

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de mayo de 2024.

**No. 39**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 045/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
CLUB BRITANIA**

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

### **ACUERDO 045/2024**

**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 veinticuatro de enero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Club Britania**" en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la Colonia Las Haciendas, con superficie de **30,000.00 m<sup>2</sup>**, del cual la superficie de aplicación es de **8,465.04 m<sup>2</sup>**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento General a Comercio y Servicios** (Tipo 3).

**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 veintitrés días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

### **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. 02/2024**

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 24 de enero del año 2024, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, en su carácter de representante legal de Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Club Britania", en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la colonia Las Haciendas, con superficie de 30,000.00 m<sup>2</sup>, del cual la superficie de aplicación es de 8,465.04 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Comercio y Servicios (tipo 3)... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, en su carácter de representante legal de Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Club Britania", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la Colonia las Haciendas, con superficie de 30,000.00 m<sup>2</sup>, del cual la superficie de aplicación es de 8,465.04 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Comercio y Servicios (tipo 3).

**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.

**CUARTO.** Se condiciona al promovente a protocolizar las Constancias de Medidas y Colindancias PUT 126/2023 y 127/2023, así como el Dictamen de Subdivisión-Fusión del expediente DJ 9109, a fin de continuar con los trámites a que haya lugar.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los treinta días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



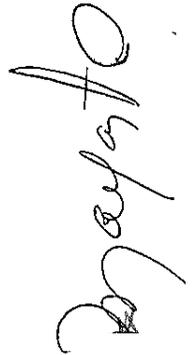
**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CLUB BRITANIA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez**, en su carácter de representante legal de **Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Club Britania**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la Colonia Las Haciendas, con superficie de 30,000.00 metros cuadrados, del cual la superficie de aplicación es de 8,465.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento General a Comercio y Servicios (tipo 3)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;



**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, en su carácter de representante legal de Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Club Britania", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la Colonia las Haciendas, con superficie de 30,000.00 metros cuadrados, del cual la superficie de aplicación es de 8,465.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento General a Comercio y Servicios (tipo 3)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

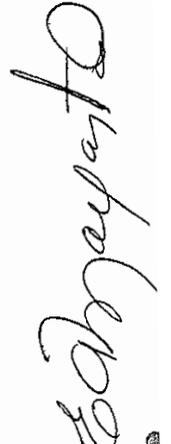
**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Club Britania**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo 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 curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** del mes de julio de 2023, signada por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, en su carácter de representante legal de Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V.;

2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 20,776** de fecha 14 de febrero de 1986, otorgada ante el Licenciado Eduardo Flores Castro Altamirano, Notario Público número 33 del Distrito Federal, ante quien comparecieron los señores Ricardo Alcocer Wolff, Miguel Ángel Soto Cortizo, Marcos Alcocer Salcido, Hugo Alcocer Salcido, Eduardo Alcocer Wolff, Antonio Zafra Oropeza, Jaime Moreno Valle y Jorge Soto Cortizo, para constituir de una sociedad que se denominará Club Social y Deporte de Chihuahua, S.A. de C.V., la cual será administrada por un consejo de administración;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 6,640** de fecha 31 de agosto de 2021, otorgada ante el Licenciado Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor licenciado Mario Gilberto Alarcón Barragán, en su carácter de delegado especial del consejo de administración de la persona moral denominada Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V., para protocolizar del acta de sesión ordinaria del Consejo de Administración de fecha 24 de mayo de 2021, donde se designó el nuevo consejo de administración, nombrando como Presidente del mismo al Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, otorgándole poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,591** de fecha 25 de junio de 1986, otorgada ante el Licenciado Fernando O. Bustamante, Notario Público número 17 para el Distrito Judicial Morelos, donde hizo constar un contrato de compraventa, donde comparece por una primera parte como vendedora Plaza Grupo Chihuahua, S.A. de C.V., representada por su apoderado, señor Licenciado José Luis Sandoval Alcántara y por la otra parte como compradora Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V., representada por su apoderado general, el señor licenciado Jorge Soto Cortizo, sobre un terreno urbano ubicado al Noroeste de la ciudad con superficie de 30,000.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 1196 a folios 76 del Libro 1955, Sección Primera con folio real 1207285 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia certificada de la Constancia de Medidas y Colindancias PUT 127/2023** de fecha 13 de abril de 2023, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual establece que predio de la escritura pública número 4,591 tiene una superficie de 29,693.86 metros cuadrados;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,786** de fecha 26 de junio de 1989, otorgada ante el Lic. Luis Raúl Hernández Borunda, Notario Público número 6 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron como vendedora la señora Isaura Hicks Loya de Valles, en su carácter de delegada de la asamblea general ordinaria de accionistas de Inmobiliaria Tomas Valles, S.A. de C.V. y el Club Social y Deporte de

PRESIDENCI  
CHIHUAHUA

Chihuahua, S.A. de C.V., representada por el Doctor Gustavo Ramos Becerra, Presidente del Consejo de Administración de la misma, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre un terreno ubicado en la calle California de esta ciudad de Chihuahua el cual tiene una superficie de 716.82 metros cuadrados, dicho acto obra debidamente inscrito bajo el número 4319 a folios 127 del Libro 2178, Sección Primera con folio real 1243159 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

7. **Copia simple de la Constancia de Medidas y Colindancias PUT 126/2023**, de fecha 13 de abril de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual establece que predio de la escritura pública número 1,786 tiene una superficie de 713.89 metros cuadrados;

**Copia simple del dictamen de Subdivisión-Fusión DJ 9109** de fecha 1 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el que se subdivide el predio identificado como el lote 97 de la manzana 17, ubicado en la calle Hacienda del Carrizal número 5314 con superficie de 29,693.86 metros cuadrados **para quedar de la siguiente manera:**

- **Fracción 1 con una superficie de 7,751.15 metros cuadrados.**
- **Fracción 2 con una superficie de 21,941.71 metros cuadrados;**

Respecto a la  **fusión**  de la fracción 1 y el predio ubicado en la calle California, ambos de la colonia Las Haciendas de la ciudad de Chihuahua, y 713.89 metros cuadrados, se fusionan para crear una sola unidad topográfica con una superficie de **8,465.04 metros cuadrados, superficie de aplicación del cambio de uso de suelo del presente proyecto.**

D. Gustavo Ramos Becerra  
 PRESIDENTE MUNICIPAL  
 CHIHUAHUA, CHIH.




8. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Daniel Abraham Prieto Nevárez;

9. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-311538** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 3 de abril de 2023;

10. **Oficio DASDDU/522/2023** de fecha 5 de septiembre 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;

11. **Oficio 463/2023** de fecha 21 de septiembre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

- Predio construido con actividades, donde se ubica el actual Club Britania y solicita la modificación de uso de suelo para desarrollar un conjunto de edificios con usos habitacionales y comerciales.
- En el oficio No. DASDDU/522/2023 se promueve uso de suelo comercio y servicios tipo 3, mientras que en el estudio página 62 promueve suelo comercio y servicio tipo 2. Este dictamen responde al planteamiento en



el oficio de solicitud y por tanto se hace el reconocimiento del uso Comercio y Servicio Tipo 3.

- El uso actual Equipamiento General se define como "zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios, de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios, velatorios, culto y demás servicios urbanos. El uso propuesto "Comercio y Servicios se define como "Zonas que presentarán establecimientos comercios y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles "conforme al PDU 2040;
- Para el giro habitacional plurifamiliar uso propuesto de comercio y servicios es condicionada a la nota 1, "asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes", para el giro "Tiendas de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales, de más de 300 m2 y uso propuesto de comercio y servicios la compatibilidad es permitida, esto conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040;
- En caso de que se busque el desarrollo de otros giros además de los indicados la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040;
- Se identifica que dicho predio se ubica dentro del sector 3 a zona 3, conforme a los artículos 8 y 9 del Reglamento de la Política de ciudad cercana y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política de ciudad cercana (Gaceta Municipal del 6 de marzo de 2023)
- Se recomienda a la autoridad competente considerar lo descrito en los artículos 8 y 9 del Reglamento de ciudad cercana y en el artículo 98 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua;
- Condicionada a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo con el uso de suelo solicitado. Conforme a los artículos 107, 119, 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua;
- Se recomienda a la Dirección, apoyarse con las autoridades competentes en materia de movilidad, para establecer los estudios necesarios que establezcan los requisitos mínimos que evalúen y certifiquen la viabilidad de este desarrollo en términos del impacto de

*Handwritten signature*



**PRESIDENC  
CHIHUAHUA**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



movilidad para la zona. Esto, previendo lo indicado en los artículos 58 y 88 fracción XV de la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, y los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Política de ciudad cercana, así como cualquier otro relativo en demás las leyes y reglamentos correspondientes;

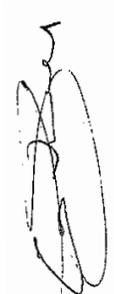
- 12. **Oficio DASDDU/523/2023** de fecha 5 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
- 13. **Oficio DDHE/1429/2023** de fecha 19 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que, no hay comités de vecinos registrados en la zona;
- 14. **Oficio DASDDU/830/2023** 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;
- 15. **Oficio SJ/DRPA/1201/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua y fue retirado el día 7 de noviembre del año 2023;
- 16. **Copia del Acta de la Sesión número 48 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 18 de diciembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 17. **Oficio DASDDU/0004/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 16 de enero de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente y establecer estudios necesarios que establezcan los requisitos mínimos que evalúen y certifiquen la viabilidad de este desarrollo en términos del impacto de movilidad para la zona el cambio de uso de suelo de Equipo General a Comercio y Servicios (tipo 3).

