformación, lo representan las fallas La Boquilla, Sacramento y Minillas dan origen a los bloques Sacramento, Chihuahua, El Mogote-La Haciendita; el segundo sistema de fallas representado por la Falla del Rejón y otras de menor importancia localizadas en los alrededores de la zona de Minillas; El tercer sistema corresponde a la Falla de la Presa Chihuahua y otras menores, localizadas en toda el área oriental de la ciudad; y finalmente el cuarto sistema de fallas, de orientación sensiblemente N-S, es de tipo normal, con movimientos laterales tanto izquierdos como derechos, posee inclinaciones o buzamientos no menores de 80°, lo representan las fallas Nombre de Dios y El Madroño, así como otros desplazamientos menores.

Riesgo Geológico de la Zona
Fuente: PDU 2040-Riesgos Geológicos

Área de estudio

Según se muestra en la Imagen del Plano de Fallas Geológicas, la zona cuenta con la localización de algunas fallas sobre la Sierra de Nombre de Dios, sin embargo se localiza fuera de los puntos de riesgo. Los deslizamientos son más raros en la ciudad de Chihuahua por el carácter de aridez que presenta la región y porque requiere que el suelo o material deslizado se encuentre saturado.

SISMOS

La ciudad ha sido considerada como una zona asísmica, sin embargo, en los últimos años se han registrado algunos eventos. La ciudad de Chihuahua está ubicada justo en el límite de la zona sísmica baja o nula y la sísmica media o meso-sísmica.

HUNDIMIENTO

Las zonas susceptibles de riesgo por hundimiento, se restringen en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua a las planicies de inundación de los ríos y arroyos que atraviesan la zona urbana. Las áreas más amplias se encuentran en las planicies de inundación de los ríos Sacramento y Chuvíscar.

RIESGOS INDUCIDOS POR EL HOMBRE

En general, los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad.

En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

Fenómenos químicos-tecnológicos.

En la identificación de peligros a nivel municipal o local se determinan las actividades e infraestructura de riesgo existente, tal como instalaciones industriales que manejan y/o almacenan sustancias peligrosas en grandes volúmenes, carreteras, vías férreas y ductos por donde se transportan materiales o productos peligrosos.

En especial se enfocan a los sitios donde se localizan, el tipo de accidente o evento que pueden ocasionar y las posibles consecuencias a la población, derivada de su interacción y/o por su composición molecular. Incluye aquí los fenómenos considerados como desastres pudiendo considerar: incendios de diversos tipos, explosiones, fugas, liberaciones o derrames tóxicos y radiaciones.

Fenómenos sanitario-ambientales.

En base a lo que establece el Sistema de Protección Civil se determinaron los fenómenos de origen sanitario-ecológico en contaminación del aire, suelo y agua, desertificación, epidemias y zoonosis, plagas, lluvia ácida y fugas tóxicas. La identificación de estos agentes perturbadores también está sujeta a las grandes concentraciones vehiculares, crecimiento de la población e industria.

Fenómenos socio-organizativos.

Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas, pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas, y que van a derivar del comportamiento desordenado

en diversas concentraciones de la población; o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.

Riesgo Antropogénico de la Zona
Fuente: PDU 2040-Riesgos Geológicos

Área de estudio

La imagen que se muestra del PDU2040, no se encuentra actualizada con todos los fraccionamientos existentes en el área.

El predio se localiza sobre la ruta de transporte y manejo de residuos peligrosos, estos son distribuidos de manera ocasional por lo que no se considera un riesgo; así mismo se localiza en medio de 2 puntos de riesgo sanitarios, al sur la Planta de Tratamiento de Agua Residual y al norte el Relleno Sanitario; en ambos casos situados a 2 km aproximadamente por lo que queda fuera de las zonas de resguardo.

La estación de venta de combustible líquido (gasolinera) más cercana se localiza a una distancia de 350m y la gasera más cercana 780m aproximadamente del polígono base de estudio, por lo que, de conformidad con la normatividad urbana aplicable, no constituye riesgo alguno.

No se identifican lineas de transmisión eléctrica de alta tensión en la zona colindante al predio, sólo las instalaciones de media y baja tensión para el suministro de las diversas edificaciones. Lo anterior, define la inexistencia de impactos hacia dentro del terreno.

RUTA DE SEGURIDAD

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación No. 8 de Bomberos, la cual está ubicada en Parque España 11809, que se encuentra a 7.7 km de distancia y con tiempo estimado de llegada de 10 min.

Ubicación de la Estación No. 8 de Bomberos
Fuente Google Earth.

IV. NORMATIVO

IV. 1. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

IV. 2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

Este Plan es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes.

Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos.

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

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

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje 3 destacan los temas:

- Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- Movilidad y transporte.
- Infraestructura y gestión integral del agua.
- Vivienda.
- Desarrollo territorial y regional.
- Ecología y medio ambiente.

Y en los cuales se tiene los siguientes objetivos:

1. Ampliar y modernizar la infraestructura pública del estado como detonador del desarrollo para mejorar la calidad de vida de los chihuahuenses en todas las regiones del estado, con respeto a la biodiversidad y la conservación de los servicios ecosistémicos para las próximas generaciones.

2. Contar con vías de comunicaciones suficientes, adecuadas, de calidad y seguras.

3. Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del estado.

4. Garantizar el derecho humano al agua y al saneamiento, a través de programas y acciones para la gestión integral del recurso hídrico del estado, asegurando un aprovechamiento sustentable y equitativo del agua superficial y subterránea que permita la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas.

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

6. Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

7. Impulsar acciones que garanticen un medio ambiente sano y un desarrollo sustentable del territorio, la protección de la biodiversidad y de los ecosistemas, promoviendo la mitigación y adaptación al cambio climático.

IV. 3. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

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

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

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

Como resultado del análisis de los diferentes diagnósticos, problemas y áreas de oportunidad de los grandes temas del municipio, el presente Plan Municipal de Desarrollo se ha compuesto de 4 ejes rectores:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo

FINALIDAD: Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las pymes, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.

Eje 2. Desarrollo Humano

FINALIDAD: Impulsar el bienestar y la unidad familiar en la comunidad a través de programas orientados a fomentar el desarrollo integral y la educación y cultura, la inclusión de personas con discapacidad, al sano esparcimiento de los jóvenes, la dignificación del adulto mayor y la equidad de género para fortalecer el tejido social.

Eje 3. Seguridad

FINALIDAD: Fomentar la paz en el municipio a través de la profesionalización, la inteligencia y la dignificación policial para prevenir la violencia, robustecer la confianza y combatir el delito.

Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

FINALIDAD: Ser un gobierno abierto y digital, visionario, transparente, con finanzas sanas, promotor de eficiencia administrativa en la prestación de los servicios públicos, la mejora regulatoria y la rendición de cuentas.

IV. 4. PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

Políticas de Desarrollo Urbano.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

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

OBJETIVOS PARTICULARES
Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

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

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

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura.
Al efecto, como el recurso suelo es el más preciado en el espacio citadino, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta linea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO
Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda",

siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

IV. 5. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible
Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;
V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Artículo 67. Las vialidades son las áreas utilizadas para el tránsito de personas y vehículos. Los parámetros y relaciones que determinan las características básicas de los elementos viales se encuentran señalados en las normas para vialidad...

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Sección tercera de los fraccionamientos

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo.

Para la revisión y autorización de los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán presentar un anteproyecto preliminar del conjunto con solución de la estructura vial, además del plano del contexto y proyecto geométrico con su relación y especificación de áreas correspondientes, levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro, propuesta de nomenclatura de calles y nombre del fraccionamiento, factibilidades de servicio de agua potable, drenaje sanitario y agua tratada emitida por la JMAS así como de suministro de energía eléctrica por la CFE, y presentar la acreditación de propiedad y personalidad. Será atribución de la Comisión de Regidores en materia de desarrollo urbano sostenible y nomenclatura, otorgar autorización para obras de movimiento de terracerías, una vez aprobado el anteproyecto de lotificación.

El proyecto ejecutivo deberá ser integrado por los planos y documentos que a continuación se señalan, debidamente firmados por el Director Responsable de Obra ante la Dirección, en original y copia en archivo digital...

V. ESTRATEGIA

La política de desarrollo es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas nuevas como para las acciones insertas en el espacio urbano existente y que conlleven a elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

El presente estudio tiene como objetivo modificar la totalidad del uso de suelo actual de Comercio y Servicio para el predio identificado como FRACCION V de superficie 46,044.817 m²., solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a uso Habitacional H45 mismo que resulta congruente con los usos colindantes y en general con los del área de estudio.

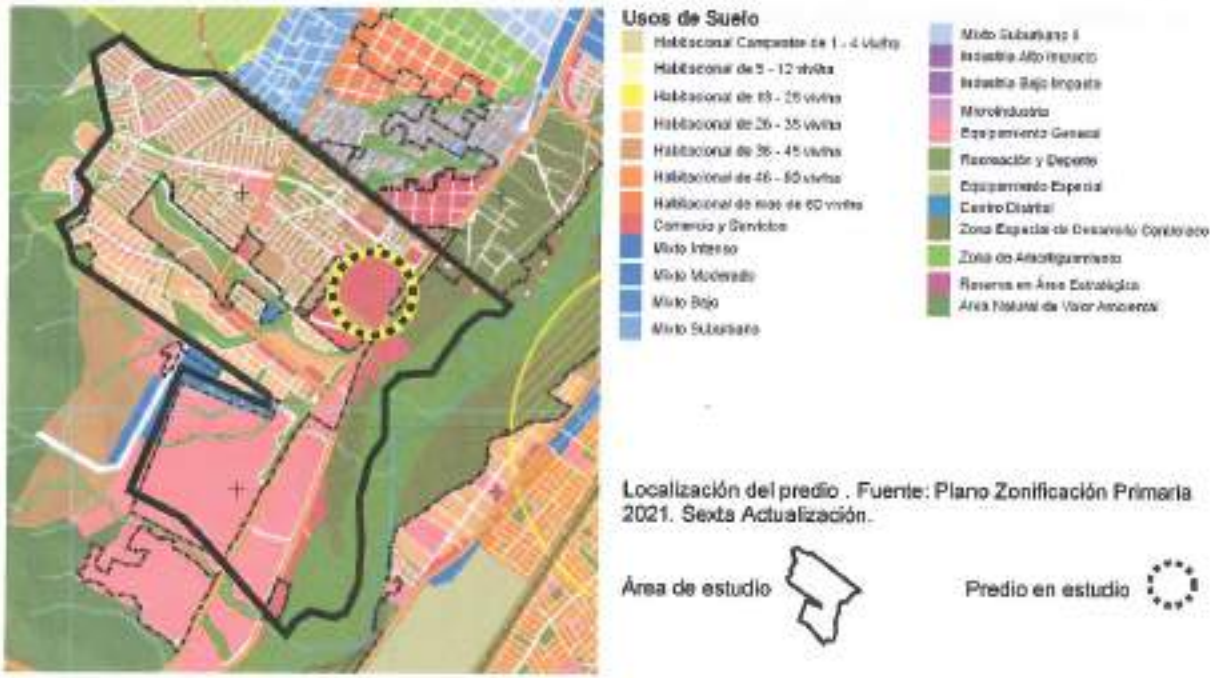
V.1. ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

ZONIFICACION PRIMARIA

De acuerdo al objetivo y alcances de este documento de planeación, por tratarse de la propuesta de cambio de uso de suelo de un predio en el interior de la zona de reserva de crecimiento, no se generan modificaciones en la zonificación primaria del Plan de Desarrollo Urbano vigente para el centro de población, dentro de la zona "R" reserva.

ZONIFICACION SECUNDARIA

Como se menciona en el apartado de antecedentes, en las disposiciones del PDU2040 para el predio, el polígono de análisis cuenta con un uso de suelo asignado dentro de la zonificación secundaria:



Localización del predio . Fuente: Plano Zonificación Primaria 2021. Sexta Actualización.

Área de estudio

Predio en estudio

VER PLANO 04 – USO DE SUELO ACTUAL

La modificación de uso de suelo solicitado en este documento, propone una adecuación en la zonificación secundaria vigente con el fin de establecer el uso de suelo HABITACIONAL CON DENSIDAD H45 en el Predio denominado: RESERVA ROMANZZA.

El planteamiento de uso de suelo y zonificación se hace en base a un análisis de las características del sitio y el contexto, y de esta manera se solicita se autorice el cambio a Uso de Suelo **"HABITACIONAL H45"**, y de manera consecuente, se planteará un futuro desarrollo habitacional unifamiliar, consolidando un área baldía, dando valor agregado y proyectando una integración más adecuada al entorno donde se encuentra.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado en la presente modificación:

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

La vivienda, es el uso predominante en la zona urbana. Se dividen en tipologías en base a su densidad.

Densidades bajas:
1. De 01 a 04 viviendas por hectárea
2. De 05 a 12 viviendas por hectárea
Ambas concentradas tanto en la zona donde habita la población dedicada al comercio y a los servicios; como en las zonas con carácter rural / suburbano.

Densidades Medias:
3. De 13 a 25 viviendas por hectárea
4. De 26 a 35 viviendas por hectárea
Ubicadas en zonas intermedias en la parte central de la Ciudad y los extremos norte, poniente, y oriente, dándose una mezcla de la actividad económica de los habitantes dividida entre el sector secundario y el terciario.

Densidades Altas:
5. De 36 a 45 viviendas por hectárea
6. De 46 a 60 viviendas por hectárea
Ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la Ciudad, concretamente al norte de la Ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.

Con el uso de suelo propuesto para el Predio, se busca aumentar su potencialidad de venta y desarrollo, mediante el uso Habitacional H45 que permite la construcción de vivienda, coadyuvando a la densificación y consolidación de la zona.

Uso de suelo propuesto
Fuente: Elaboración propia
Predio en estudio

VER PLANO 17 – ESTRATEGIA DE USO DE SUELO PROPUESTO

La propuesta de modificación menor para el cambio de uso de suelo a HABITACIONAL H45, tiene la siguiente normatividad:

*DIMENSIONES MINIMAS PARA LOTES:
SUPERFICIE: 90.00m².
FRENTE: 6.00m.
FONDO: 15.00m.

RESTRICCION FRONTAL: SR (sin restricción)

COS: 0.6
CUS: 1.5

PERMEABLE LIBRE: 30 %

ALTURA MAXIMA EN METROS: SP (según proyecto)

ALTURA MAXIMA EN NIVELES: SP (según proyecto)

CAJONES ESTACIONAMIENTO: 1 por vivienda

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.00/3.0/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.00/3.0/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/2.0/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.80	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	20%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Tabla de Normatividad Habitacional Unifamiliar
Fuente: PDU2040, Carta Síntesis 2016

CLAVE SOLICITADA

* La normatividad del PDU2040 vigente señala la superficie del lote mínimo de 90.00m² y el frente de 6.00m;, sin embargo en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Folleto anexo al P.O. No. 79, con fecha de publicación 2 de octubre de 2021, establece en el Art. 240, numerales I, II y III, que:

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

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

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

Por lo que el proyecto habitacional que se desarrolle dentro del predio deberá cumplir con las dimensiones mínimas dispuestas por la LAHOTDU.

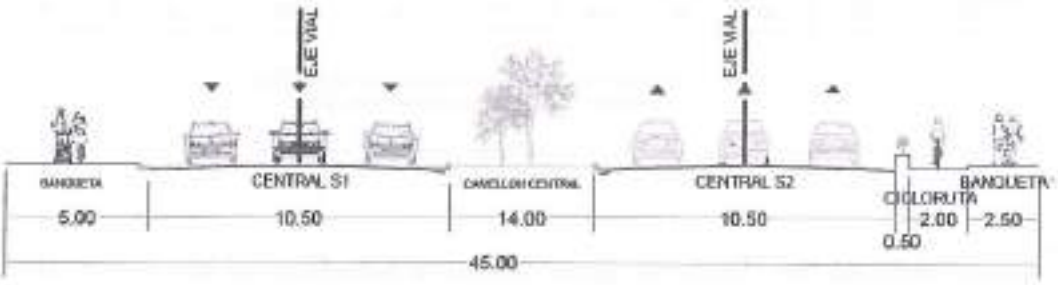
V.2. ESTRATEGIA VIAL.

La propuesta vial de acceso no modifica de manera alguna la estructura vial actual, pues se basa en la integración de la vialidad de acceso principal a través de la carretera Chihuahua-Aldama, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

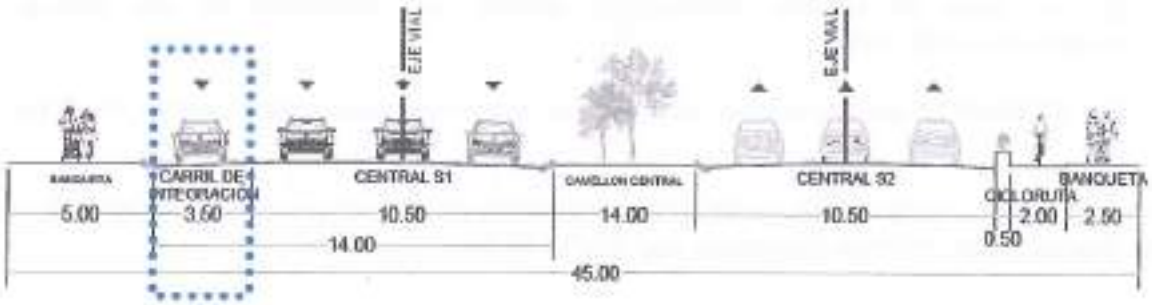
El predio se encuentra cercano a las avenidas catalogadas como vialidades de primer orden y primarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

La carretera Chihuahua-Aldama siendo una vialidad de acceso a zonas habitacionales. El estado de conservación de las vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias y locales que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

El predio en estudio no cuenta con una definición geométrica de lotificación, sin embargo, ya que el acceso al predio es directamente por la carretera, se plantea generar adicional a la sección propuesta por el PDU2040, un carril de desaceleración y aceleración a lo largo de la propiedad que permita el acceso y salida del mismo sin obstaculizar el flujo de los carriles centrales.