  
**COTEJADO**

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/0004/2024 de fecha 16 de enero de 2024, 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 CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente y establecer estudios necesarios que establezcan los requisitos mínimos que evalúen y certifiquen la viabilidad de este desarrollo en términos del impacto de movilidad para la zona y puesta a consideración de la Comisión de







Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 48 celebrada el día 18 de diciembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

**CONSIDERANDO**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Club Britania", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la Colonia las Haciendas, con superficie de 30,000.00 metros cuadrados, del cual la superficie de aplicación es de 8,465.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento General a Comercio y Servicios (tipo 3)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, en su carácter de representante legal de Club Social y Deportivo de Chihuahua, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Club Britania", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle California número 5314 de la Colonia las Haciendas, con superficie de 30,000.00 metros cuadrados, del cual la superficie de aplicación es de 8,465.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento General a Comercio y Servicios (tipo 3).

**TERCERO.** Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos,

*[Handwritten signature]*  
  
**PRESIDENCIA N  
CHIHUAHUA,**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten scribble]*

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CLUB BRITÁNICO"



RESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

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.

**CUARTO.** Se condiciona al promovente a protocolizar las Constancias de Medidas y Colindancias PUT 126/2023 y 127/2023, así como el Dictamen de Subdivisión-Fusión del expediente DJ 9109, a fin de continuar con los trámites a que haya lugar.

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 24 días del mes de enero del año 2024.

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

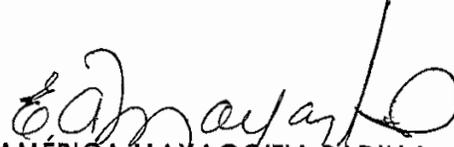
COTEJADO  
24 de Enero de 2024

**JOCELINE VEGA VARGAS  
REGIDORA PRESIDENTA**

**ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR SECRETARIO**

**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ  
REGIDOR VOCAL**



  
EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA  
REGIDORA VOCAL

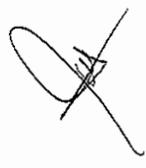
  
NADIA HANOI AGUILAR GIL  
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL LIC. DANIEL ABRAHAM PRIETO NEVÁREZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO DE CHIHUAHUA, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CLUB BRITANIA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CALIFORNIA NÚMERO 5314 DE LA COLONIA LAS HACIENDAS, CON SUPERFICIE DE 30,000.00 METROS CUADRADOS, DEL CUAL LA SUPERFICIE DE APLICACIÓN ES DE 8,465.04 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO GENERAL A COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO 3).





~~PRESIDENCIA  
CHIHUAHUA~~







PRESIDENCIA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/0004/2024

Chihuahua, Chih., 16 de enero de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Club Social y Deportivo de Chihuahua S.A. de C.V.**, en su carácter de **propietario del predio ubicado en la Calle California No. 5314, Colonia Las Haciendas**, con una superficie total de **30,000.00m<sup>2</sup>**, del cual la superficie de aplicación es de **8,465.04m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Club Britania**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Equipamiento General** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios Tipo 3**.

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/522/2023 de fecha 05 de septiembre de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Club Britania**" 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. 463/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Club Britania**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/523/2023 de fecha 05 de septiembre 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/1429/2023 de fecha 19 de septiembre 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.



AYUNTAMIENTO  
MUNICIPAL  
DE CHIHUAHUA

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/830/2023 de fecha 17 de octubre 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1201/2023 de fecha 19 de octubre 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 **"Club Britania"** fue presentado en la **Cuadragésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de diciembre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente y establecer estudios necesarios que establezcan los requisitos mínimos que evalúen y certifiquen la viabilidad de este desarrollo en términos del impacto de movilidad para la zona, el cambio de uso de suelo Equipamiento General a Comercios y Servicios (Tipo 3).**

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 del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. DASDDU/522/2023 de fecha 05 de septiembre 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.

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

7. Oficio No. 463/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/523/2023 de fecha 05 de septiembre 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/1429/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/830/2023 de fecha 17 de octubre 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/1201/2023 de fecha 19 de octubre 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 Octava Sesión Ordinaria del día 18 de diciembre 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 "Club Britania".

ATENTAMENTE

**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



**ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA



MUNICIPAL  
CHIH.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
CLUB BRITANIA

## ESTUDIO DE PLANEACIÓN



# CLUB BRITANIA

CALLE CALIFORNIA No. 5314  
COL. LAS HACIENDAS  
SUP. 8,465.04 M2

PROPIETARIO:

**CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO DE CHIHUAHUA S.A DE C.V**

Representada por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez

RESPONSABLE: ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

DRU. 037

JULIO 2023

## CONTENIDO

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

## INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Planeación Club Britania del predio ubicado en la **C. California No. 5314, esquina con C. Hacienda del Carrizal**, dentro de la **Colonia Las Haciendas**, cuenta con una **superficie de 8,465.04m<sup>2</sup>**, localizado al sur poniente de la ciudad, considerada una zona mayormente urbanizada, ya que cuenta con buena accesibilidad y toda la infraestructura requerida.

Este estudio pretende **cambiar el uso de suelo vigente, Equipamiento Urbano (E) a Comercio y Servicios tipo 3 (CYS3) con propuesta de CUS según proyecto**, mediante una Modificación Menor, para desarrollar un conjunto de edificios con usos habitacional y comercial, integrando y mejorando el actual Club Britania. El proyecto contempla un área comercial, vivienda integrada por departamentos tipo loft, espacios recreativos de los cuales los socios activos al club se podrán ver beneficiados.

La zona de la ciudad donde se encuentra el predio que nos ocupa, se sitúa en área considerada céntrica de la ciudad, siendo un sector de alta plusvalía por ser altamente desarrollada en los últimos años, consolidándose como un espacio en la ciudad con una alta diversidad de usos del suelo, contando con giros comerciales y de servicios, diversas tipologías de vivienda y áreas verdes dedicadas a la recreación y el deporte y equipamientos urbanos.

Es importante destacar la cercanía que tiene con dos núcleos concentradores de actividad, el Centro Urbano al oriente del predio, y Subcentro Urbano Poniente al sur del predio, este último con el que guarda mayor relación, ya que se encuentra dentro del área de influencia de este.

Este documento busca desarrollar un análisis diagnóstico del contexto del predio, conformado como área de estudio, se analizará información del medio natural y construido del territorio con respecto a lo establecido en Plan vigente de la ciudad, con la finalidad de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y a si mismo sus potencialidades, todo lo anterior desde la perspectiva urbana, social, económica y medio ambiental.



Imagen 1 Localización del predio. Fuente: Elaboración propia.

## FUNDAMENTACION JURIDICA

### 2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

##### Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

##### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO UNDÉCIMO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO Aprobación y consulta**

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

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

#### **Procedimiento para la formulación y aprobación**

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

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

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

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

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

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

no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

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

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

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

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

## **2.b. ÁMBITO FEDERAL**

### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

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

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

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

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

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

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

### **LEY DE PLANEACIÓN**

---

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

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

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

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

### **LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE**

---

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

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.c. AMBITO ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

### LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad

socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

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

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

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

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

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

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

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

## ANTECEDENTES

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

#### Definición de Área de Estudio

El área de estudio se delimita con la finalidad de establecer una zona en la que sea factible realizar el diagnóstico, esta zona se considera como de área de influencia del predio, y los temas a analizar serán: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y de administración del desarrollo urbano, con la finalidad de obtener una perspectiva de la situación a futuro.

La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de 682.04 Ha. Y se encuentra delimitada por las siguientes vialidades:

- ✓ Al Norte se define por el límite de la Av. Mirador
- ✓ Al Este, el límite es la Av. Antonio Ortiz Mena,
- ✓ Al Sur, una línea que traza la Av. De la Juventud, Av. Las Lomas y Av. Instituto Politécnico Nacional.
- ✓ Al Oeste colidan con la Av. Hacienda del Valle y Av. De la Juventud.

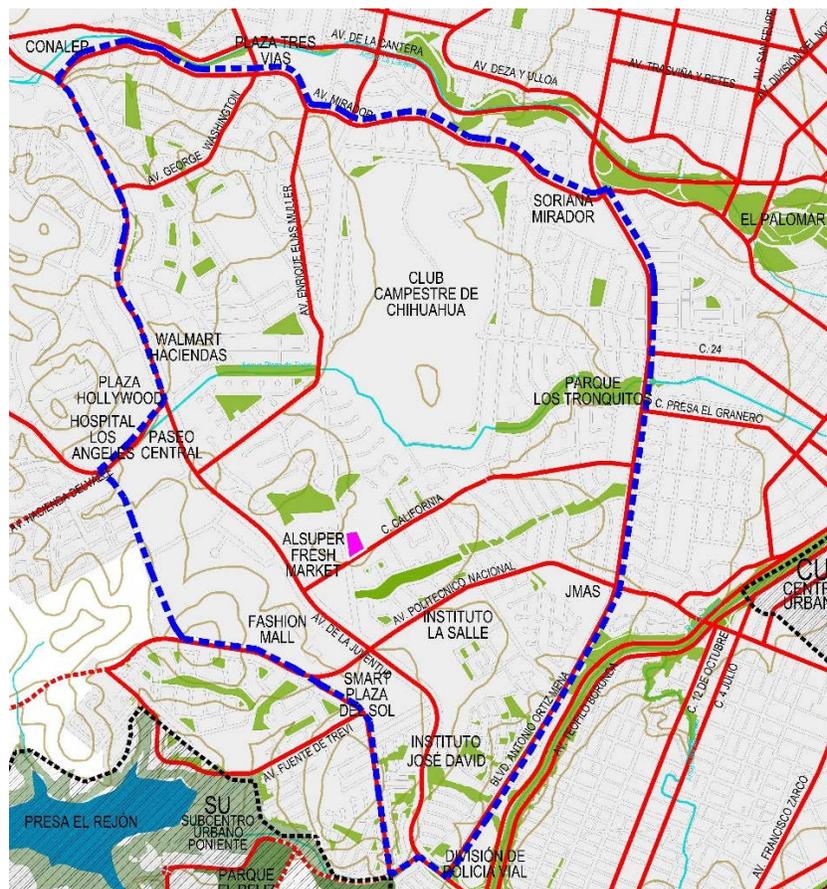


Imagen 2 Área de estudio y polígono de aplicación. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-01

### Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 8,465.04 m<sup>2</sup>, en donde actualmente se encuentra emplazado el Club Britania, conformado por la fracción 1 del Lote 97 y el Lote 96, de la Manzana 17, ubicado sobre la C. California No. 5314, dentro de la Colonia Las Haciendas. El predio se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con la "Fracción 2", propiedad privada con uso de equipamiento urbano, parte del Club Britania.
- ✓ Al sur linda con los Calle California
- ✓ Al Este se ubica con un lote, propiedad de la Inmobiliaria Tomas Valles V. S.A. de C.V. destinada a uso habitacional.
- ✓ Y al oeste con la Calle Hacienda del Carrizal.

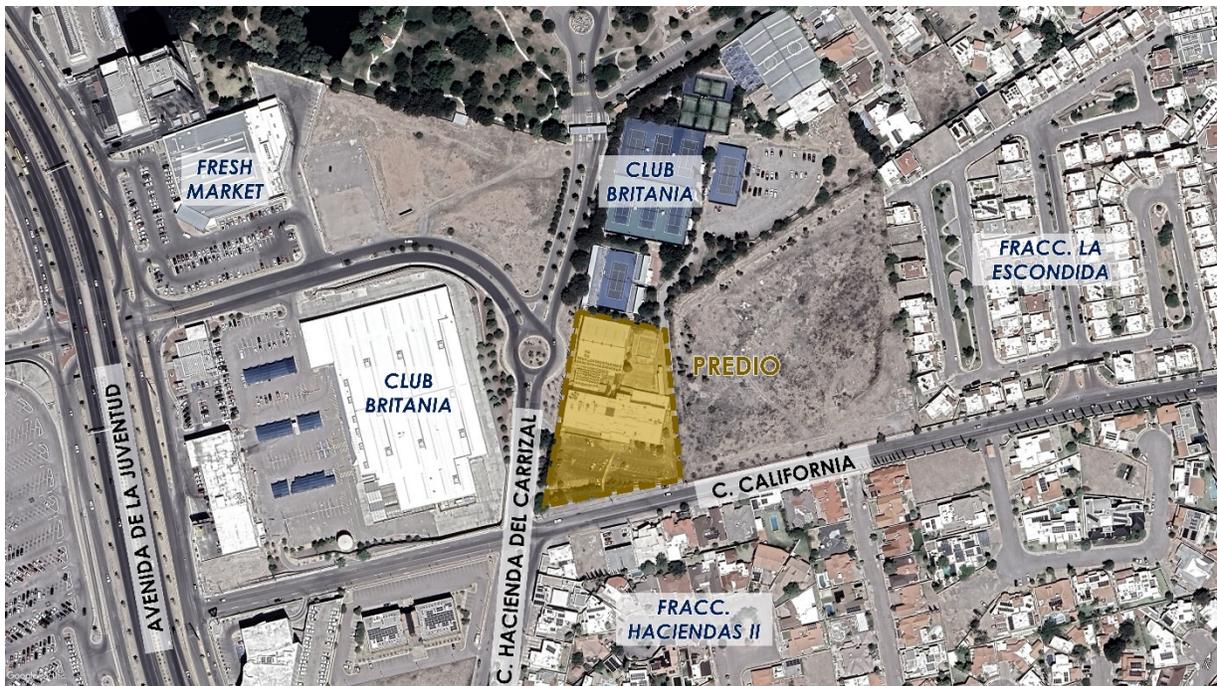


Imagen 3 Localización de polígono de aplicación. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 4 El predio. Fuente: Captura de Google Earth, julio 2023.

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

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

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

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

El Plan de Desarrollo Urbano vigente establece en su zonificación primaria las áreas que integran y delimitan un Centro de Población, estas áreas se dividen Preservación y ecológica y Área Natural de Valor Ambiental denominadas Áreas No Urbanizables, el área de reserva para el crecimiento, y por último el Área Urbana.

La zona de estudio se puede catalogar como altamente urbanizada, al poniente de esta, aun podemos observar reservas de crecimiento y algunas áreas naturales de valor ambiental, sobre todo alrededor localizadas alrededor de la Presa el Rejón, zona que últimamente ha sufrido un gran desarrollo urbano, mientras que, al oriente del predio, se encuentra completamente consolidado, catalogándose como área urbana, aunque aun se pueden localizar algunos predios baldíos en la zona.

El predio específicamente se localiza en el **área denominada urbana**, considerándose apta para el desarrollo, ya que actualmente cuenta con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.

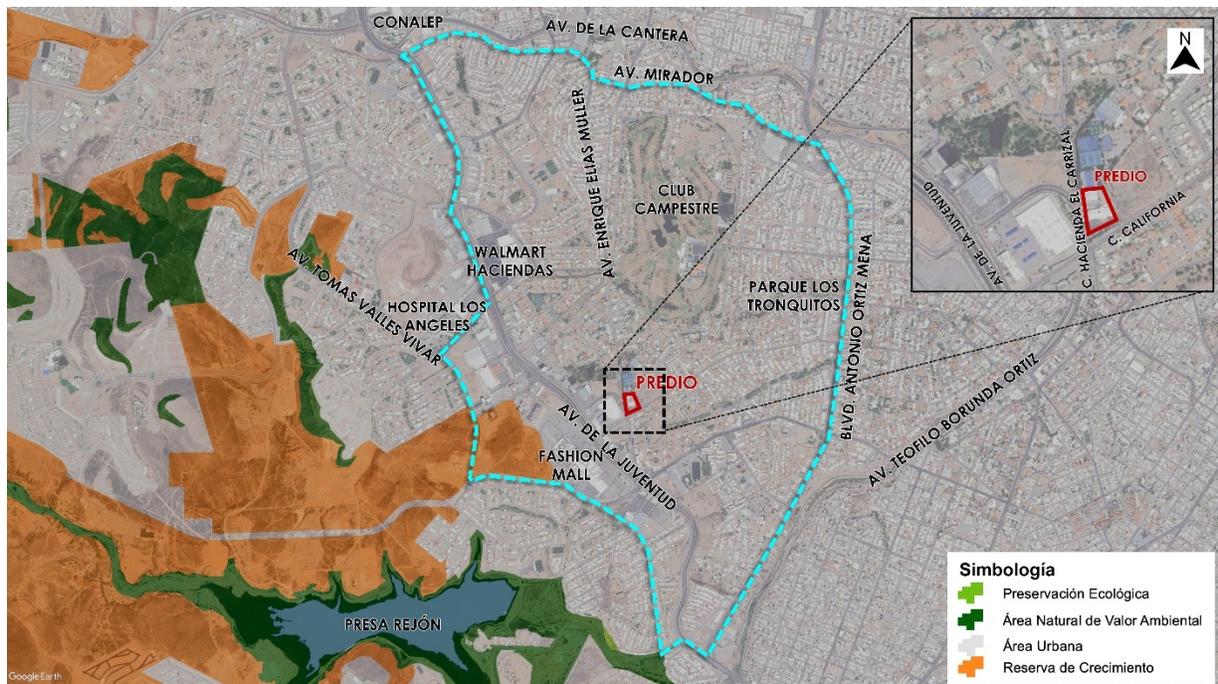


Imagen 5 El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

El PDU 2040, establece la zonificación secundaria vigente, que determina los usos de suelo específicos, a los que estará sujeto el suelo, en este caso el polígono de aplicación se encuentra ubicado en la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contigua a una zona habitacional, pero también se encuentra colindante al corredor con usos comerciales de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Actualmente el predio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Urbano, y se localiza en la intersección de dos vialidades, la C. California, vialidad de jerarquía secundaria, misma que da acceso al predio, y C. Hacienda del Carrizal con jerarquía local.