362-362' CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA
AV. SACRAMENTO - LIBRAMIENTO ORIENTE



362-362' CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA
AV. SACRAMENTO - LIBRAMIENTO ORIENTE

Para el flujo vehicular generado por el proyecto, se considera que los accesos y salidas se realizaran a traves de la Carretera Chihuahua-Aldama; para ACCESO mediante el sentido oeste-este sera a travez del retorno ubicado en el paso a desnivel de Av. Romanzza, para SALIDA la direccion sera hacia el oeste en direccion al centro de la ciudad, y para dirigirse hacia Cd. Aldama, debera tomar el retorno vuelta izquierda localizado antes de la gasolinera Oxxo Gas.

Accesos y Salidas
Fuente: Elaboración propia

La generación de viajes, producto de la operatividad en el predio, se evaluará puntualmente una vez se desarrolle el proyecto ejecutivo del mismo; sin embargo se estima que no afectara en la movilidad de la zona, ya que la Carretera Chihuahua-Aldama presenta capacidad y conectividad eficiente.

VER PLANO 18 – ESTRATEGIA VIAL

V.22. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

En el tema de infraestructura el sector se encuentra dotado de la misma, una vez que se defina el proyecto interior se elaboraran los proyectos para el desarrollo.

La ubicación, dimensiones y generalidades de las propuestas de servicios e infraestructura estarán sujetas a lo que establecen los organismos operadores mediante sus dictámenes de factibilidad donde condicionan a la presentación, revisión y autorización de los proyectos ejecutivos correspondientes así como al pago de derechos y ejecución de las obras.

El predio se encuentra con acceso a la infraestructura ubicada por la carretera Chihuahua-Aldama, por lo que al momento de realizar los proyectos se realizaran las obras necesarias para su integración.

Para el suministro de agua potable, el organismo operador JMAS, a través de su dictamen técnico para factibilidad de servicio nos indicara lo pertinente para poder proporcionar el servicio, ya que el predio se localiza en la denominada zona servida.

Para el desalojo de las aguas negras será por gravedad a las redes de alcantarillado conectadas a un sistema troncal de colectores sanitarios que desembocan al sureste del ámbito espacial de validez de la modificación, para dirigir sus aguas negras a la Planta de Tratamiento Sur.

Existe la cobertura y operatividad de energía eléctrica para suministrar al polígono en estudio y el desarrollo contemplado dentro del mismo. De manera cercana al polígono en estudio, se localizan líneas de Alta Tensión en 115 kva, las cuales brindan el servicio de electrificación y alumbrado público a todas las zonas desarrolladas comprendidas en el área de estudio y a zonas más extensas de la ciudad.

V.23. SINTESIS DE LA PROPUESTA

La presente propuesta, a partir del diagnóstico del área de estudio, identifica tendencias de desarrollo urbano, permitiendo aprovechar las características urbanas del predio en estudio, evitando generar impactos negativos que pudieran significar un decremento en los niveles de calidad de vida.

La propuesta de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios, considerada como Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 , basando la solicitud en el **Articulo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua,** no impacta de manera significativa en la estructura urbana, ni al sistema vial primario del PDU 2040.

El área de estudio cuenta con una estructura vial funcional, que se encuentra en proceso de consolidación al contar actualmente con la carretera Chihuahua-Aldama y las demás vialidades que se han estado generando dentro del proceso de consolidación de la zona, las cuales vienen a formalizar e impulsar el flujo vehicular con el resto de la ciudad de manera funcional, sin cambios en las estrategias vigentes.

La generación de viajes que demandará por medio de transporte urbano está consolidado, las calles al interior del predio, deberán prever la capacidad suficiente para permitir el desalojo del agua pluvial, sin riesgo alguno para los habitantes o vehículos del fraccionamiento, en acuerdo con las leyes y reglamentos vigentes en materia urbana.

El predio, al estar ubicado en una zona predominantemente habitacional, básicamente estriba en la adecuación a este mismo uso de suelo, con el propósito de la acción urbana de fraccionamiento del mismo giro, con el fin de mejorar la cantidad y calidad de vida de la zona, incrementando la densidad e intensificando y mejorando la imagen urbana del sitio.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Habitacional H45, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:

- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, y,**
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

Es por tanto que el desarrollo habitacional proyectado para el predio en estudio, es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano 2040 vigente en lo referente al crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes predios subutilizados.

Así, la solicitud de cambio de uso de suelo es factible tomando en cuenta que en la zona de estudio se ubican gran número de usos compatibles, fomentando mayor consolidación de la zona a través de usos de comercio y servicios, y habitacionales.

VI. OBSERVACIONES REALIZADAS POR IMPLAN Y SU JUSTIFICACION

En relación al oficio No. DASDDU/424/2023 emitido por la DDUE, Subdirección de Programación Urbana, Depto. De Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano; donde se comunica que el presente estudio fue revisado por el IMPLAN y a su vez se indican las observaciones técnicas realizadas por la dependencia, a fin de solventar cada una, se enlistan a continuación dando respuesta:

VI.1. PENDIENTES

OBSERVACION: Se observan en su mayoría pendientes del 0% al 12% y se presentan en menor cantidad pendientes de más del 45%. Se recomienda a la Dirección y en caso de considerarlo pertinente revisar el ***Artículo 147, Fracción XIII de la LAHOTDU del Estado de Chihuahua.***

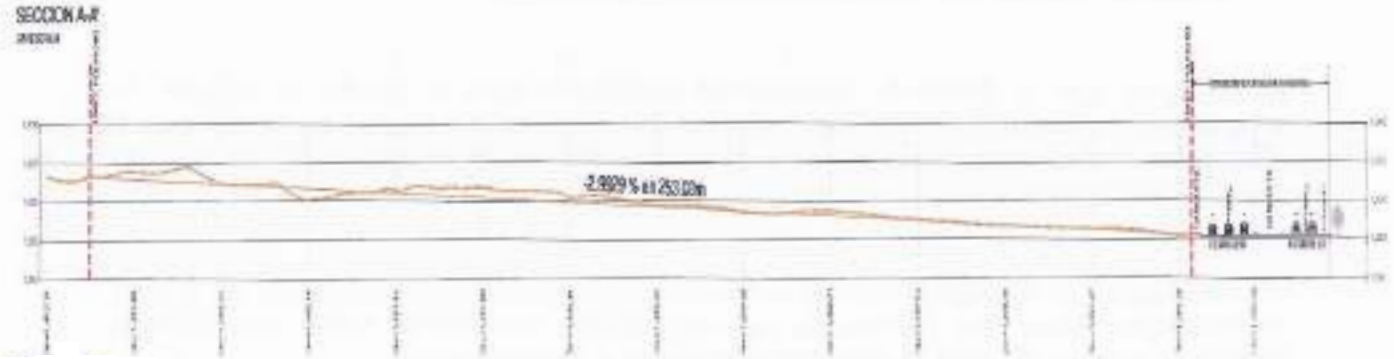
El artículo mencionado cita que:

> ***Artículo 147.*** *Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de sus usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.*
>
> *Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:*
> *XIII. En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento.*

De acuerdo a levantamiento topográfico, el predio tiene una cota de elevación máxima de 1,404.00m y una mínima de 1,394.00; la elevación máxima se localiza en la colindancia NW y desciende hacia el frente, teniendo los niveles más bajos en la colindancia con la carretera, así mismo presenta algunos montículos y caminos de terracería internos.

El predio tiene una pendiente general de alrededor del 3%, por lo que no presenta pendientes mayores al 30%; para el proyecto ejecutivo de generara el análisis para terracerías y rasantes donde se determinarán áreas de corte y terraplén según las necesidades de acuerdo al futuro desarrollo.

VER PLANO 19 –TOPOGRAFIA Y PENDIENTES



Pendiente del Terreno
Fuente: Elaboración propia

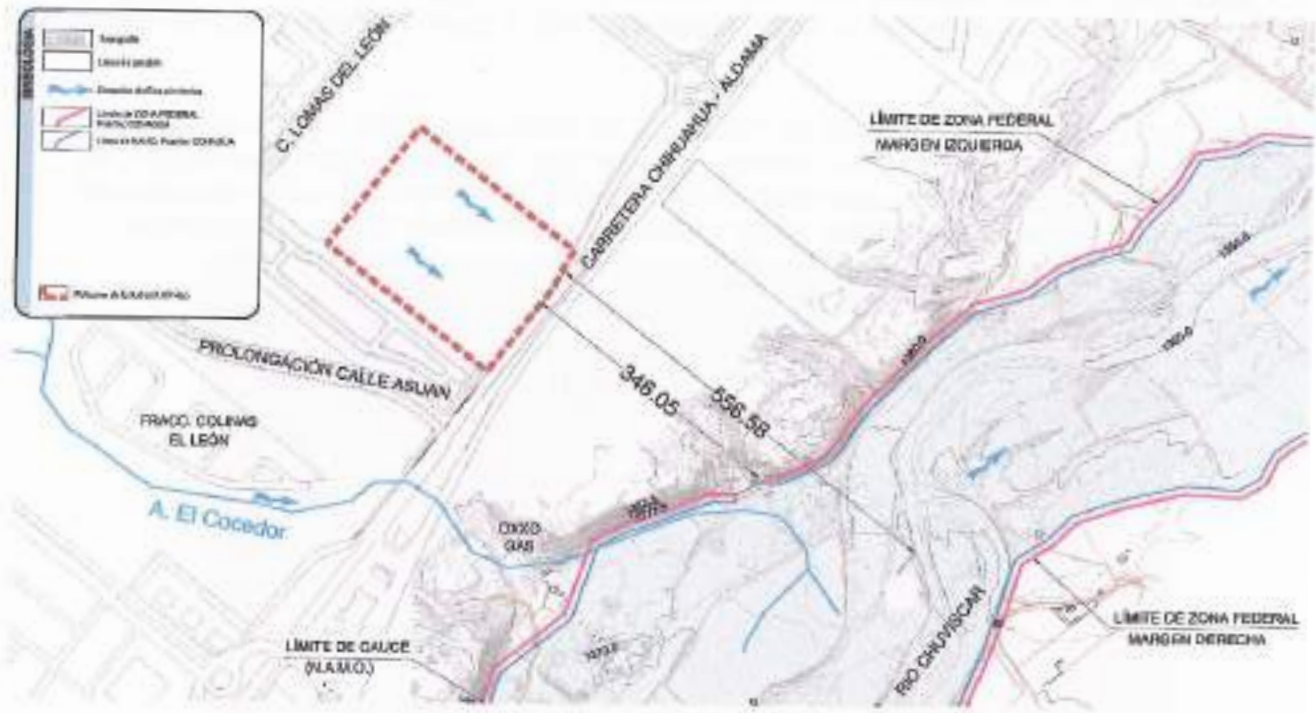
VI.2. RIOS, ARROYOS Y OTROS

OBSERVACION: Se observa la trayectoria del Rio Sacramento en el área de 500 metros de influencia del predio, además de presentar una mínima afectación de un escurrimiento con trayectoria al mismo Rio Sacramento. ***Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.***

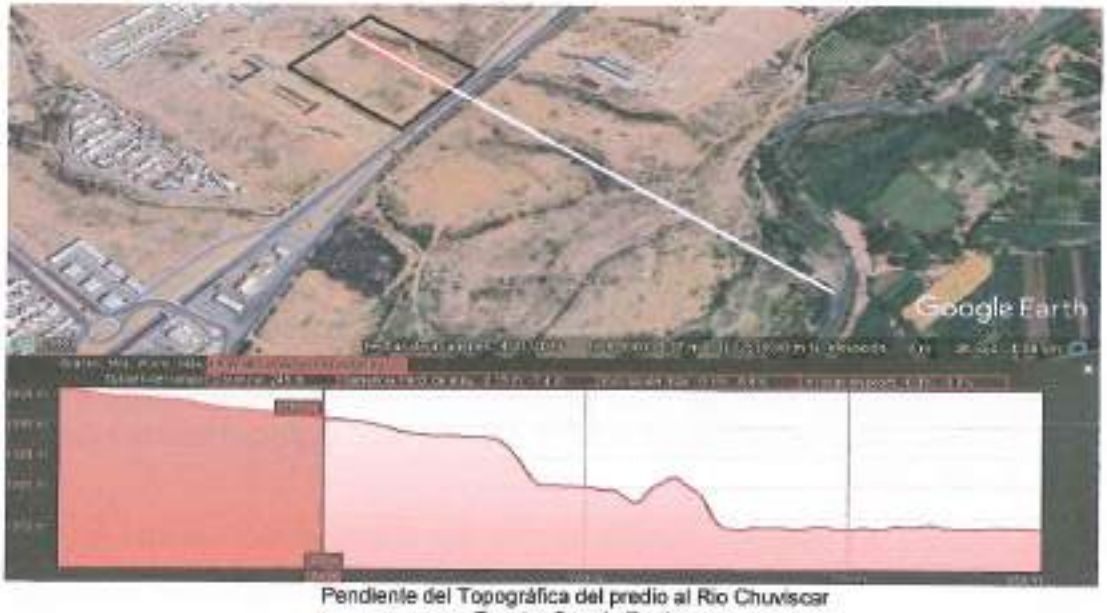
De acuerdo a información proporcionada por CONAGUA referente a la delimitación de Zona Federal del Tramo del Rio Chuviscar, se aprecia que el predio se sitúa en medida media a aproximadamente 346m del límite de Zona Federal y a 556m del eje del arroyo; el nivel más bajo del predio se localiza en 1394m mientras que la Zona Federal y arroyo se ubican en la cota 1370m.

Dado esto tenemos una diferencia de nivel de 24m, por lo que se considera no representa un riesgo para el desarrollo de un proyecto habitacional.

VER PLANO 20 – ESCURRIMIENTOS PLUVIALES



Distancias al Rio Chuviscar. CONAGUA.
Fuente: Elaboración propia



Pendiente del Topográfica del predio al Rio Chuviscar
Fuente: Google Earth

Topográficamente, toda la zona aledaña al predio presenta escurrimientos pluviales hacia el Rio Chuviscar; las corrientes principales son al NE del predio el Arroyo San Diego que cruza hacia el Rio Chuviscar en la Av. Fuerza Aérea Mexicana, y al SW del predio el Arroyo el Cocedor que bordea el Fracc. Colinas el León y cruza por debajo de la carretera Chihuahua-Aldama.

En Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006, se observan varios escurrimientos afluentes del Rio Chuviscar, sin embargo, el que se observa por el IMPLAN como escurrimiento interno, se aprecia en el limite SW de la propiedad donde actualmente se urbaniza el Fracc. Montolivo II, por tal motivo ese escurrimiento tiende a desaparecer.

Escurrimientos Pluviales
Fuente: Cartografía del de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006
Predio en estudio

Cabe mencionar que debido a los procesos de urbanización de toda esa zona, los escurrimientos originales han cambiado debido a la construcción de fraccionamientos que han realizado canalizaciones, re direccionamientos hacia las vialidades, etc.

Imagen de la zona en año 2006, Fuente: Google Earth

Predio en estudio

Imagen de la zona en año 2023, Fuente: Google Earth

Predio en estudio

De acuerdo a la topografía interna, se aprecian puntos bajos formados por caminos de terracerías y arrastres ocasionados por lluvias y escurrimientos propios del predio, mismos que van hacia la carretera ya que es la pendiente natural del terreno.

Como parte de los requisitos para autorización de un proyecto habitacional, se realizará en su momento el estudio hidrológico puntual para dar solución a los escurrimientos propios del sitio.

VI.3. INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA Y SANITARIA

OBSERVACION: Condicionado a obtener y presentar con las autoridades competentes la factibilidad de servicio (agua y drenaje), para el desarrollo de cualquier accion urbana en el predio. ***Conforme a lo establecido en el Art. 3 y 119 de la LAHOTDU del Estado de Chihuahua.***

Una vez se inicie el proyecto y gestión ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para autorización de un Fraccionamiento de uso Habitacional, se entregará a la dependencia como parte de los requisitos, las factibilidades de los servicios de agua potable, drenaje y agua tratada que otorgué la JMAS.