Los usos de suelo colindantes son variados, considerandos en una zona muy versátil de la ciudad, podemos encontrar zonas habitacionales con densidades que van de H12 a H35 viv/ha., y se localizan corredores urbanos importantes que albergan usos comerciales y de servicios, así como mixto moderado, entre ellos, la Av. De la Juventud y el Blvd. Ortiz Mena, por último, podemos localizar algunos equipamientos urbanos relevantes y destacan usos de recreación y deporte, si bien algunos están dentro inmersos en las zonas habitacionales, podemos destacar la cercanía del predio con el Parque Metropolitano el Rejón.

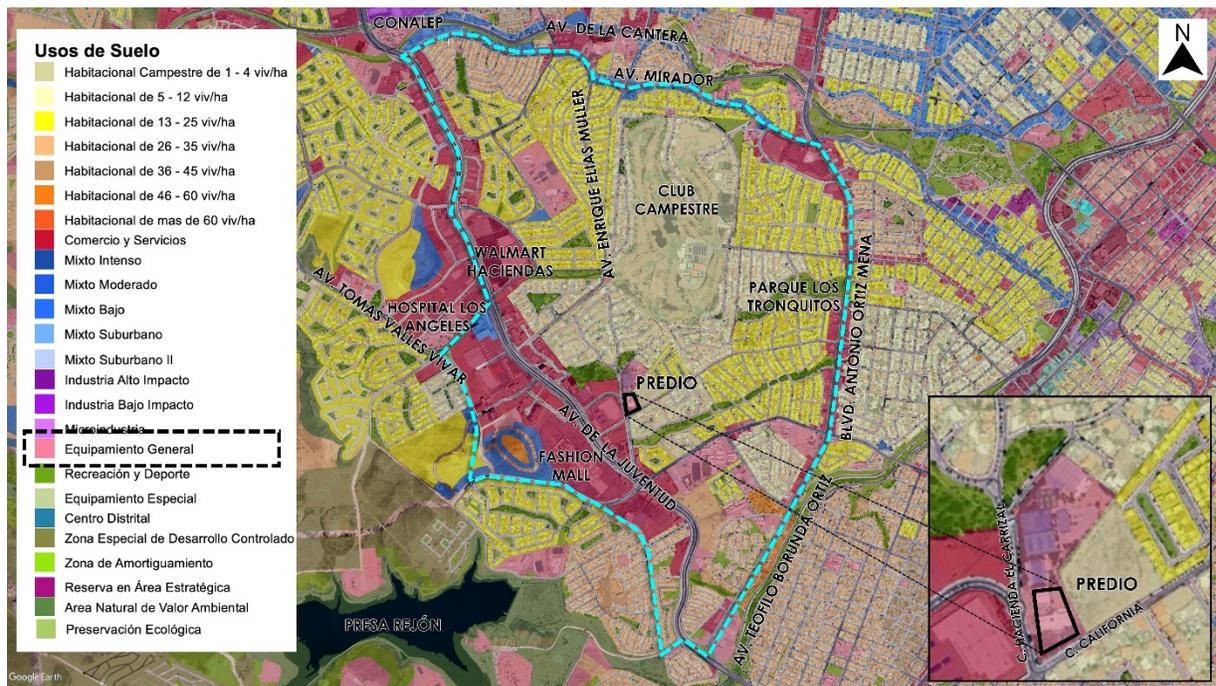


Imagen 6 El predio y la Zonificación Secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver Plano D-03

## ESTRUCTURA URBANA

Con respecto a la estructura urbana de la ciudad, si bien el polígono no se encuentra dentro de ningún núcleo concentrador de actividades, si se encuentra en colindancia con dos polígonos importantes, el área de aplicación se localiza a 1,700 metros de distancia de del polígono catalogado como Centro Urbano, siendo este el núcleo concentrador de actividades más importante de la ciudad, así mismo se encuentra dentro de su radio de influencia.

Así mismo, el predio se encuentra a 1,200 metros de otro núcleo concentrador de actividades de menor jerarquía al antes mencionado, en este caso se encuentra dentro del radio de

influencia del Subcentro Urbano Sur-Poniente, el cual alberga una serie de equipamientos urbanos y áreas recreativas de carácter metropolitano en la ciudad, aparte de contener áreas habitacionales.



**Imagen 7 El predio y su Estructura Urbana. Fuente: PDU 2040 vigente.**

Otro punto importante son los corredores urbanos, parte fundamental de la estructura urbana de la ciudad, el predio se encuentra en una posición estratégica, derivado de su cercanía con el corredor comercial de la Av. De la Juventud, donde se encuentran ya consolidados una serie de comercios, servicios, oficinas, etc., es considerado uno de los principales detonantes económicos de la ciudad, y atractor de personas, ya que, de unos años para acá, el comercio de este corredor atrae a gran parte de la población. Otro corredor de gran importancia es el que se encuentra sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena, y donde también podemos encontrar comercios, negocios, oficinas, entre otros usos, que sin duda son atractores para la ciudadanía.

## **ESTRUCTURA VIAL**

El área de estudio cuenta con una alta accesibilidad, ya que el predio se encuentra inmerso en una zona cercana a vialidades de alta jerarquía, y que conectan diversos puntos de la ciudad, entre estas vialidades se encuentran: Av. De la Juventud, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador, Av. Teófilo Borunda Ortiz, entre otras.

El polígono de aplicación cuenta con acceso directo por la C. California vialidad de jerarquía secundaria, misma que inicia en la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y finaliza en el Blvd. Antonio Ortiz Mena, su sección es variable, pero frente al predio tiene 16.30 metros de sección, con 4 carriles en 2 sentidos cada uno, con banquetas en ambos lados que va de los 1.60 a los 2.00 metros. Cabe señalar la C. California se conecta directamente con la Av. De la Juventud, encontrándose a 230 metros de esta gran avenida.

Otra vialidad que colinda con el predio es la C. Hacienda del Carrizal catalogada como vialidad local, frente al predio cuenta con una sección de 19.00 metros, con dos carriles por sentido, divididos por un camellón de 1.70 metros, contando con banquetas de ambos lados

que van de 1.70 a 1.80 metros, al igual que la C. California, esta vialidad se conecta directamente a la Av. De la Juventud, ya que se encuentra a 345 metros de esta.

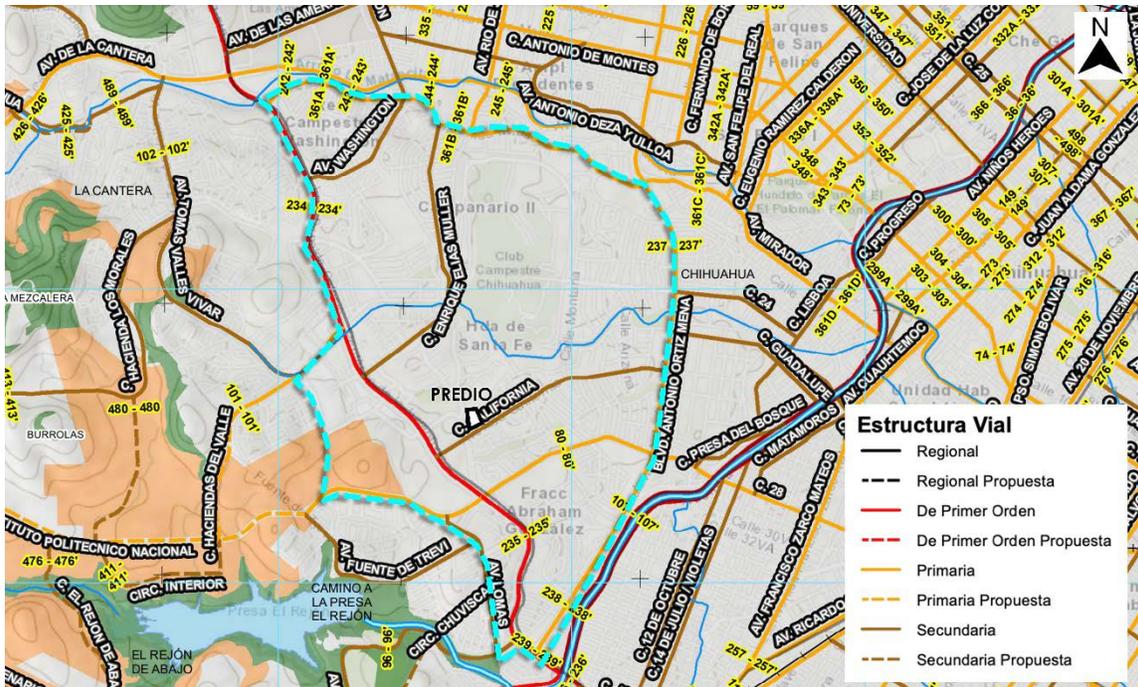


Imagen 8 El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano 08, 08.1 y 08.2

Imagen 9 Sección actual de C. California y C. Hacienda del Carrizal, según el PDU 2040.

## DIAGNÓSTICO

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

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

### ÁMBITO REGIONAL

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

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

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

### ÁMBITO REGIONAL

El Estado de CHIHUAHUA es el más extenso del país

¿Cuántos municipios tiene?

67

¿Cuál es su capital?

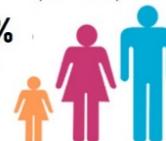
Chihuahua

¿Cuántos habitantes tiene ?  
En total...

3,741,859

50.5%

mujeres



49.5%

hombres

Fuente  
INEGI: Anuario Estadístico de Chihuahua y Censos de Población.

Imagen 10. Datos de población, Inegi 2020. Fuente: Implan.

### ÁMBITO URBANO

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

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

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

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa reside entre 201 a 400 Unidades Económicas, concentradas, sobre todo en el Blvd. Antonio Ortiz Mena.

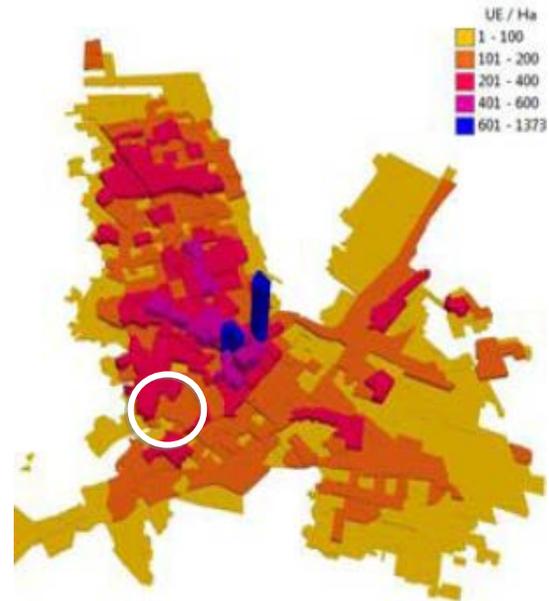


Imagen 11. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

## ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona se encuentra a escasos metros de corredores urbanos, específicamente dos, de acuerdo con el PDU vigente, el primero y de mayor relevancia es el que se encuentra sobre la Av. De la Juventud, representando un espacio con gran actividad urbana, ya que los últimos años se han establecido una gran variedad de comercios y servicios, un ejemplo de esto es que se encuentran localizadas grandes plazas comerciales, con locales que albergan tanto franquicias nacionales como internacionales, hasta comercios locales. Otro corredor urbano de gran importancia es el ubicado sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena, también con gran actividad urbana y con una diversidad de jerarquías comerciales y de servicios.



Imagen 12. Vista del Corredor Urbano sobre la Av. De la Juventud y Av. Instituto Politécnico Nacional.

En el área de estudio podemos encontrar diferentes usos de suelo, en su mayoría el habitacional. Donde destacan densidades como H-12, H25 y H-35 viv/Ha., considerándose niveles socio económicos alto y medio alto), así como equipamientos urbanos, franjas comerciales y en menor cantidad usos mixtos.

**4.b. TENENCIA DE LA TIERRA**

El predio urbano sujeto al presente estudio es propiedad de Club Social y Deportivo de Chihuahua, representada por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevárez, el polígono de aplicación esta compuesto por una fracción de 7,751.15 m2, perteneciente a un predio de 30,000 m2 en la Escritura Pública No. 4,591, volumen 128 dentro de la Notaría No.19 del Distrito Morelos a cargo de la Lic. Fernando O. Bustamante del municipio y estado de Chihuahua, a los 25 días del mes de junio del 1986, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Inscripción 1196, Folio 76, Libro 1955, Sección Primera y por el predio en la Escritura Pública No. 1,786, volumen 42 dentro de la Notaría No.6 del Distrito Morelos a cargo de la Lic. Luis Raúl Hernández Borunda del municipio y estado de Chihuahua, a los 26 días del mes de junio del 1989, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Inscripción 4319, Folio 127, Libro 2178, Sección Primera, con una superficie de 716.82 m2.

Las dos fracciones, denominadas 96 y 97 de la Manzana 17, ubicadas en sobre la Calle California de la Colonia Las Haciendas, conforman una superficie de 8,465.04 m2, donde actualmente se encuentra construido el Club Britania.

Claves Catastrales: 252-01-23 y 252-01-10



Imagen 13. Plano Catastral y cuadro de construcción.

Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02

#### 4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad, actualmente está compuesta por nodos interconectados por vialidades principales, los cuales constituyen corredores en los que se concentran establecimientos de fuentes de empleo involucrando comercio, mixtos y de servicios principalmente; por otra parte, la estructura urbana se desarrolla a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, el cual, se reflejado en algunas concentraciones de actividad subcentros urbanos en proceso de consolidación y sin estrategia de fortalecimiento.

Con respecto a la estructura urbana de la ciudad, el área de aplicación se localiza dentro del radio de influencia de dos núcleos concentradores de actividad, el Centro Urbano y Subcentro Urbano Sur-Poniente, y se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes.

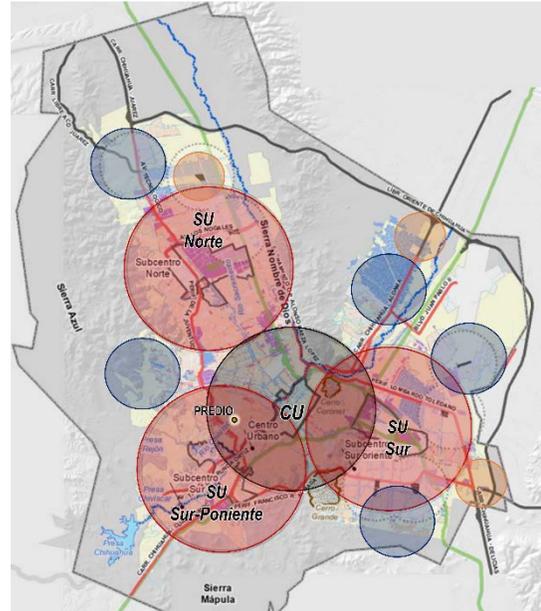


Imagen 14 Estructura Urbana de la ciudad. Fuente: PDU 2040.

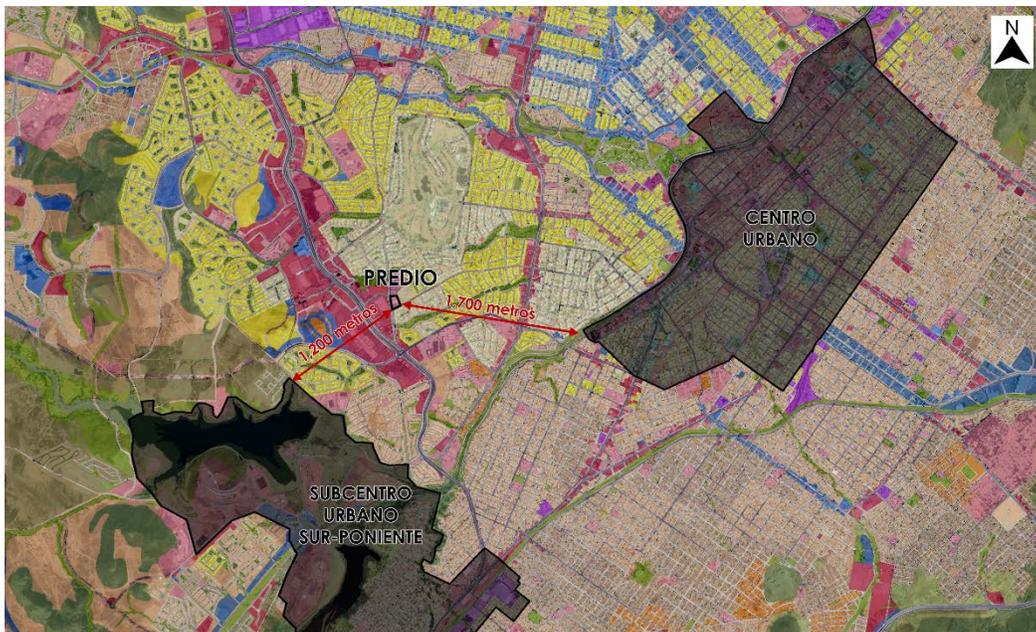


Imagen 15 El predio y la estructura urbana de la zona. Fuente: PDU 2040 vigente.