VI.4. ACCESIBILIDAD

OBSERVACION: Considerando que el predio solo cuenta con frente a la Carretera Chihuahua Aldama, y su cercanía al carril de incorporación de la A. Romanza sobre la misma, se recomienda el promotor presente a la autoridad competente una solución que mitigue el impacto vial derivado de las acciones urbanas a desarrollarse.. ***Conforme a lo establecido en los Art. 124, 125 y 128 de la LAHOTDU del Estado de Chihuahua.***

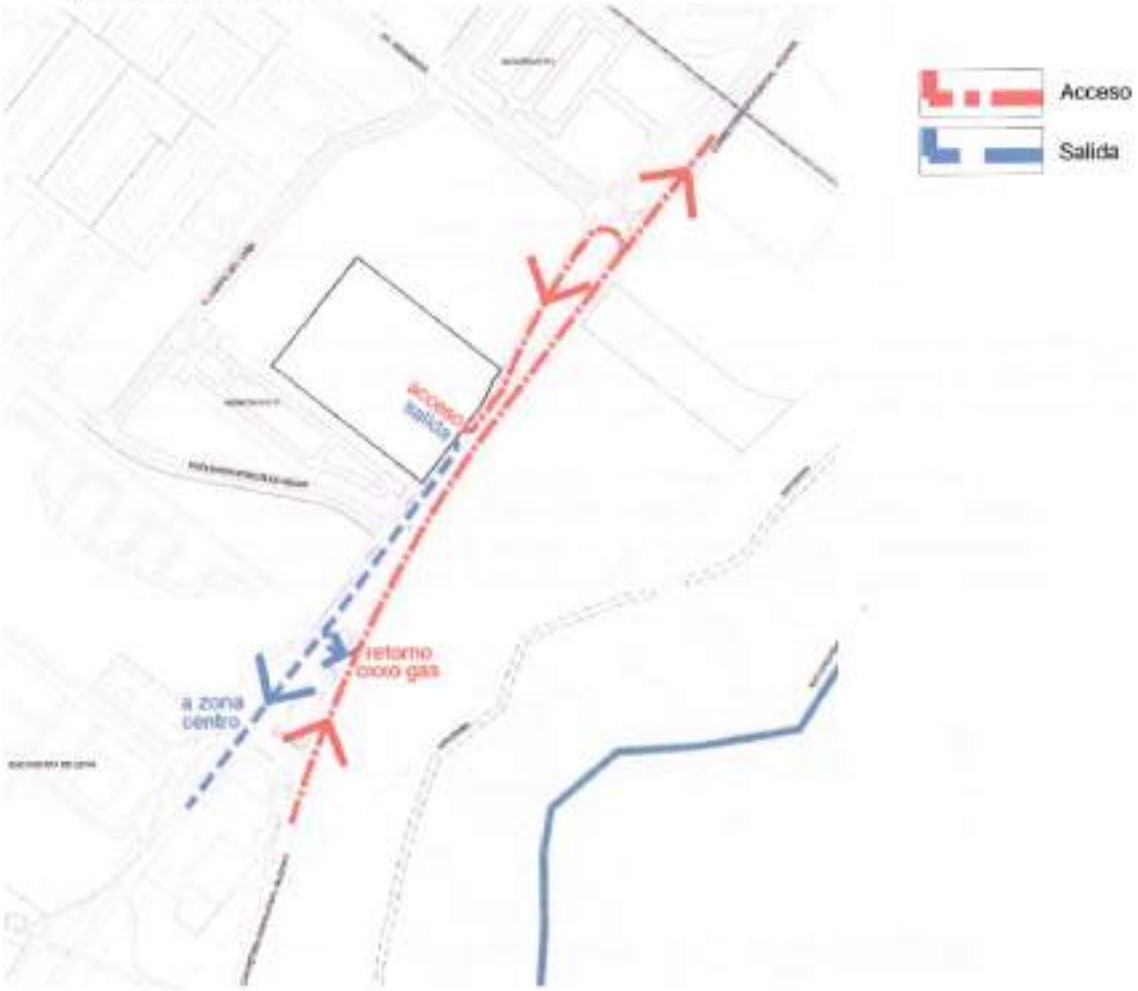
La principal vía de acceso al predio se da por la sección vial de Primer orden, Carr. Chihuahua – Aldama.

Una vez se inicie el proyecto y gestión ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para autorización de un Fraccionamiento de uso Habitacional, se entregará a la dependencia como parte de los requisitos, el estudio de Impacto Vial elaborado por un consultor en la materia y avalado por la Secretaria de Seguridad Publica Departamento de Ingeniería Vial Dirección con los análisis de aforo vehicular de la zona que nos lleven a proyectar una solución integral para el acceso y salida del futuro desarrollo.

Sin embargo como se explica en el apartado de ESTATEGIA VIAL pag. 81 de este documento, y de acuerdo a lo observado inicialmente se expone que:

> *Para el flujo vehicular generado por el proyecto, se considera que los accesos y salidas se realizaran a traves de la Carretera Chihuahua-Aldama; para ACCESO mediante el sentido oeste-este sera a travez del retorno ubicado en el paso a desnivel de Av. Romanzza, para SALIDA la direccion sera hacia el oeste en direccion al centro de la ciudad, y para dirigirse hacia*

Cd. Aldama, debera tomar el retorno vuelta izquierda localizado antes de la gasolinera Oxxo Gas.



Accesos y Salidas
Fuente: Elaboración propia

VI.5. SECCIONES VIALES

OBSERVACION: El promotor no propone cambio a las secciones viales.

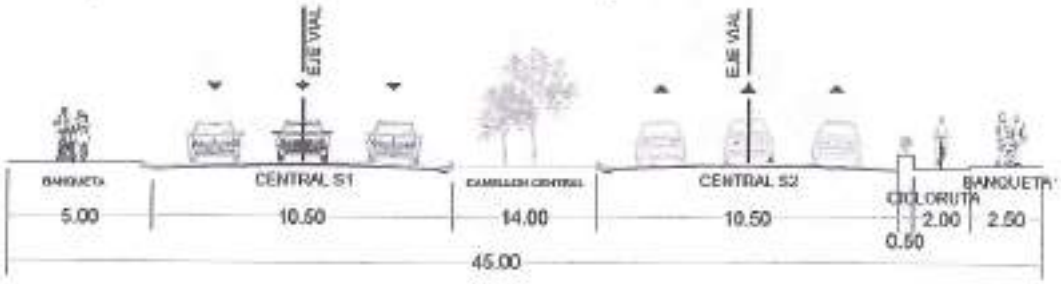
El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus secciones son:

- *Carr. Chihuahua – Aldama: La sección muestra en el Anexo de secciones viales un ancho de 45 metros a 350 metros. Sin embargo, justo en el frente del predio, el ancho de la sección vial es de 38 metros.*

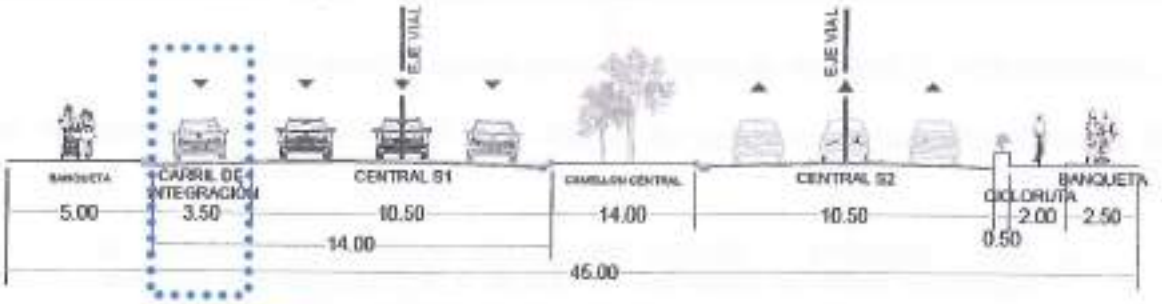
Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes:

El presente estudio si presenta cambio en la sección 362A-362A' ya que contempla la adecuación de la sección del PDU 2040 mediante la adición de un carril como se menciona en el apartado de ESTATEGIA VIAL pag. 80 de este documento, donde se expone que:

... ya que el acceso al predio es directamente por la carretera, se plantea generar adicional a la sección propuesta por el PDU2040, un carril de desaceleración y aceleración a lo largo de la propiedad que permita el acceso y salida del mismo sin obstaculizar el flujo de los carriles centrales.



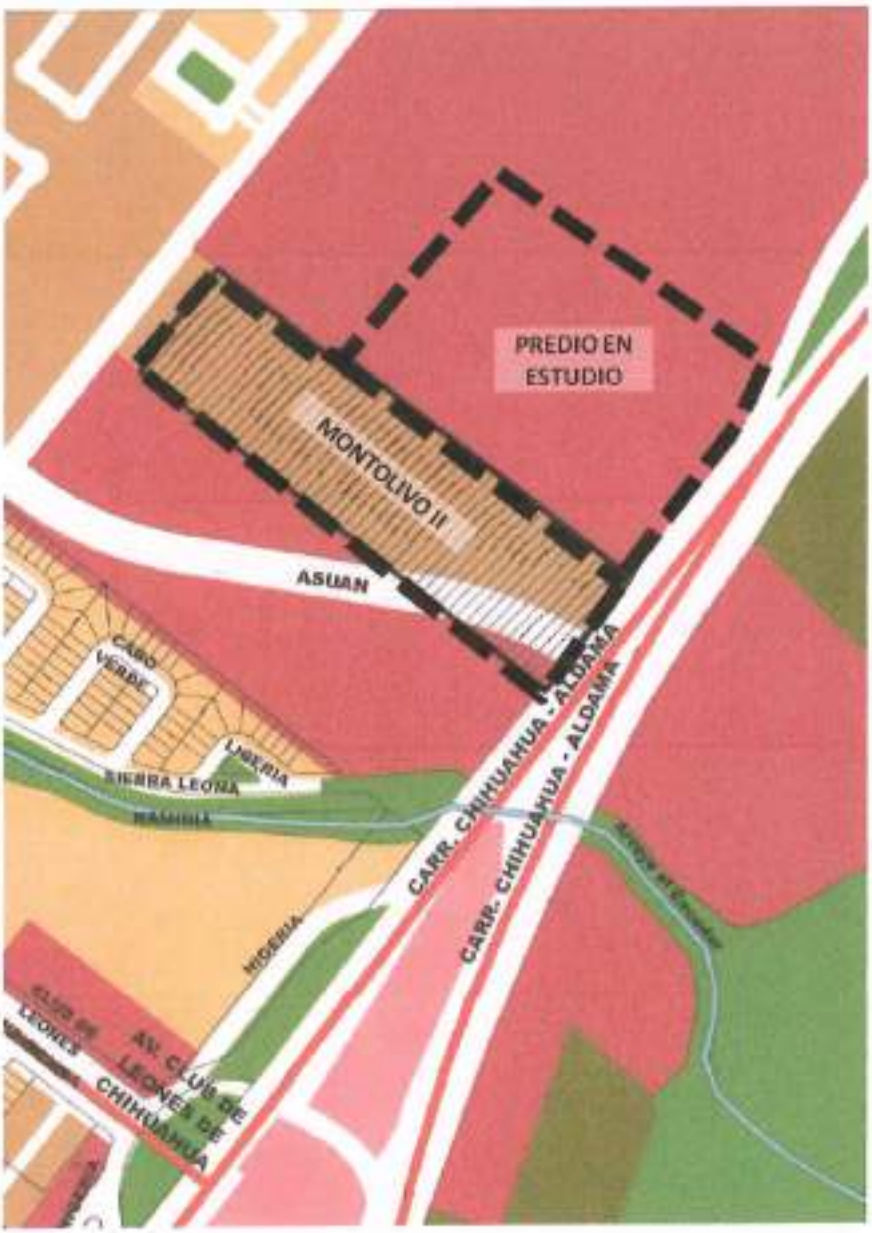
362-362' CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA
AV. SACRAMENTO - LIBRAMIENTO ORIENTE



362-362' CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA
AV. SACRAMENTO - LIBRAMIENTO ORIENTE

Dentro del área de estudio, las vialidades que actualmente entroncan en la carretera son la AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA, marcada en el PDU2040 como vialidad primaria; y la AV. ROMANZZA, la cual se empezó a urbanizar desde el 2008 para dar acceso a los Fraccionamientos de Romance, funcionando con un amplio tramo para carriles de acceso y salida de la zona, y recientemente, a mediados de 2021 es cuando se empieza la construcción de la intersección con paso a desnivel la cual opera actualmente.

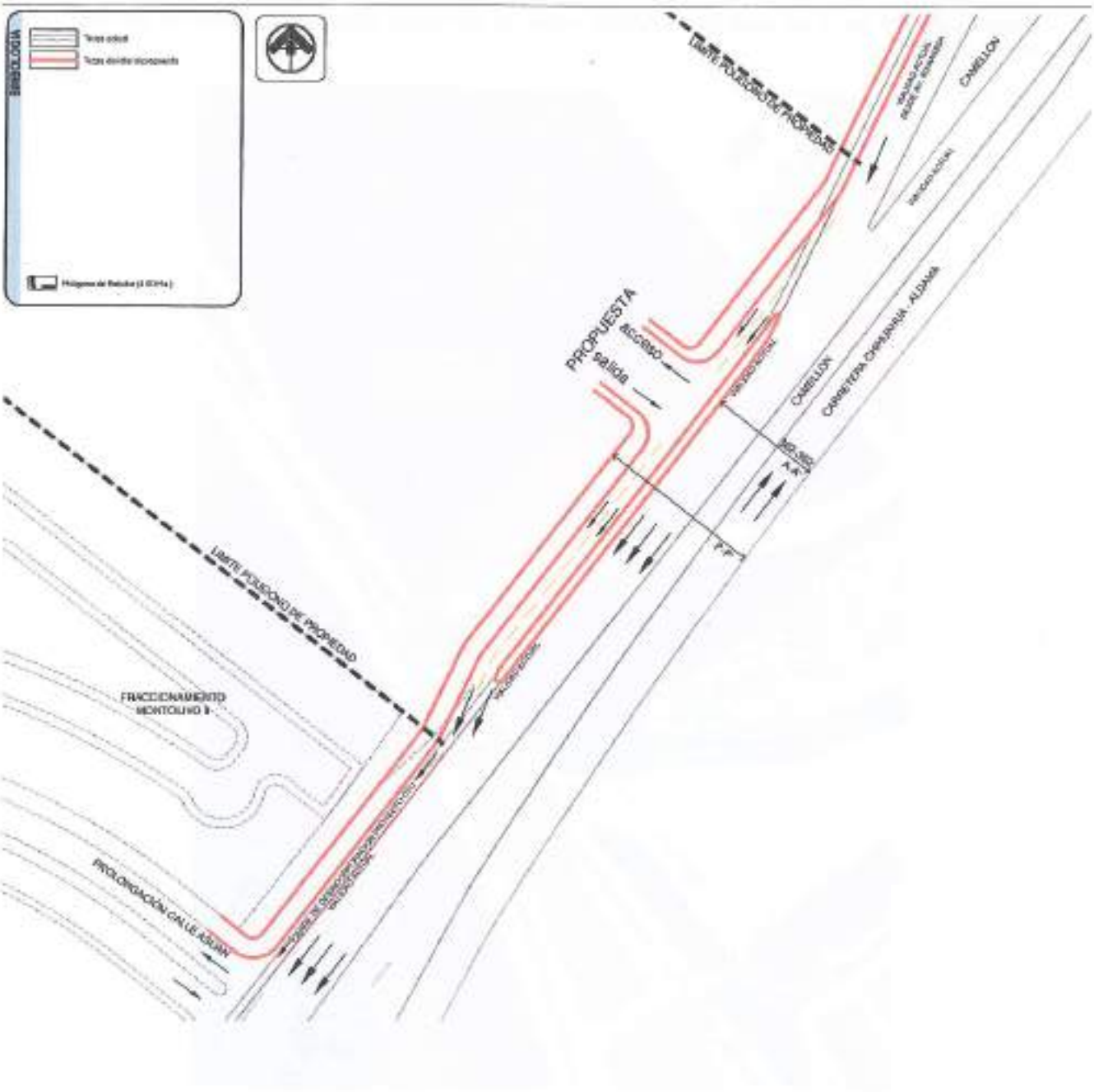
Adicionalmente, la traza de vialidades de la zona marca la intersección de la Prolongación Calle Asuán, para la cual el proyecto del Fracc. Montolivo II considera en su proyecto geométrico un carril de desincorporación sobre la carretera para vuelta derecha en la C. Asuán



Carta de Análisis Urbano

Es entonces que, considerando el carril existente para incorporación de Av. Romanzza a Carretera Chihuahua-Aldama y el carril propuesto para desincorporación de carretera para vuelta derecha en C. Asuán, el proyecto para acceso y salida del predio pretende conectar ambos carriles, a manera que pueda haber una continuidad vial del carril lateral desde la Av. Romanza hasta la C. Asuán, con la opción de incorporarse a los carriles centrales de la carretera.