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

**Zonas Habitacionales.** Dentro de la zona de estudio podemos encontrar diversas zonas habitacionales, al norte localizamos los fraccionamientos Residencial Campestre Washington, Campanario en sus diferentes etapas, Residencial Campestre I, II, III y IV, al poniente encontramos Residencial Cumbres, Cumbres II, Haciendas del Valle I y II y Haciendas de Santa Fe, mientras que al oriente encontramos las colonias Herradura, Montana, Virreyes I y II, Las Águilas y al sur podemos observar los fraccionamientos de La Escondida, Haciendas I, II y III y Quintas del Sol, es importante mencionar que la mayoría de estas colonias son cerradas, ya que cuentan con acceso controlado mediante casetas.

*Ver plano D-04*

**Zonas Comerciales.** En el área de estudio predomina el uso comercial, sobre todo en vialidades, a manera de grandes corredores comerciales, entre los cuales destacan el de Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Teófilo Borunda, además de la Av. Mirador y Av. De la Cantera. Podemos encontrar desde grandes plazas comerciales, tiendas de autoservicios, restaurantes, bares o salones de eventos, así como comercios pequeños, bancos, hoteles y gimnasios, entre otros.

*Ver plano D-05*

**Zonas de Equipamiento.** Dentro del polígono de estudio se ubican las escuelas como el Instituto La Salle de Chihuahua principalmente con preescolar, primaria, secundaria y preparatoria, Clúster Politécnico Chihuahua, Cudach escuela de arquitectura, Centro de Investigación y Docencia, también podemos encontrar el Colegio Everest con primaria secundaria y preparatoria, así como la primaria del ESPABI, cabe señalar que estos equipamientos educativos son de tipo privado.

También se localizan instituciones gubernamentales de nivel estatales, como la Potabilizadora de JMAS, la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas y el Poder Judicial de la Federación, también existen algunas iglesias como la Parroquia Santa María Reina y la Iglesia Santos Mártires Mexicanos

Predominan los equipamientos recreativos al norte del límite del polígono, Parque Extremo, Parque de la Piñata, Estadio de Beisbol Zapata, el gimnasio adaptado, el Parque Hundido y el Parque el Palomar, así como el Parque El Rejón y Parque el Reliz, al sur, mientras que al oriente se encuentra el Parque de los Tronquitos y el Parque el Vendedor.

*Ver plano 06*

#### **4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL**

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

**Atractores.** Como atractores tenemos los equipamientos de tipo recreativo, los que se encuentran al norte del predio, principalmente el Palomar donde se generan eventos como conciertos musicales con artistas locales, nacionales e incluso internacionales, y el Parque el

Rejón, con cobertura regional, que generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios lejanos, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad, e incluso el Parque el Reliz, que en los últimos años ha sido sede de algunos festivales culinarios, atrayendo personas de distintos puntos de la ciudad.

**Núcleos de Actividad.** Por su cercanía estrecha con el Centro Urbano y Subcentro Sur-Poniente, la dinámica de la zona se caracteriza por el desarrollo de actividades comerciales y de negocios, siendo este sector el de mayor presencia en la zona.

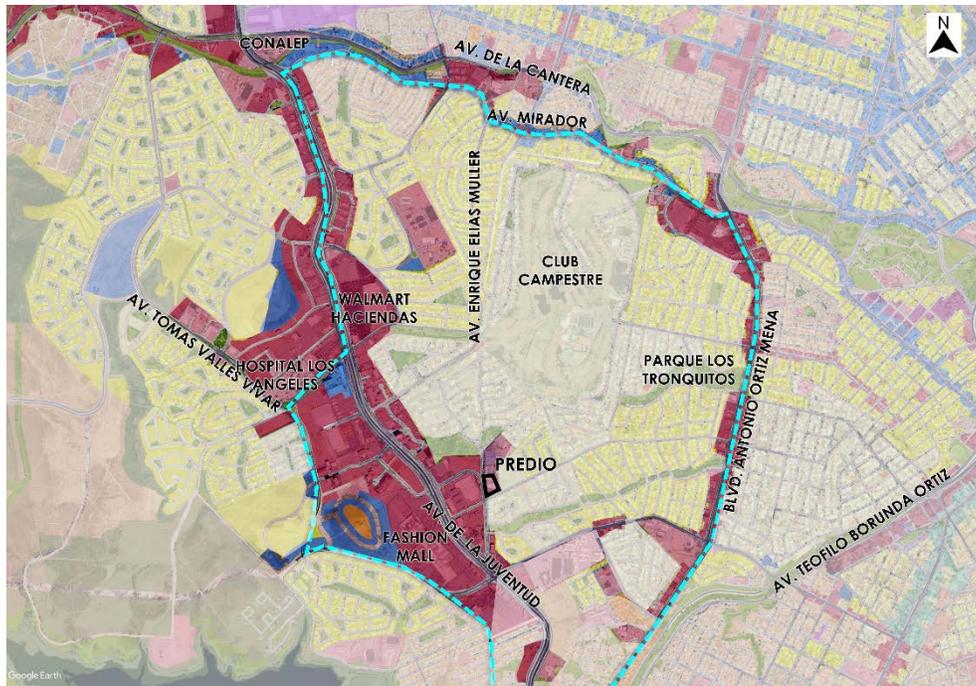


Imagen 16 Usos de comercio y servicios, mixtos y de equipamiento urbano en la zona. Fuente: PDU 2040 vigente.

#### 4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso del predio que nos ocupa, la zona se encuentra completamente consolidada, y el contexto inmediato su valor catastral actualmente es considerado es medio-alto. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta \$2,500.00, y sur del polígono el valor del suelo es de hasta \$1,000.00 m<sup>2</sup>. En el caso del predio su valor es de \$2,500.00 pesos el metro cuadrado.



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

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

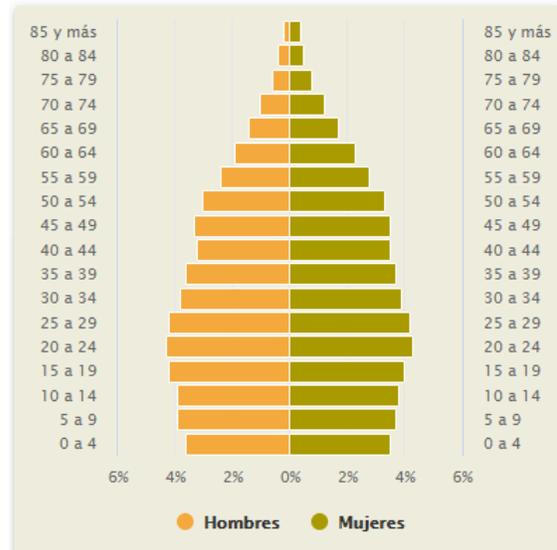


Imagen 19 Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

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

**Área de Estudio**

Se realizó un análisis en el área de estudio con datos provenientes del INEGI del censo año 2020, por medio de ABEBS Urbanos, en donde se identificaron 13 Áreas Geoestadísticas Básicas.

El área de estudio cuenta con una población de 23,774 habitantes, de los cuales 12,343 son mujeres y 11,425 son hombres, es decir hay 3.89% más mujeres que hombres.



Imagen 20 Áreas geoestadísticas básicas y su población (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Imagen 21 Población por género. Fuente INEGI, Censo 2020.

**Población con discapacidad**

Dentro de la población con limitaciones se detectaron 1,726 personas con dificultad respecto a sus condiciones físicas o mentales, representando el 7.26% del total de la población. Respecto a las personas con discapacidad se contabilizaron 608 personas, representando el 2.56%, donde mayor parte de la población con discapacidad.