VER PLANO 21 – ESTRATEGIA, PROPUESTA DE INTEGRACION



Propuesta de Integración Vial
Fuente: Elaboración propia

De esta manera, y considerando las afectaciones por líneas de CFE y línea de colector existentes, se replantea la sección presentada en la estrategia vial, quedando de la siguiente manera:

SECCION VIAL PROPUESTA
EN PDU 2040

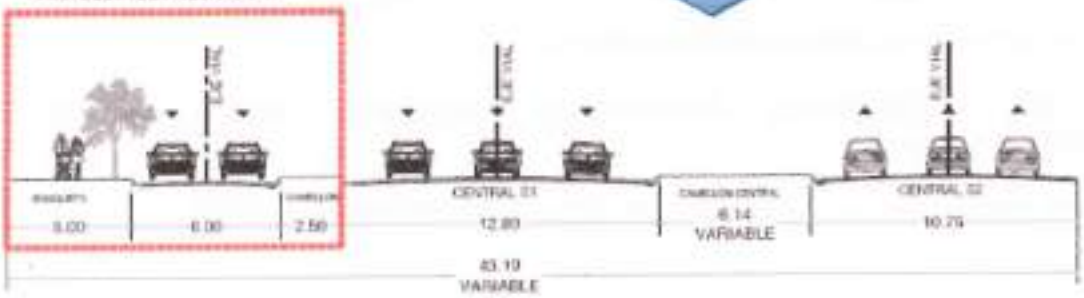
CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA

SECCION VIAL ACTUAL
SECCION FISICA FRENTE A PREDIO

CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
FRENTE AL PREDIO
ACTUAL SEGUN LEVANTAMIENTO FISICO

SECCION VIAL PROPUESTA
FRENTE A PREDIO

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN



CORREDOR CHIHUAHUA - ALDAMA
FRENTE AL PREDIO
PROPUESTA DE CARRILES DE INTEGRACION

Cabe mencionar que las propuestas planteadas en el presente documento estarán sujetas a proyecto ejecutivo por lo que podrán variar y ajustarse de acuerdo a y a la revisión de las autoridades viales y/o que apliquen.

VII. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Politica de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

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

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN. https://implanchihuahua.org/

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html

VIII. CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario

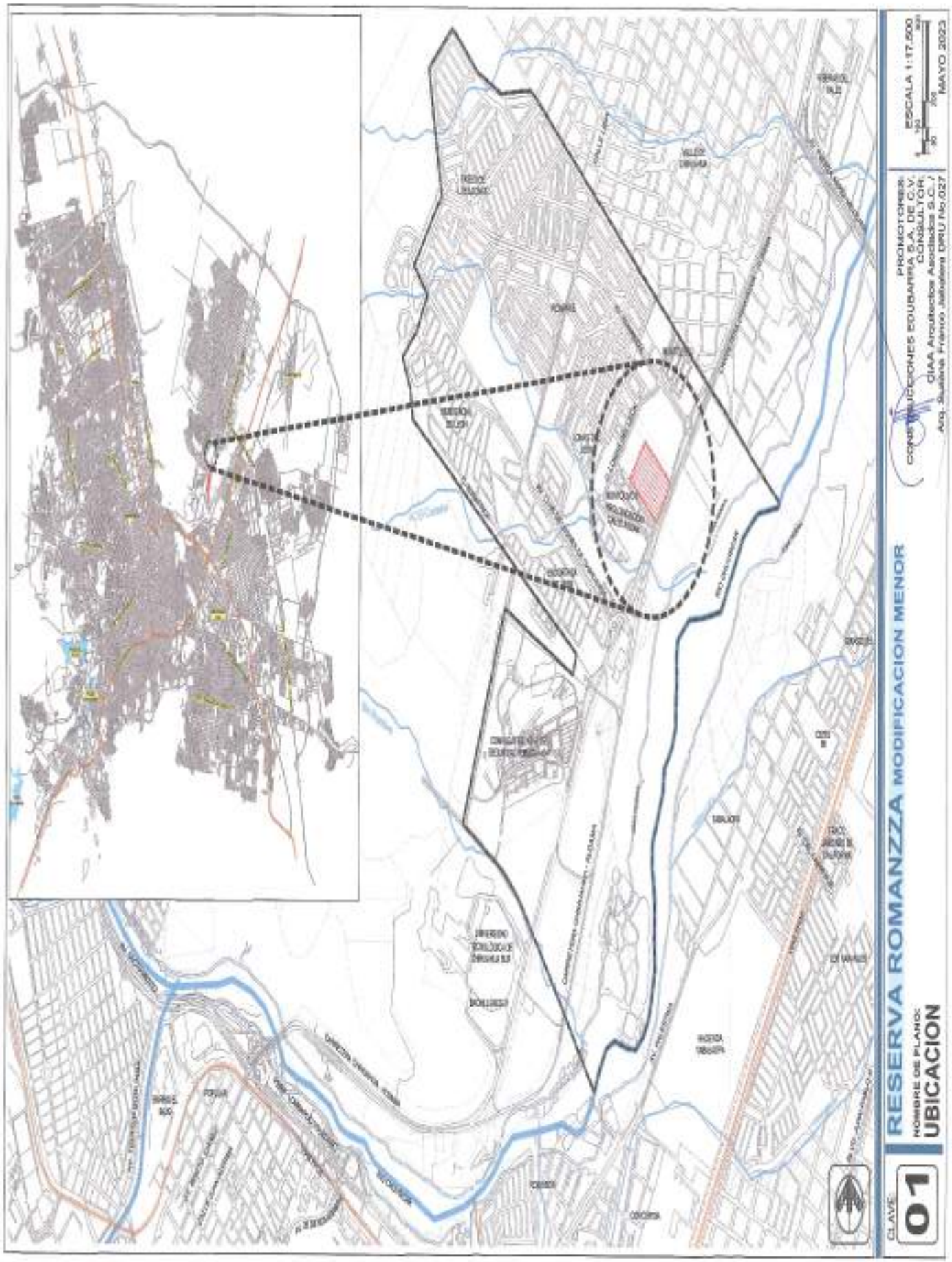
GOBIERNO MUNICIPAL
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

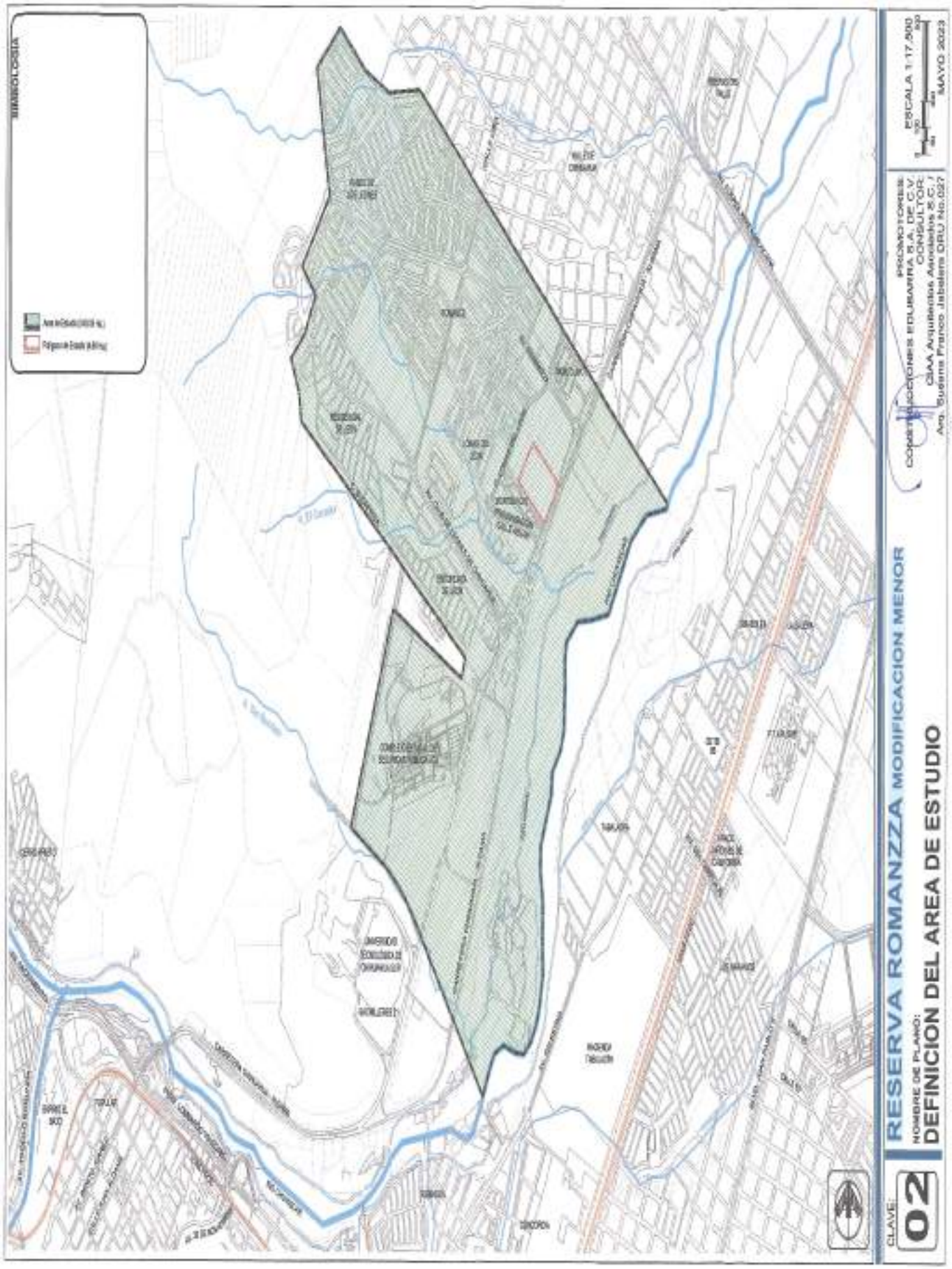
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

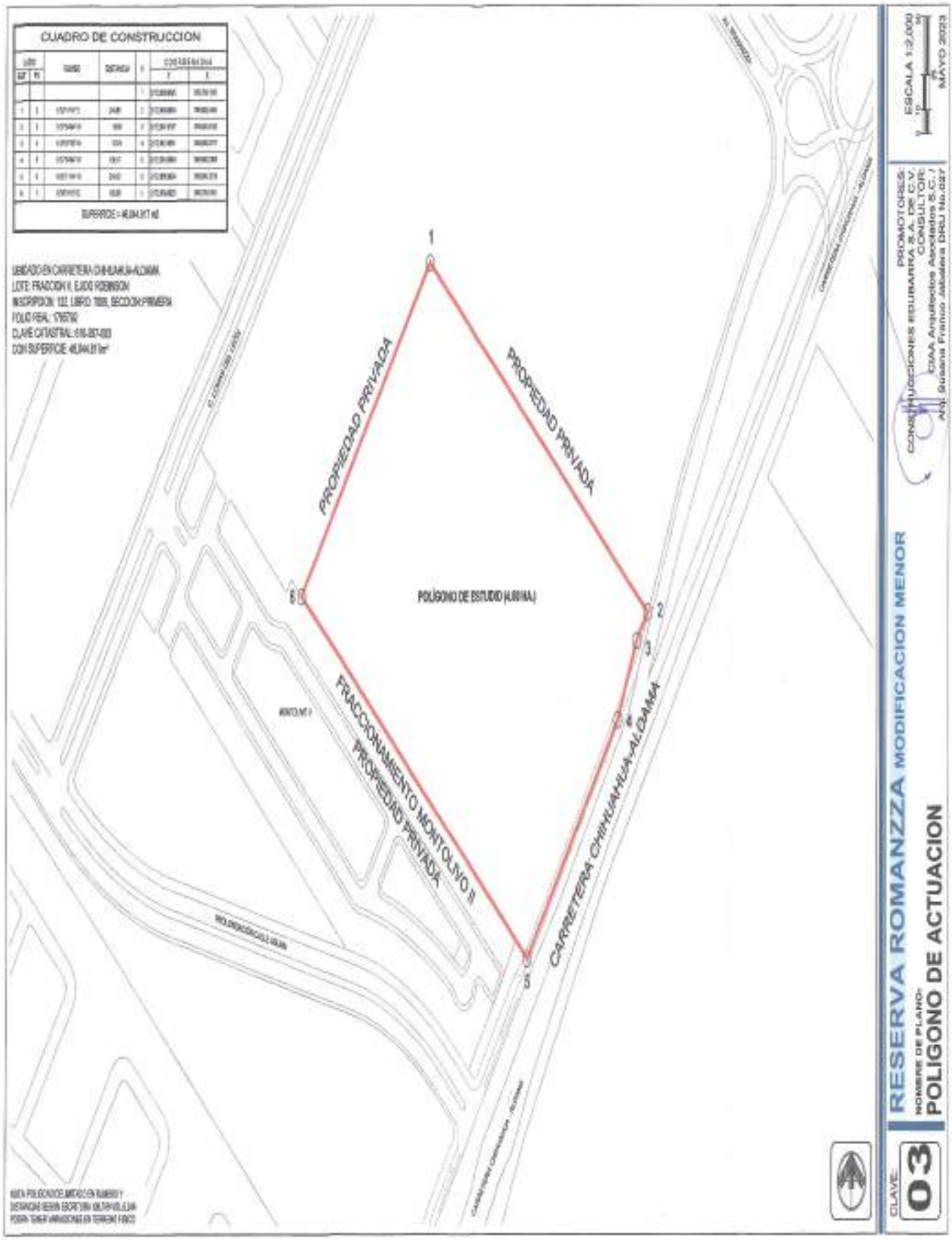
PROMOTOR
CONSTRUCTORA EDUBARRA S.A. DE C.V.
Propietario

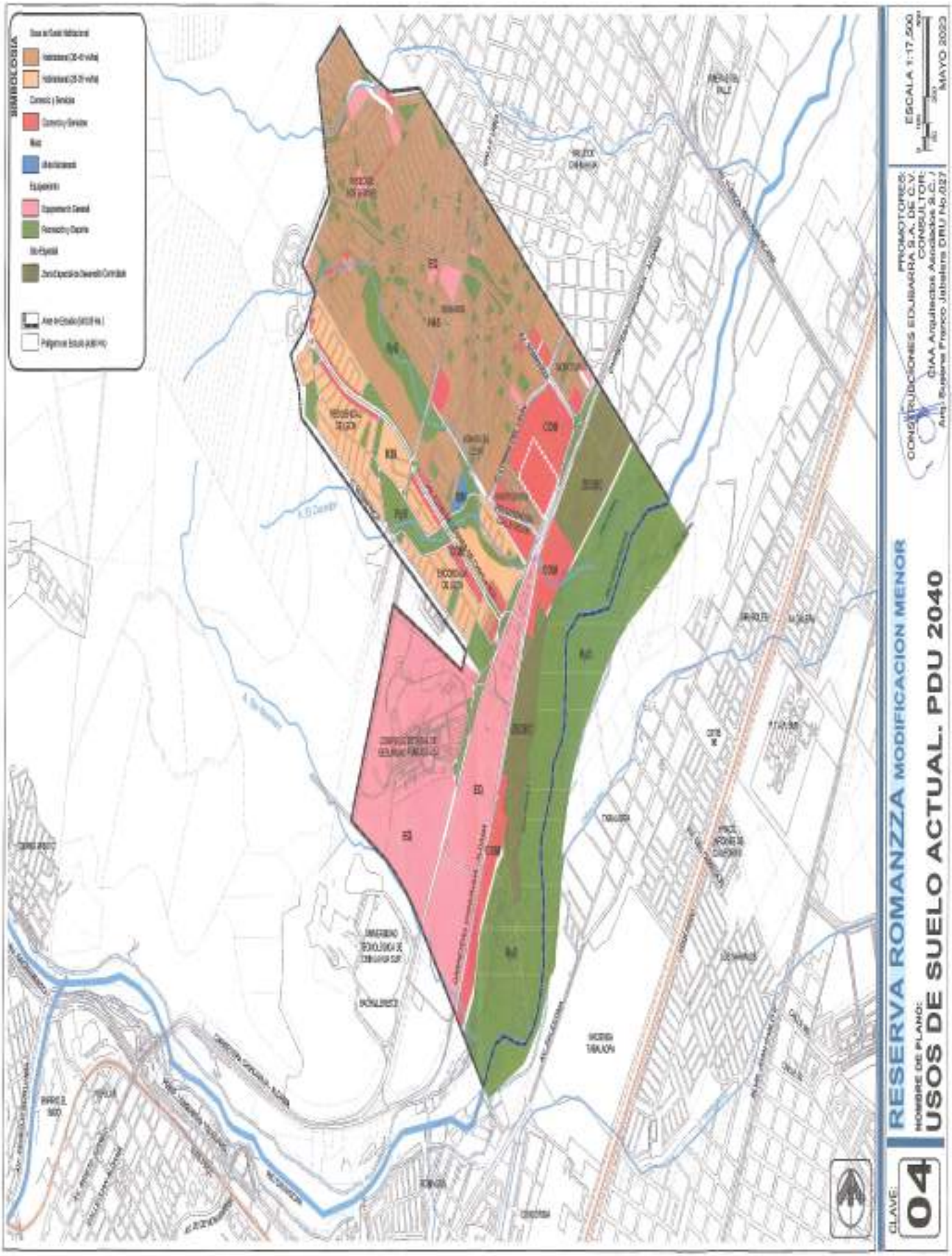
CONSULTOR
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera. DRU 027

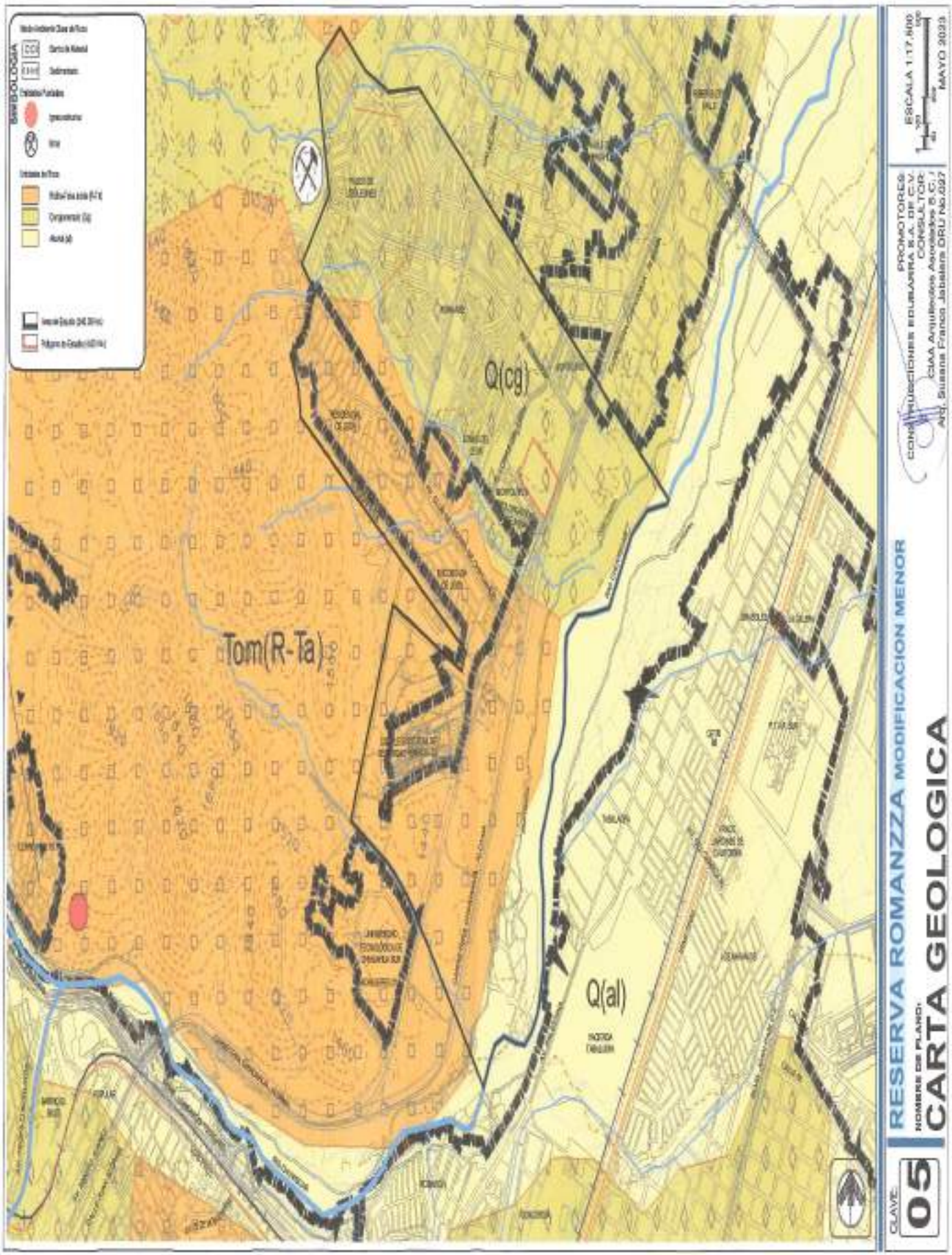
IX. ANEXO GRAFICO

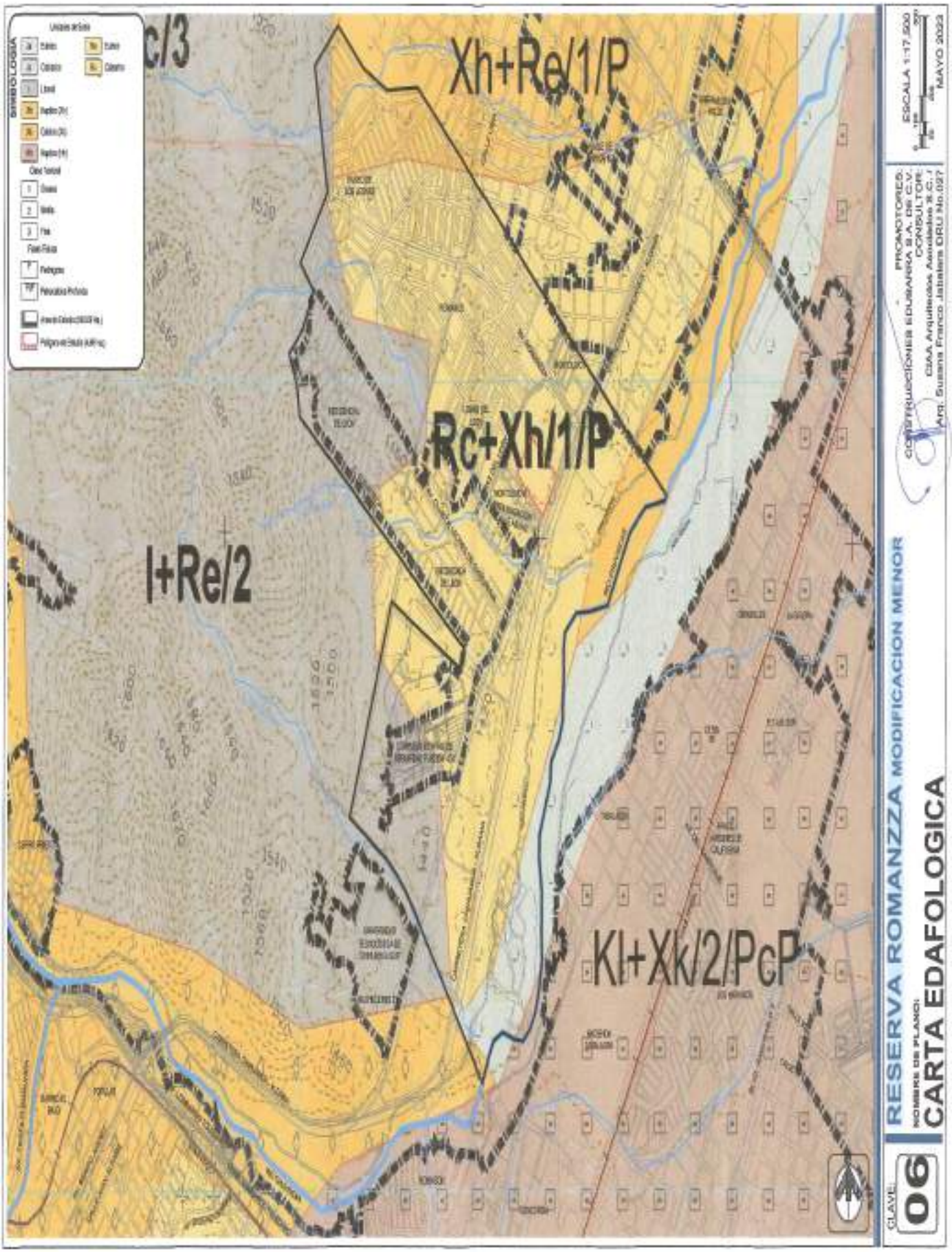

CLAVE:
01
NOMBRE DE PLANO:
UBICACION
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco, Jalisco DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

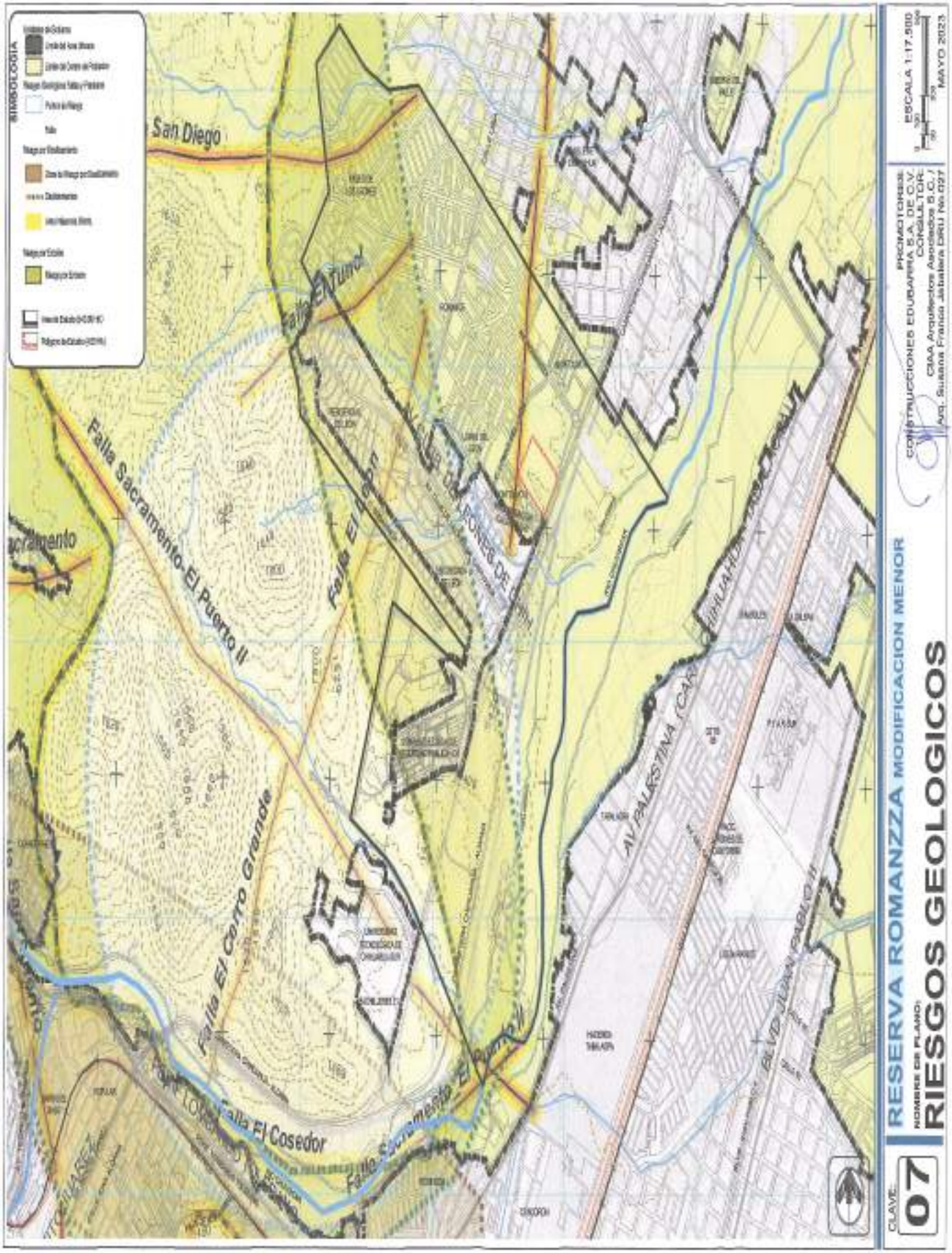

SIMBOLOGIA
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO
CLAVE:
02
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBANRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
GAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Eugenia Franco Jabalera DRU No.027

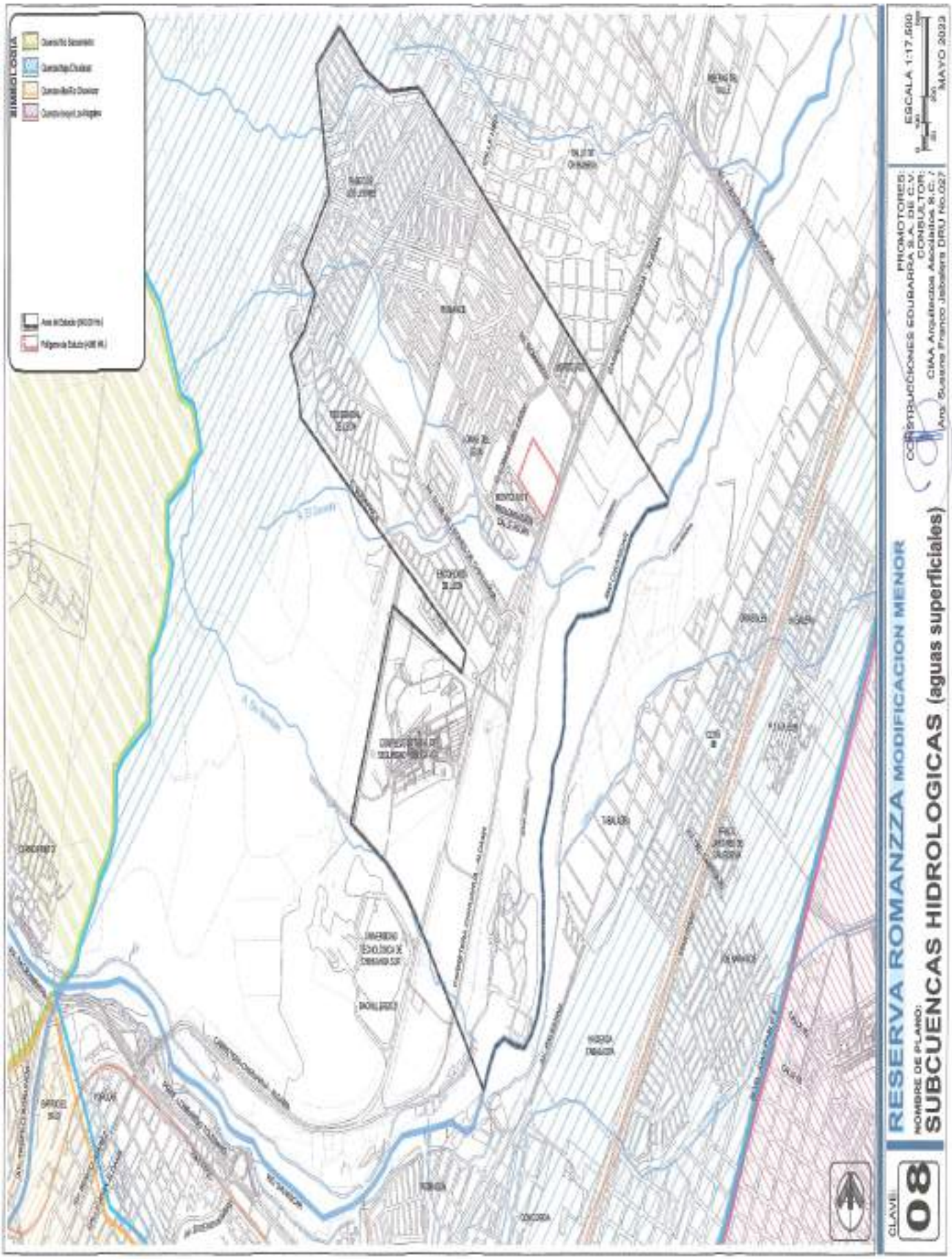

CUADRO DE CONSTRUCCION
SUPERFICIE = 48,094.07 M2
UBICADO EN CARRETERA CHIHUAHUA-ALDAMA
LOTE: FRACCION II, EJIDO ROBINSON
INSCRIPCION: 122, LIBRO: 1005, SECCION PRIMERA
FOLIO REAL: 176702
CLAVE CATASTRAL: 016-007-003
CON SUPERFICIE: 48,094.07 M2
1
2
3
4
5
6
PROPIEDAD PRIVADA
PROPIEDAD PRIVADA
POLÍGONO DE ESTUDIO (48,094 M2)
FRACCIONAMIENTO MONTOLIVO II
PROPIEDAD PRIVADA
CARRETERA CHIHUAHUA-ALDAMA
ESCALA 1:2,000
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES SUBURBANA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jaldera DRU No.027
RESERVA ROMANZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
POLÍGONO DE ACTUACION
CLAVE
03

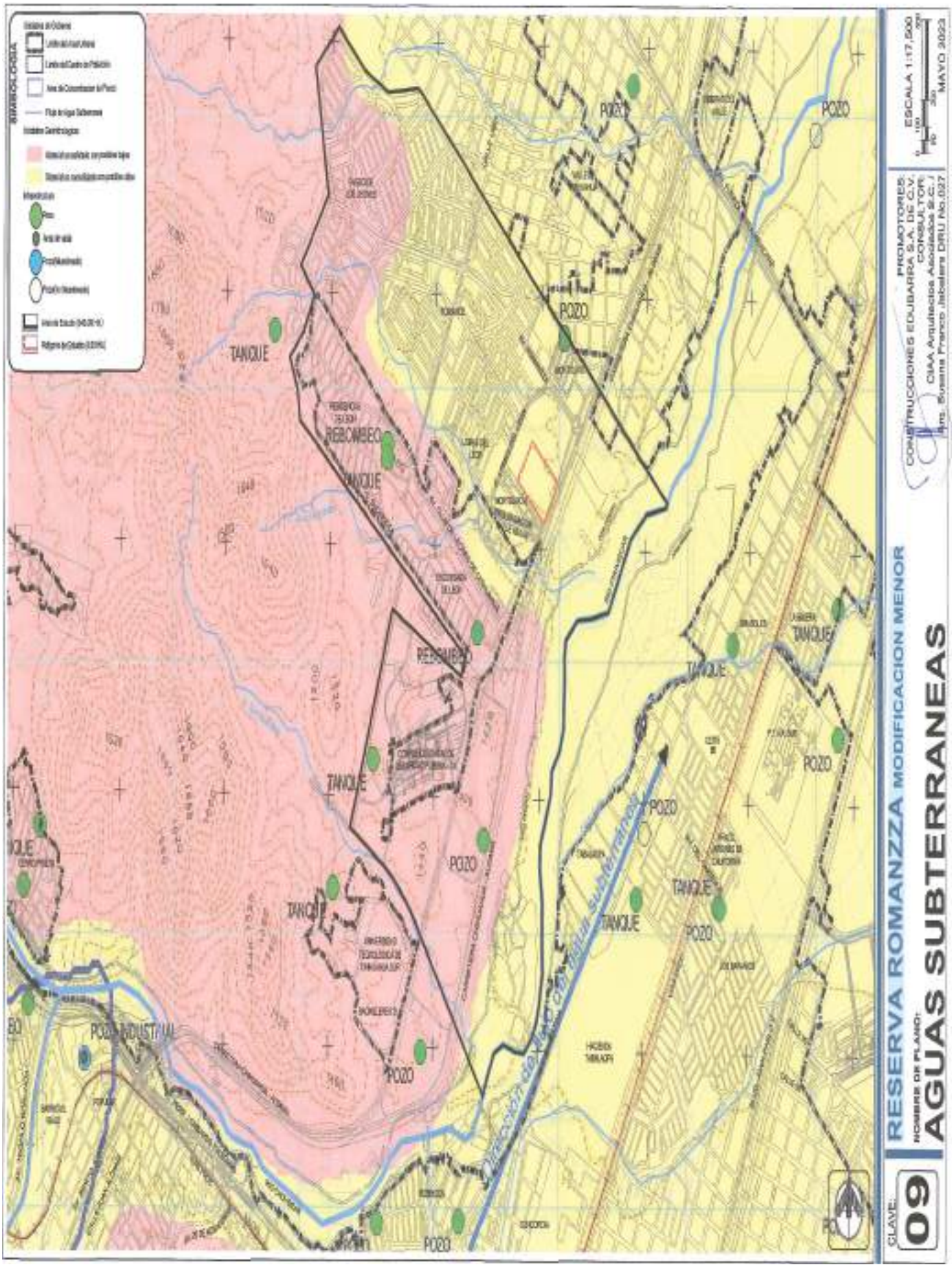

SIMBOLOGIA
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
USOS DE SUELO ACTUAL. PDU 2040
CLAVE:
04
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Eugenio Franco Jabalera DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

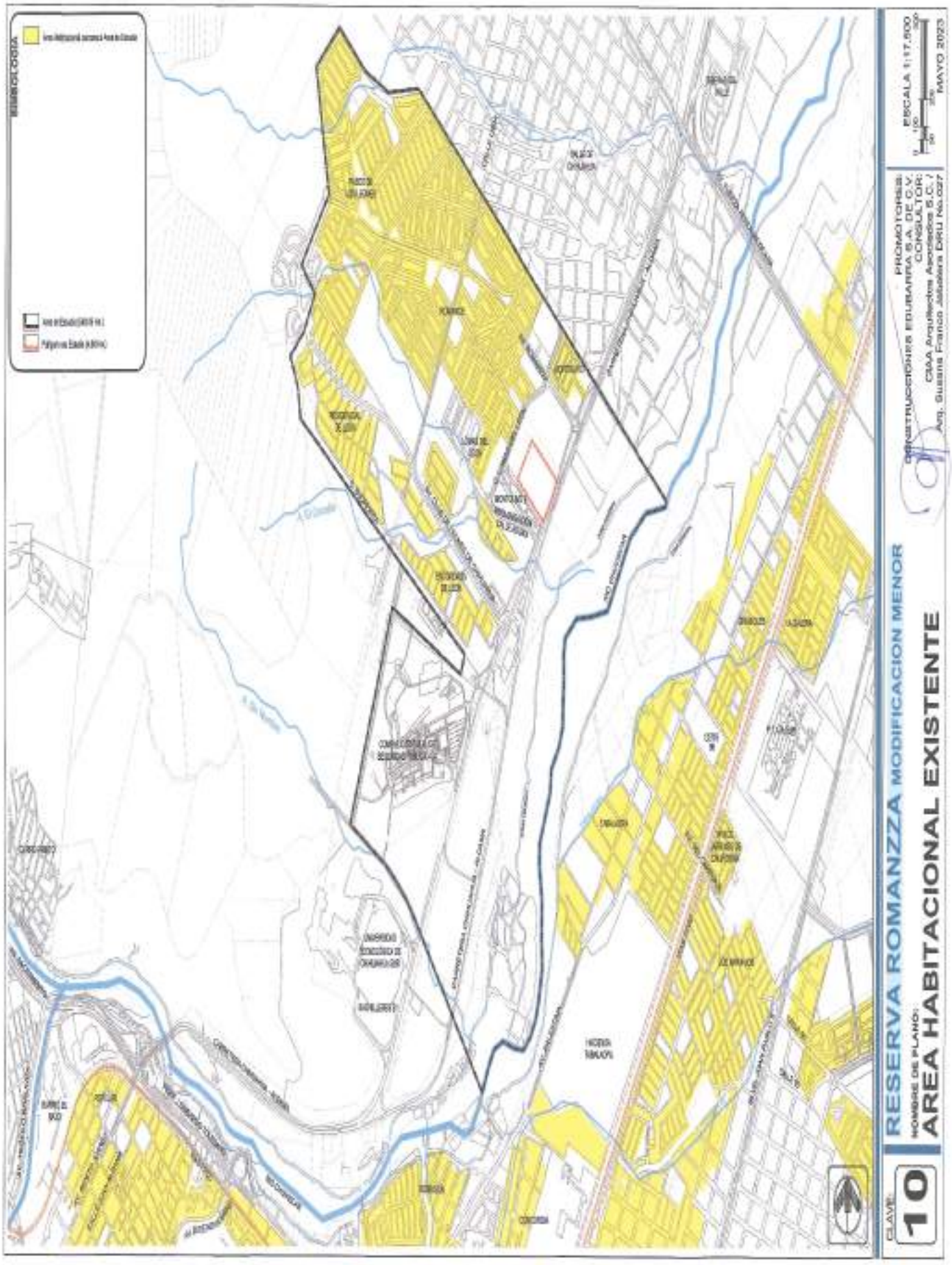

GEOLOGIA
Tom(R-Ta)
Q(cg)
Q(al)
CLAVE:
05
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
CARTA GEOLOGICA
PROMOTORES
CONSTRUCCIONES EDUMARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera ORU No.037
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

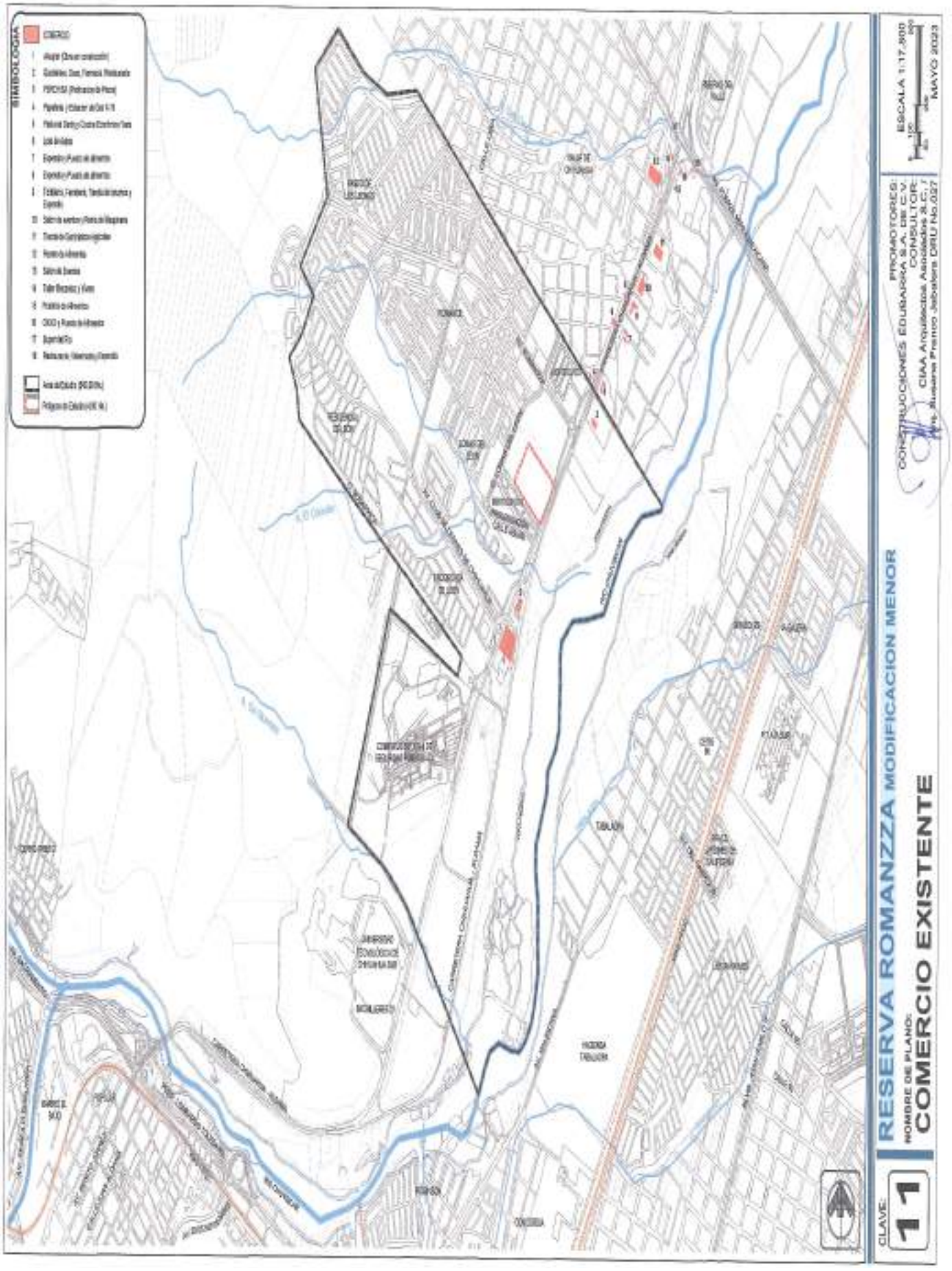

c/3
Xh+Re/1/P
Rc+Xh/1/P
I+Re/2
Kl+Xk/2/PcP
SIMBOLOGIA
CLAVE:
06
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
CARTA EDAFOLOGICA
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUSANNA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
DAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027

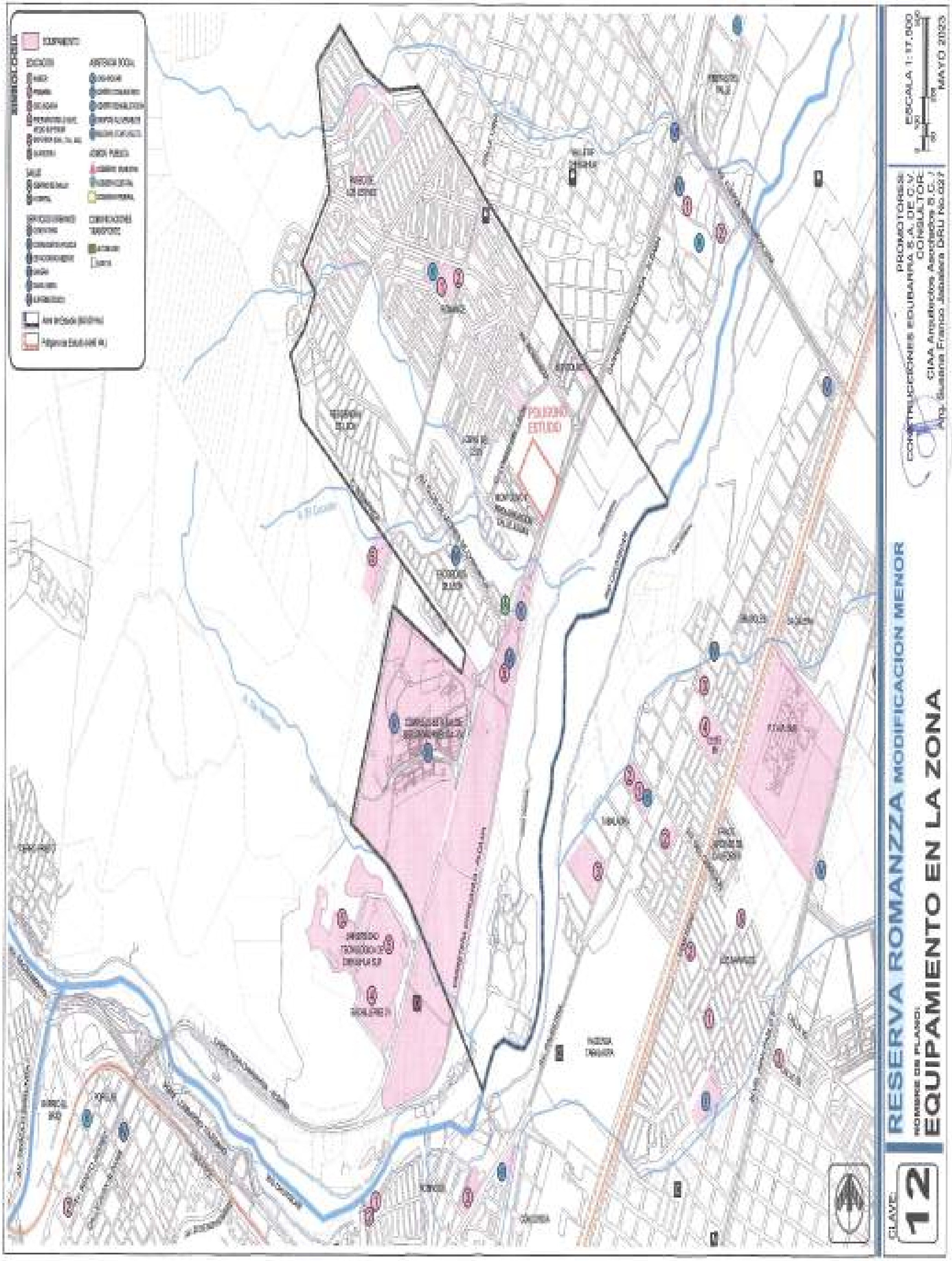

SIMBOLOGIA
San Diego
Falla El Llano
Falla El Puerto
Falla Sacramento-El Puerto II
Falla El Cerro Grande
Falla El Casedor
Falla Sacramento-El Puerto
AV. PALESTINA
BLVD. JUAN PABLO II
CLAVE:
07
NOMBRE DE PLANO:
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
RIESGOS GEOLOGICOS
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jiballera DRU No.037
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

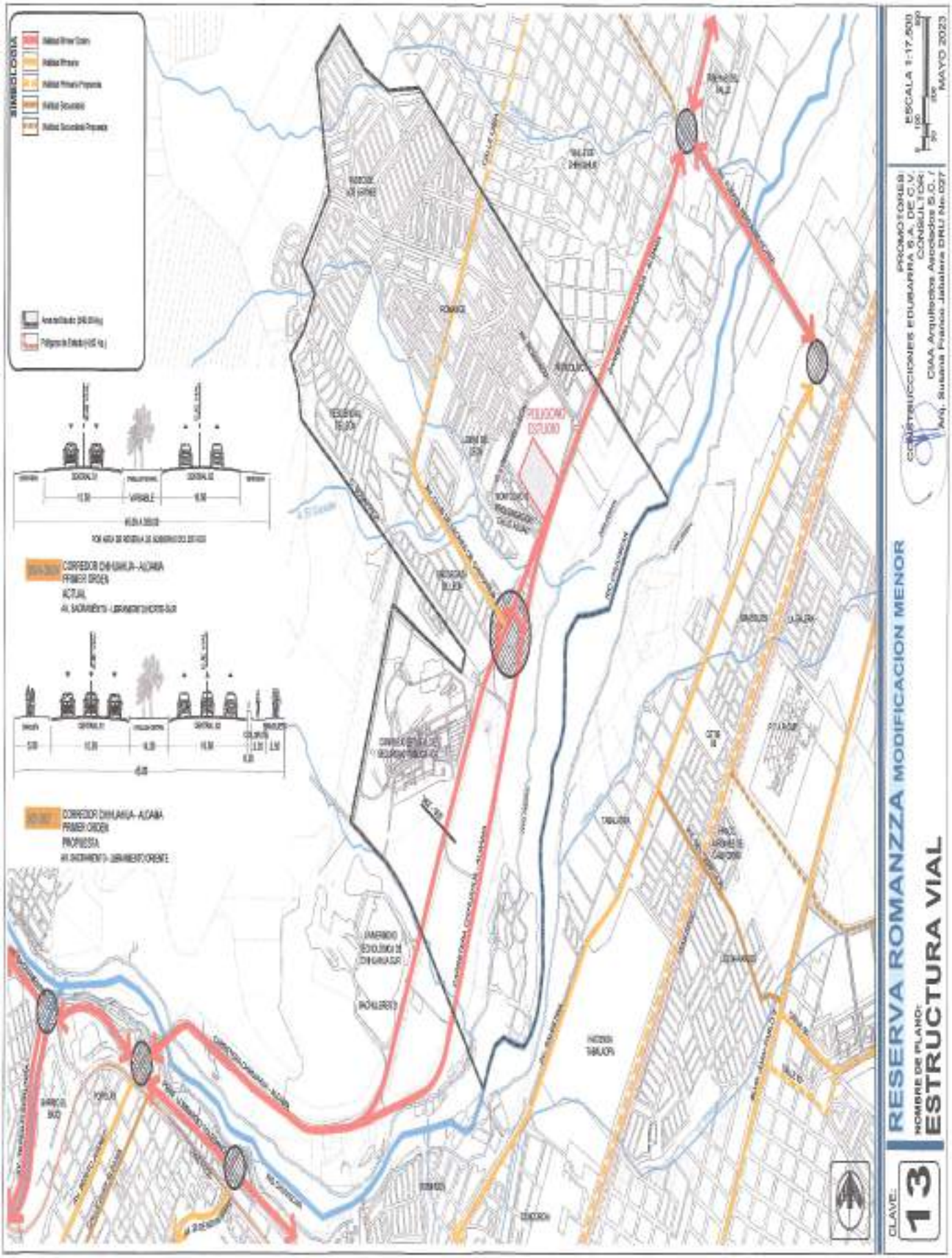

HIDROLOGIA
CLAVE:
08
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
SUBCUENCAS HIDROLOGICAS (aguas superficiales)
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EQUIARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CMA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jalalera DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

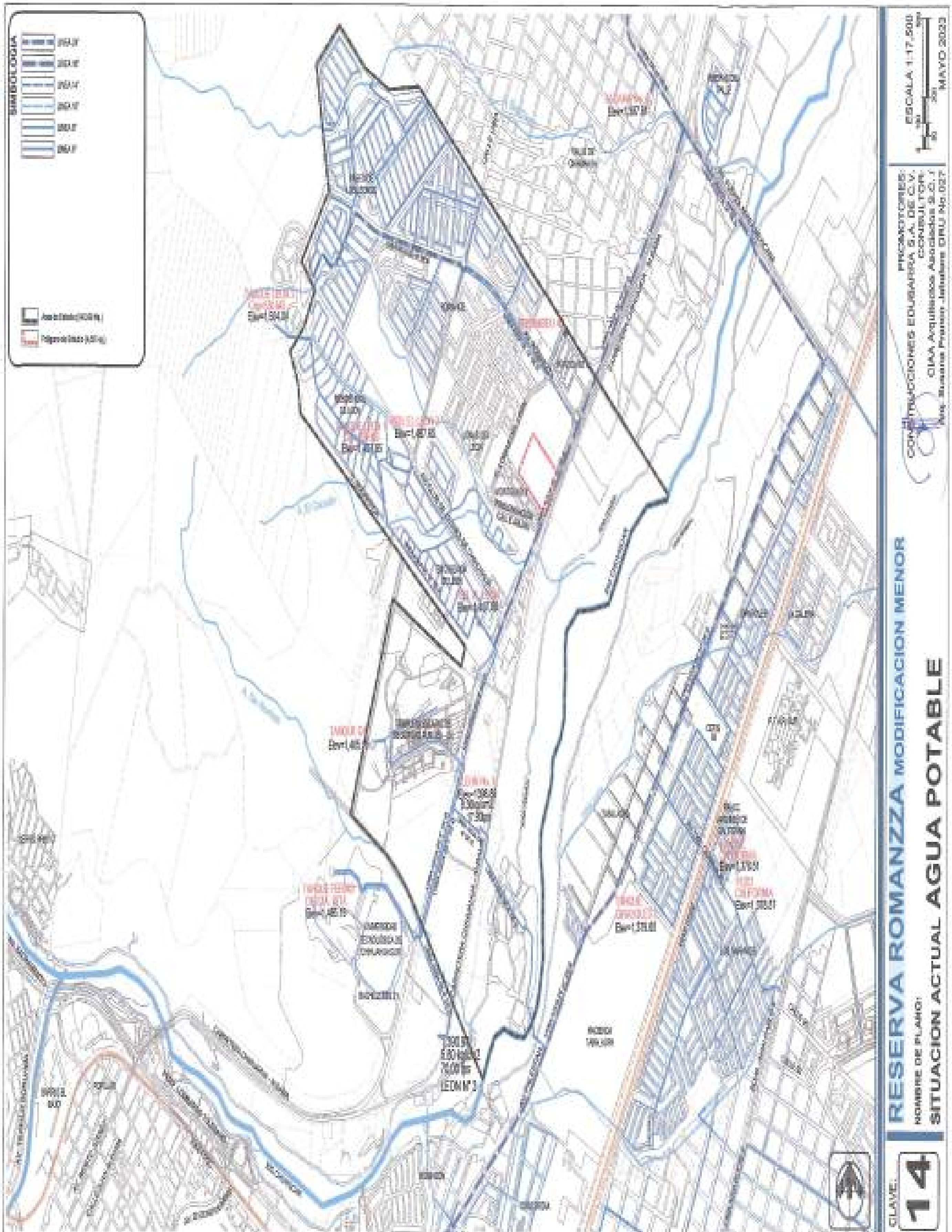

SIMBOLOGIA
POZO
TANQUE
REBOMBEO
POZO INDUSTRIAL
CLAVE:
09
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
AGUAS SUBTERRANEAS
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

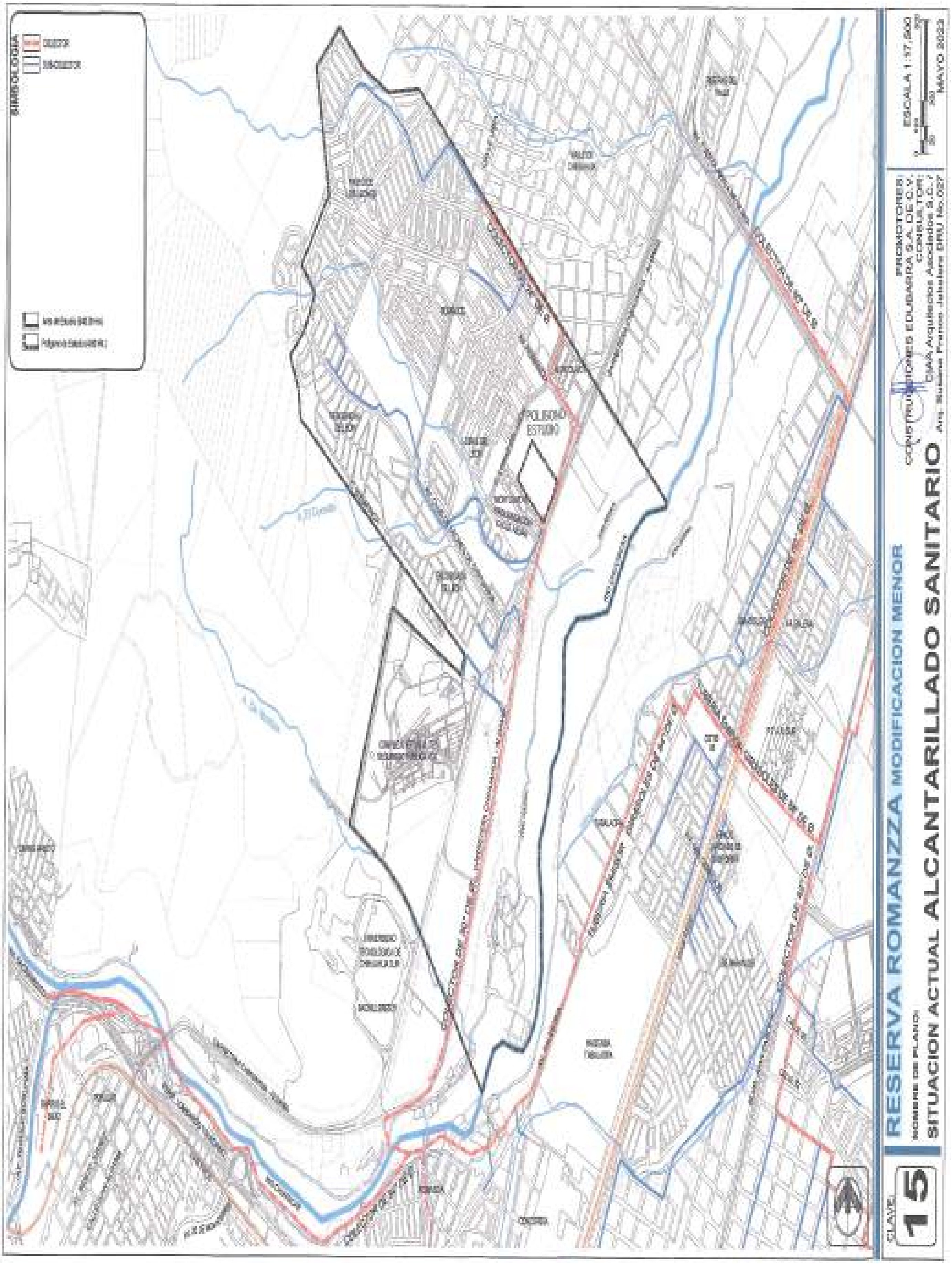

CLAVE:
10
NOMBRE DE PLANO:
AREA HABITACIONAL EXISTENTE
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jiménez DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

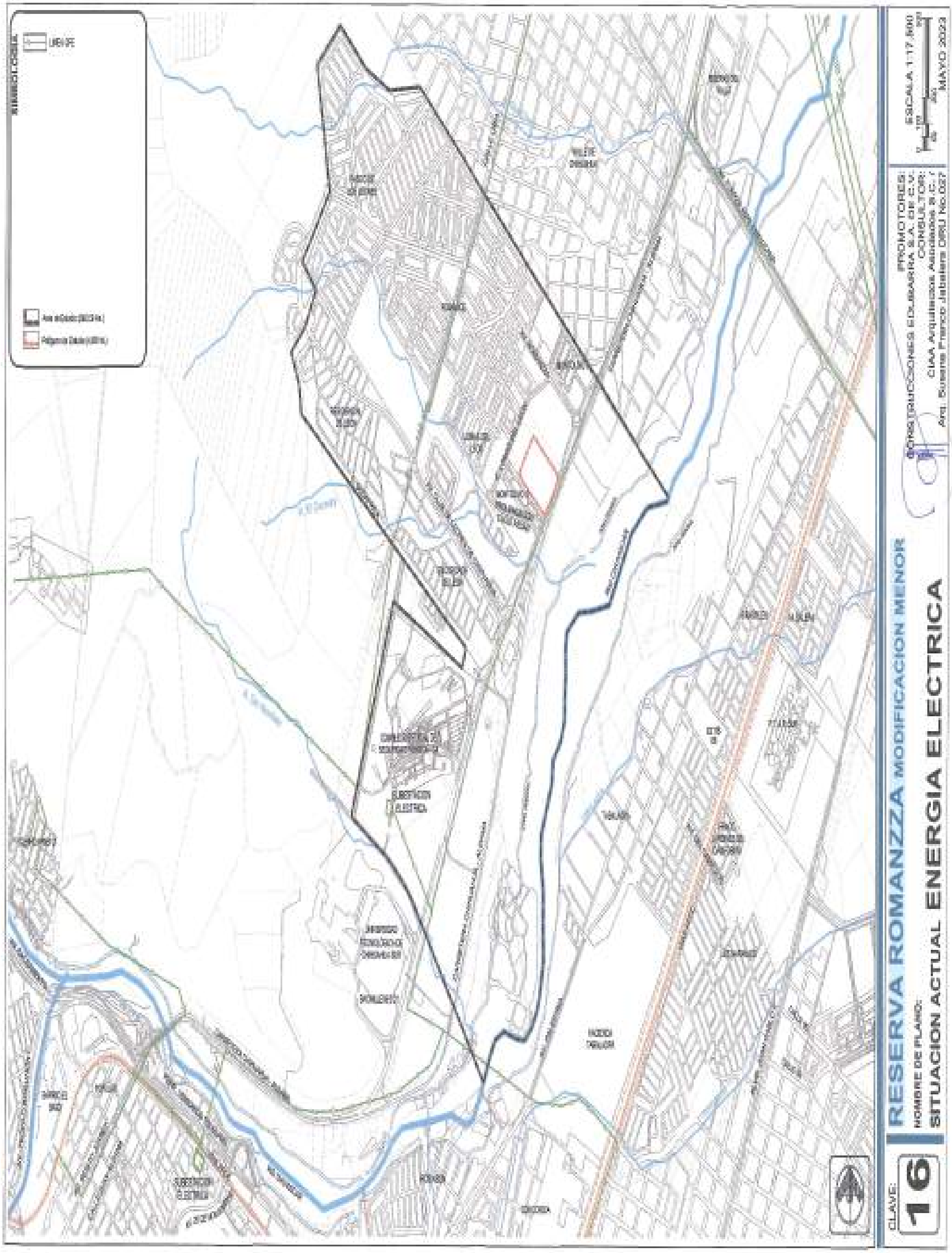

SIMBOLOGÍA
COMERCIO
Área de Estudio (90.33 Ha)
Polígono de Estudio (90.16 Ha)
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUSAPPA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Premo Jabalera DRU No.027
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
COMERCIO EXISTENTE
CLAVE:
11

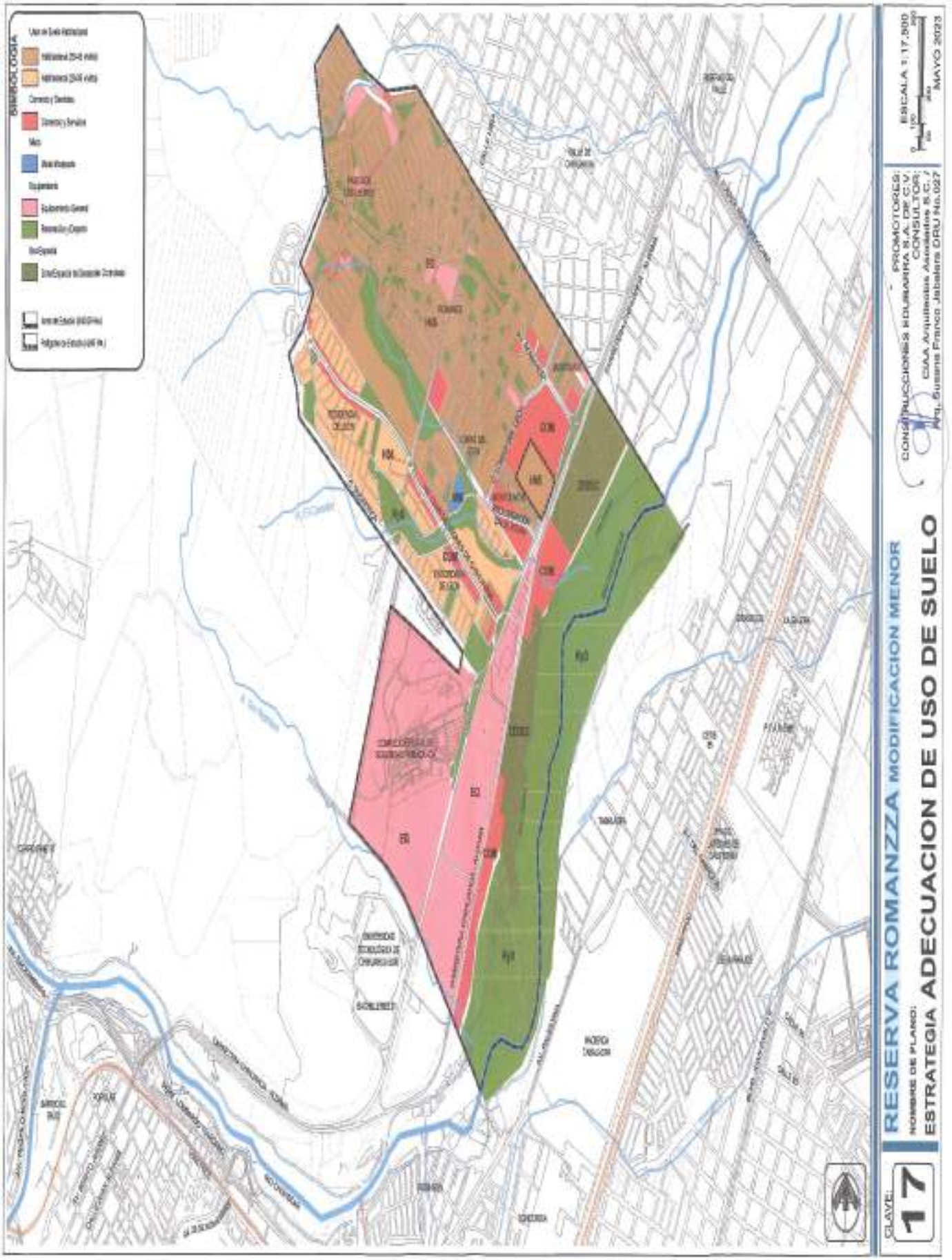

RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
EQUIPAMIENTO EN LA ZONA
CLAVE:
12
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
POLIGONO ESTUDIO

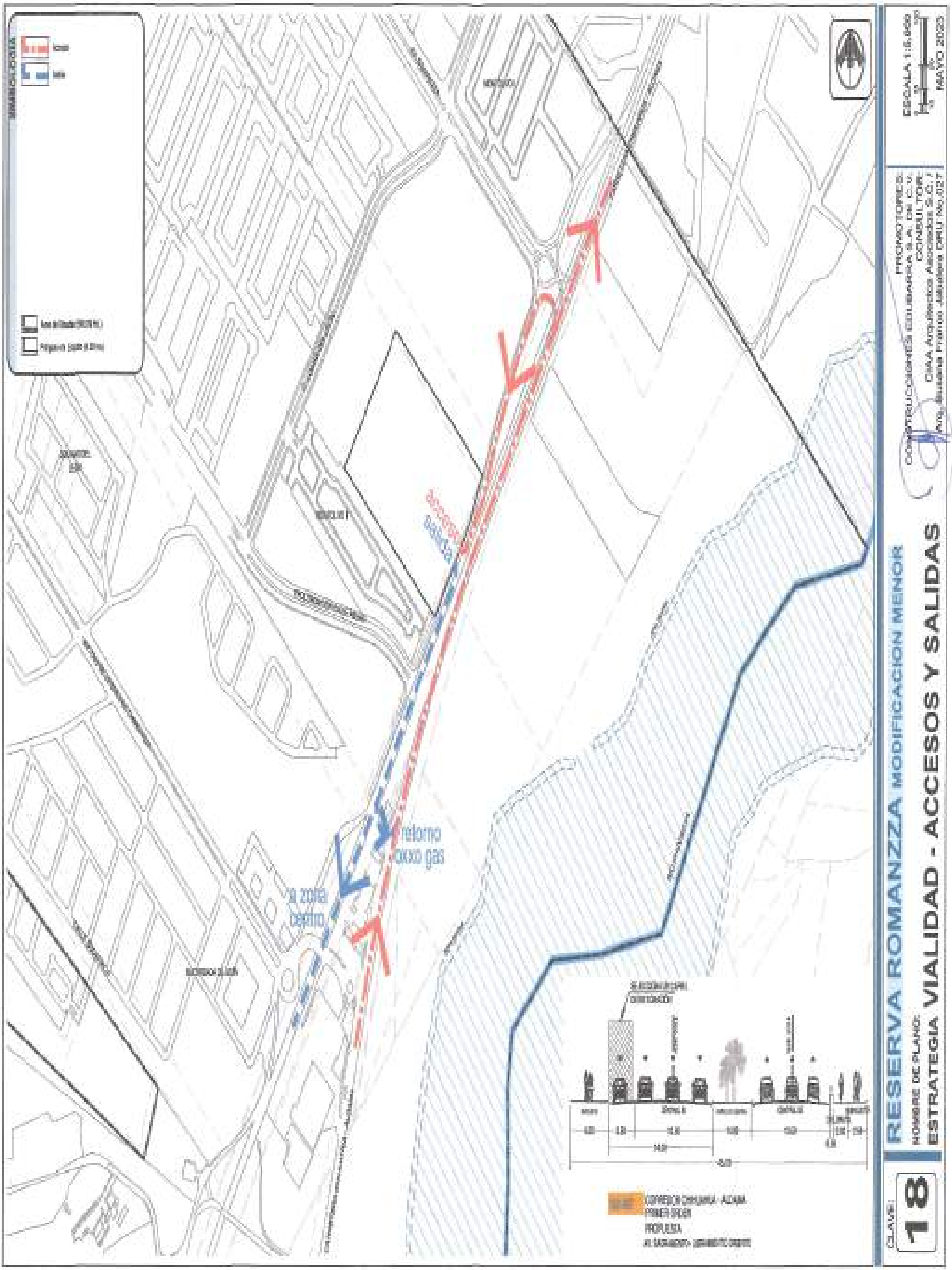

SIMBOLOGIA
CORREDOR CHIHUAHUA - ALCAMA
PRIMER ORDEN
ACTUAL
CORREDOR CHIHUAHUA - ALCAMA
PRIMER ORDEN
PROPUESTA
POLIGONO ESTUDIO
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
ESTRUCTURA VIAL
CLAVE:
13

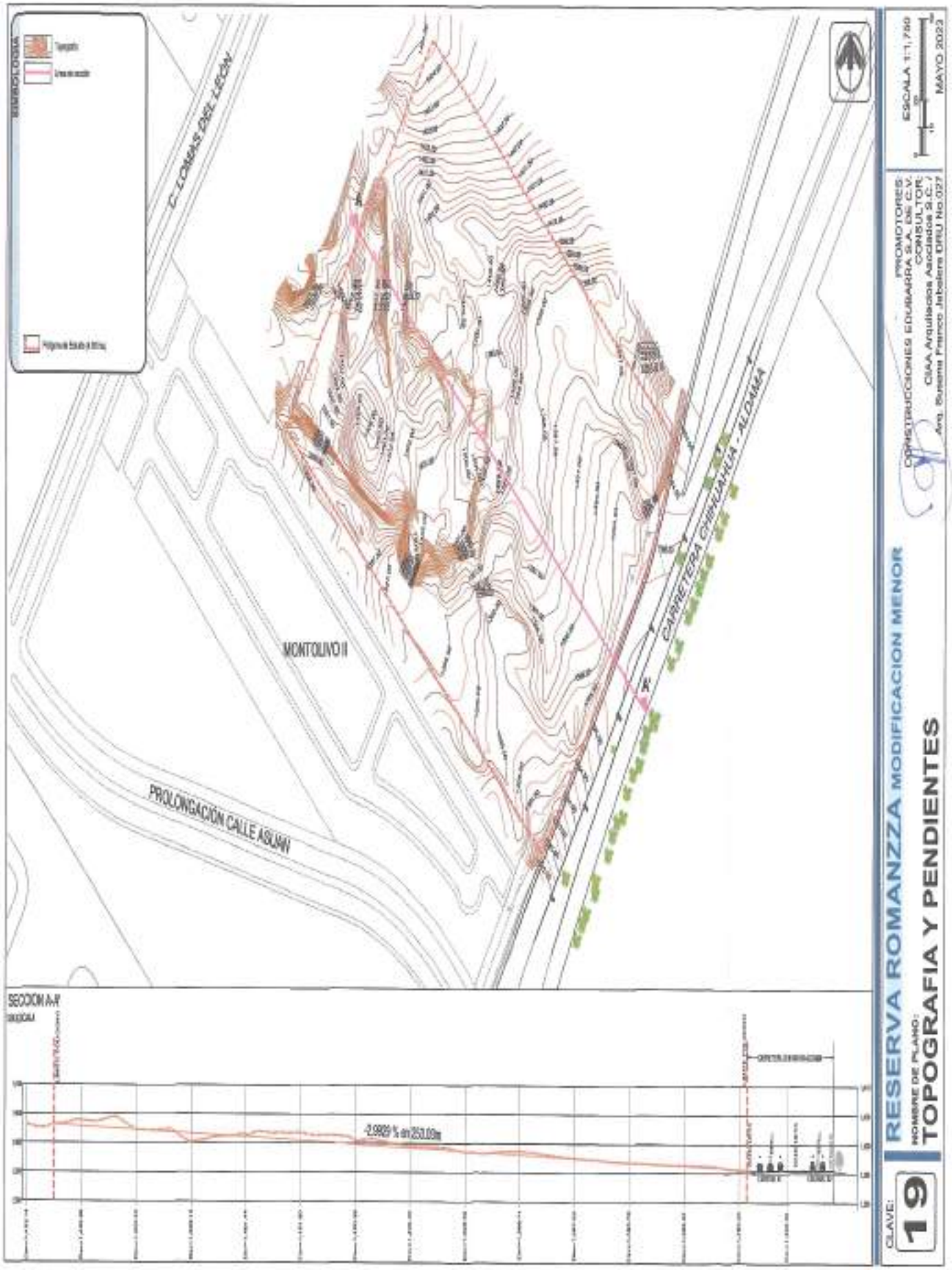

SIMBOLOGIA
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
SITUACION ACTUAL AGUA POTABLE
CLAVE:
14
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUSARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023

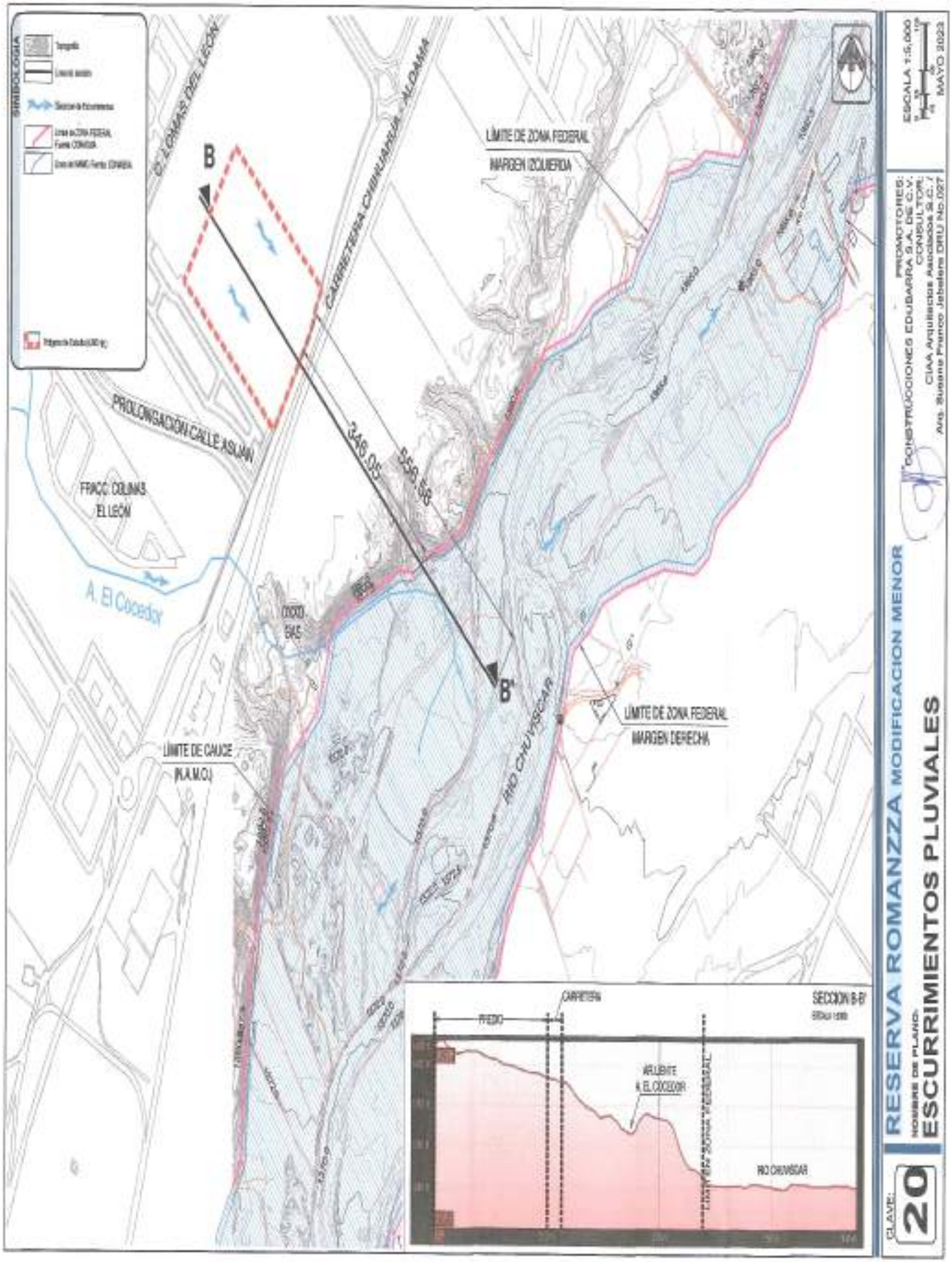

SIMBOLOGIA
POLIGONO ESTUDIO
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
SITUACION ACTUAL ALCANTARILLADO SANITARIO
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
CLAVE
15

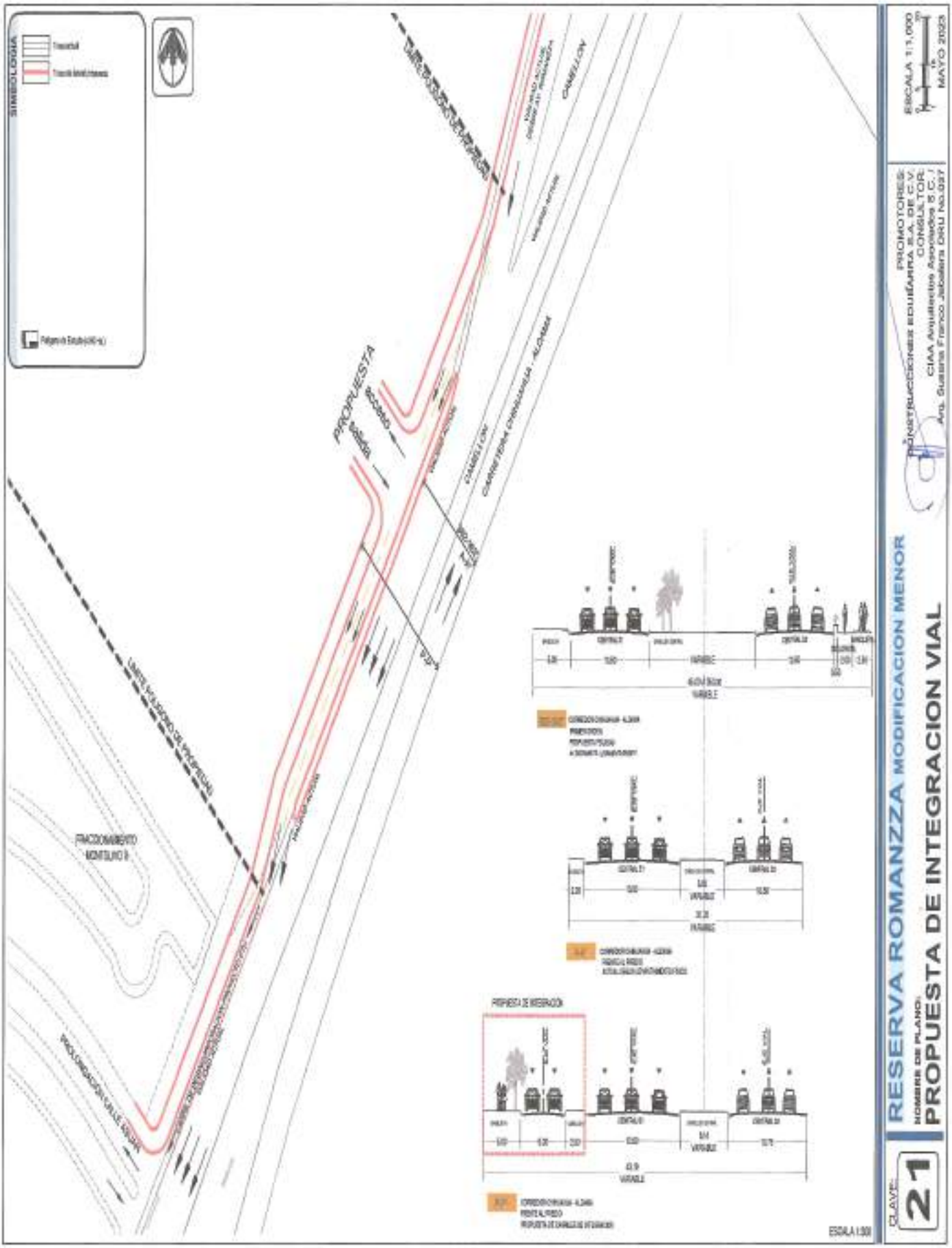

SIMBOLOGIA
LINEA CFE
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
SITUACION ACTUAL ENERGIA ELECTRICA
CLAVE:
16
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
SUBESTACION ELECTRICA


RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
ESTRATEGIA ADECUACION DE USO DE SUELO
CLAVE: 17
ESCALA 1:17,500
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027


RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
ESTRATEGIA VIALIDAD - ACCESOS Y SALIDAS
CLAVE:
18
ESCALA 1:5,000
MAYO 2023
PROMOTORES:
retorno
oxxo gas
a zona
centro


EMBOLOGIA
C. LOMAS DEL LEÓN
MONTOLIVO II
PROLONGACIÓN CALLE ASUAN
CARRETERA CHIHUAHUA - ALDAMA
A'
SECCION A-A'
-2.9929 % en 253.09m
ESCALA 1:1,750
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
TOPOGRAFIA Y PENDIENTES
CLAVE:
19


SIMBOLOGÍA
B
B'
LÍMITE DE ZONA FEDERAL
MARGEN IZQUIERDA
LÍMITE DE ZONA FEDERAL
MARGEN DERECHA
LÍMITE DE CAUCE
(N.A.M.O.)
PROLONGACIÓN CALLE ASUAN
FRACC. COLINAS
EL LEÓN
A. El Cocedor
346.05
558.58
RÍO CHUVISCAR
SECCIÓN B-B'
CARRETERA
PREDIO
ARLUENTE
A. EL COCEDOR
RÍO CHUVISCAR
ESCALA 1:5,000
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C. /
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.027
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
ESCURRIMIENTOS PLUVIALES
CLAVE:
20


SIMBOLOGIA
PROPUESTA
CAMELLON
FRACCIONAMIENTO MONTSUNO II
PROPUESTA DE INTEGRACION
ESCALA 1:1,000
MAYO 2023
PROMOTORES:
CONSTRUCCIONES EDUBARRA S.A. DE C.V.
CONSULTOR:
CIAA Arquitectos Asociados S.C.
Arq. Susana Franco Jabalera DRU No.037
RESERVA ROMANZZA MODIFICACION MENOR
NOMBRE DE PLANO:
PROPUESTA DE INTEGRACION VIAL
CLAVE:
21