**Sector económico**

De acuerdo con el Censo del INEGI 2020, la población de 12 años o más económicamente activa es de 12,932 habitantes, representando un 54.40% de la población total, mientras que la población ocupada es de 51.25% habitantes, concluyendo que solo 3.15% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

*Imagen 22. PEA y población ocupada.  
Fuente: Inegi, Censo 2020.*

**Vivienda**

El el censo 2010 del INEGI nos menciona en cuanto al tema de vivienda, que existen un total de 8,580 viviendas de las cuales, 6448 que equivalen al 75% del total se encuentran habitadas, dejando así 683 viviendas particulares deshabitadas que equivalen al 8% del total.

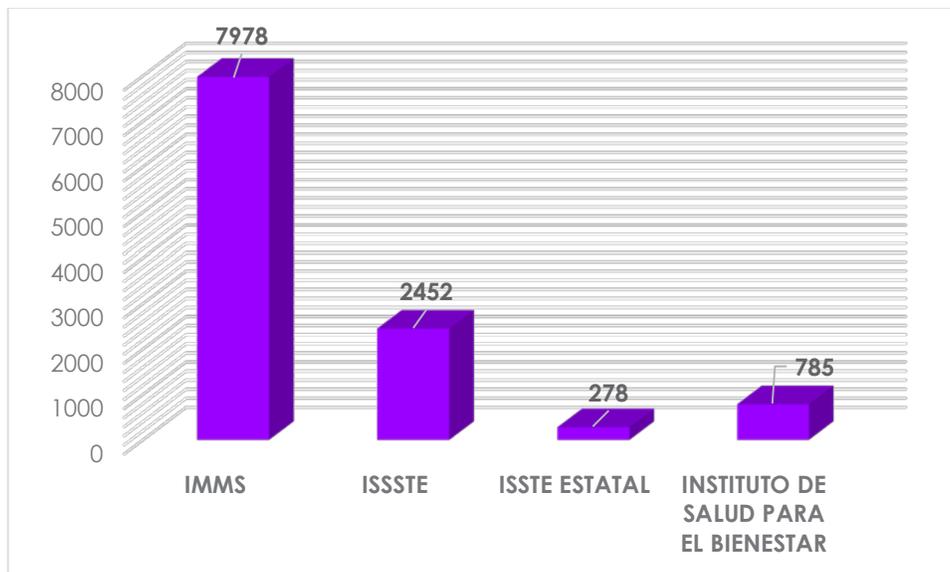
**Salud.**

La población con afiliación a algún tipo de salud es de 20,878 derechohabientes, representando el 88% de la población, mientras que el 12% restante no cuenta con ningún servicio de salud (2,861 personas).

En cuanto a los servicios médicos los usuarios son representados con los siguientes derechohabientes:

- ✓ IMMS (7,978 afiliados) 38%
- ✓ ISSSTE (2,452 afiliados) 12%
- ✓ ISSSTE ESTATAL (278 afiliados) 1%
- ✓ Instituto de Salud para el Bienestar (785 afiliados) 4%

El resto pertenece a otros servicios médicos.



*Imagen 23 Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020.*

#### 4.g. MEDIO NATURAL

##### CLIMA

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

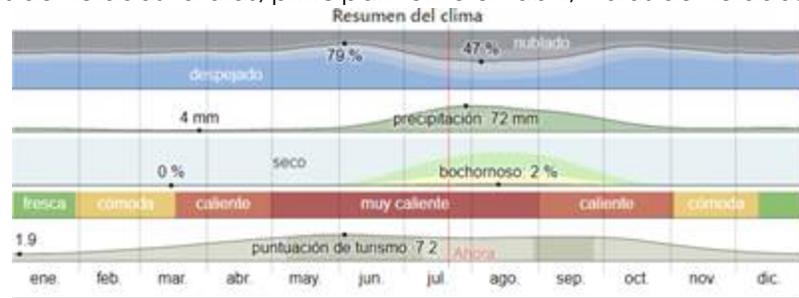


Imagen 24. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

##### PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria, sin embargo, la topografía en esa zona es variable. Específicamente en el sector donde se ubica el predio detecta pendientes que van del 5 al 12%, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oriente con dirección hacia el Río Chuviscar.

Dentro del predio la topografía se presenta un desnivel con respecto al nivel de calle, que va de los 1488 MSNM a los 1479 MSNM, presentando un desnivel de 9 metros, con una pendiente del 7.26%, en sentido longitudinal.



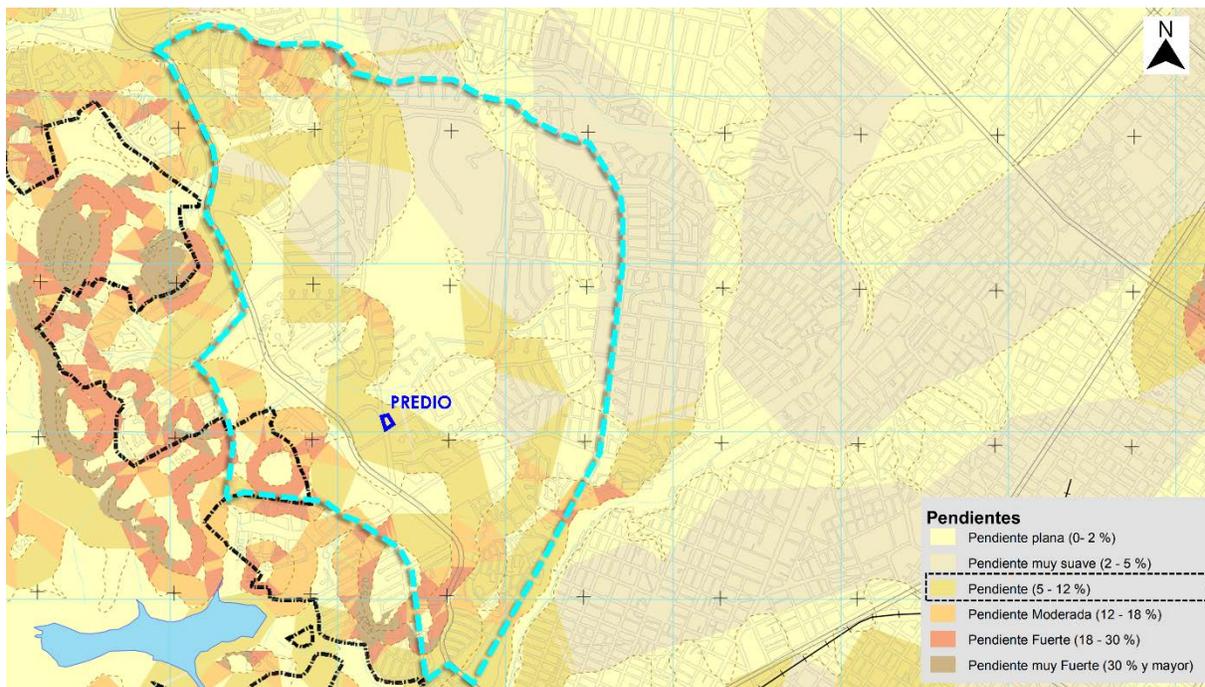
Imagen 25 Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.

En sentido transversal la pendiente es más suave, con un desnivel de que va de los 1482 MSNM A LOS 1484 MSNM representando el 2.26% de pendiente.



**Imagen 26 Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2023.**

En conclusión, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan el desarrollo futuro, las cuales se aprovecharan, aun así, se debe considerar el relleno o la extracción en algunas partes del terreno, al igual que para el movimiento de terracerías para el aprovechamiento óptimo del predio y su correcto dren pluvial.



**Imagen 27 Zonificación por pendientes. Fuente: PDU 2040 vigente.**

## HIDROLOGÍA

El predio se encuentra en la cuenca alta del Chuvíscar, en la **subcuenca hidrológica de Plaza de Toros** que cuenta con 5,372 km<sup>2</sup>, y una longitud de 5,403.45 metros, respecto al polígono de aplicación se detecta un arroyo cercano denominado Arroyo Plaza de Toros, a 500 m de distancia, que lleva sus aguas al río Chuvíscar situado a 1,250 m al oriente del predio, no presenta un problema directamente, sin embargo, al edificar algún proyecto, deberá de proyectar las pendientes para drenar las aguas pluviales hacia el arroyo.

Según el Plan Sectorial De Agua Pluvial del Municipio de Chihuahua menciona que "el arroyo "Plaza de Toros" se levantó un total de 4.566 kms de desarrollo, de los cuales 2.033 kms son de zona arbolada, 0.375 kms son de canal rectangular, 0.080 kms son de tubería, 0.936 kms son de canal rectangular subterráneo, 0.865 kms son de calle pavimentada, 0.277 kms son de canal trapezoidal. A partir del cruce con la Av. Ortiz Mena, el flujo es desalojado por el pavimento de la calle 26 hasta llegar a la calle Manila en donde se introduce a un ducto rectangular apareciendo nuevamente en la calle 20 hasta desembocar en el Río Chuvíscar mediante un canal rectangular a cielo abierto.

Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo, es suficiente para tormentas normales."

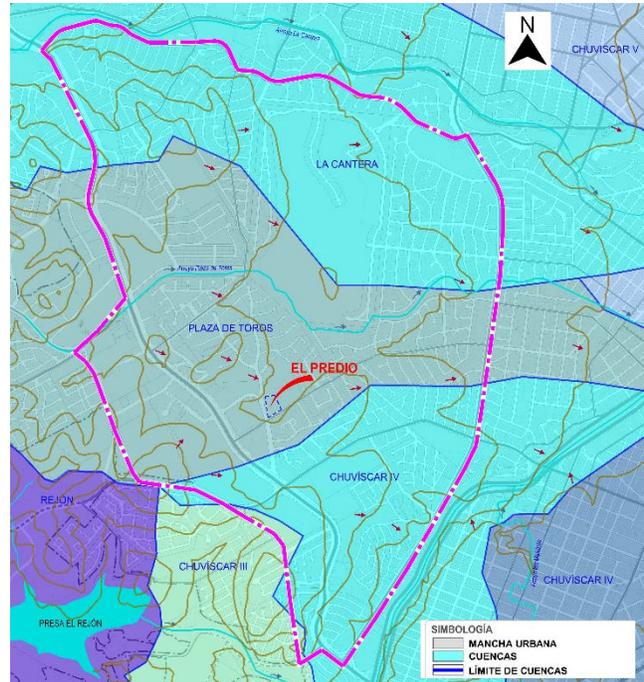


Imagen 28 Subcuencas hidrológicas en el predio.



Imagen 29 Arroyo Plaza de Toros. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.

### 4.h. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El polígono de aplicación se encuentra localizado una considerada como céntrica, derivado de su cercanía con el Centro Urbano y el Subcentro Sur-Poniente, es una zona consolidada y

altamente urbanizada en los últimos años, por su cercanía con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud, cuenta con gran potencial de desarrollo. La zona de estudio se caracteriza por contar con mixtura de usos de suelo, en su gran mayoría habitacionales, sin embargo, también cuenta con grandes franjas de comercios, y algunos equipamientos urbanos, su potencialidad más grande, es que cuenta con importantes espacios recreativos y de deporte.

## VIVIENDA

Según datos del Inventario Nacional de Vivienda, con información del INEGI, Censo 2020, se contabilizan alrededor de 19,040 habitantes dentro del polígono de estudio, en donde se localizan 7,000 viviendas particulares, de las cuales 6,345 se encuentran habitadas (90.64%), mientras que 7.68% se encuentran deshabitadas.



**Imagen 30 Manzanas cuantificadas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.**

De acuerdo con el PDU 2040 vigente, las densidades de vivienda que podemos encontrar van de H-12 a H-25 Viv./Ha. en su mayoría, los lotes habitacionales rondan entre los 160 y 250 m<sup>2</sup>, en menor cantidad se puede ver la densidad H-35 Viv./Ha., con lotes de 120 m<sup>2</sup>, en cuanto a la tipología de vivienda, estas se caracterizan por ser vivienda de tipo residencial, en su mayoría de dos pisos y amplias, y de sistemas constructivo, se maneja el ladrillo, block y concreto.

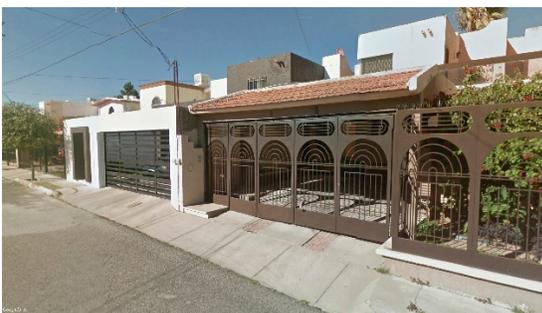
Dentro de las zona de estudio podemos encontrar diversas zonas habitacionales, al norte localizamos los fraccionamientos Residencial Campestre Washington, Campanario en sus diferentes etapas, Residencial Campestre I, II, III y IV, al poniente encontramos Residencial Cumbres, Cumbres II, Haciendas del Valle I y II y Haciendas de Santa Fe, mientras que al oriente encontramos las colonias Herradura, Montana, Virreyes I y II, Las Águilas y al sur podemos observar los fraccionamientos de La Escondida, Haciendas I, II y III y Quintas del Sol, es

importante mencionar que la mayoría de estas colonias son cerradas, ya que cuentan con acceso controlado mediante casetas.



**Imagen 31 Casetas de acceso controlado Hacienda Santa Fe y La escondida. Fuente: Google Earth, julio 2023.**

En cuanto al nivel socio económico, la zona maneja un nivel económico medio alto a alto, la zona cuenta con propiedades de más de 240 m<sup>2</sup> a 2,500 m<sup>2</sup> de más de 3 recámaras, amplias cocheras, con costos variables entre \$4,300,000 hasta \$25,000,000.



**Imagen 32 Viviendas de la colonia Quintas del Sol y Campanario. Fuente: Google Earth, julio 2023.**

De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda, el 90.5% de las viviendas cuentan con servicios básicos, como energía eléctrica, servicio sanitario y drenaje.

Otro tipo de oferta de vivienda localizada al sur del predio es la colonia Fovissste, que mezcla fraccionamientos con vivienda unifamiliar y conjuntos habitacionales plurifamiliares, estas viviendas fueron construidas para los trabajadores que se encontraban afiliados al ISSSTE, y recibieron apoyos para la compra de estas viviendas, en cuanto a la vivienda unifamiliar, se pueden encontrar viviendas de 1 a 2 pisos, con 2 o 3 recamaras, mientras que la vivienda plurifamiliar, observamos edificios de 3 niveles, tipo triplex, espacios reducidos, con hasta 2 recamaras.



**Imagen 33 Fraccionamiento unifamiliar y plurifamiliar FOVISSTE. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.**

En los últimos años se han desarrollado una serie de edificios verticales con vivienda tipo departamento o loft, mezclado usos de suelo, ya que las primeras plantas albergan comercio o incluso oficinas, ejemplo de estos desarrollos son Torre Sphera, Torre CE+PLUS, sobre el periférico, así mismo Torre Anasí, Torre Valkyria, Edificio Tecomatlán y la Torre Presa Boquilla, entre otros.



**Imagen 34 Torres departamentales existentes en el área de estudio. Fuente: Captura propia, julio 2023.**

La vivienda vertical en la zona va dirigida principalmente al sector económico alto, medio - alto, puesto que resultan ser espacios con acabados de lujo y de gran plusvalía. Su principal público es la población joven adulta que se encuentre económicamente activa, ya que son espacios mucho más prácticos y pensados para dicho estilo de vida.

*Ver plano D-04*

## **COMERCIO Y SERVICIOS**

El predio se caracteriza por localizarse en una zona considerada de alta accesibilidad, ya que cuenta con vialidades de alta jerarquía cercanas al predio, que funcionan como grandes corredores urbanos albergando usos de suelo de comercio y servicios, donde se establecen comercios y negocios de diferentes tipologías.

Estas franjas comerciales las podemos encontrar principalmente en la Av. De la Juventud, siendo una vialidad de primer orden aloja comercios de jerarquía mayor, otra corredor

importante es la Blvd. Antonio Ortiz Mena que conteniendo variedad de comercios y por ultimo la Av. Mirador.

EL corredor de la Av. De la Juventud es el de mayor importancia, ya que en los ultimos años se ha visto un gran auge en el desarrollo de comercios y servicios sobre esta vialidad, se encuentra a 225 metros al poniente del predio, en el estan inmersos una serie de grandes comercios que van desde grandes plazas comerciales, tiendas de autoservicios, hoteles, cine, agencias automotrices, franquicias de alimentos internacionales, nacionales o incluso locales, restaurantes y bares, salones de eventos, gimnasios, entre otros.



**Imagen 35 Arriba Soriana y Home Depot, abajo Agencia Kia. Fuente: Captura de Google Earth, julio 2023.**



Dos de los lugares que cabe destacar son las dos grandes plazas comerciales que alberga, la Plaza Comercial Fashion Mall (antes Plaza del Sol) y la más reciente Paseo Central que tambien cuenta con área de oficinas, las cuales son dos grandes atractores de personas hacia esta zona, ya que cuentan con comercios variados en su interior, y son dos grandes detonantes del comercio en la ciudad.



**Imagen 36 Arriba Plaza Comercial Fashion Mall, abajo Paseo Central. Fuente: Captura de Google Earth, julio 2023.**



Otro corredor importante es el ubicado sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena que se localiza a 1,300 metros al oriente del predio, es uno de los corredores donde se concentra actividades comerciales, oficinas, servicios, mixtos y equipamientos, formando nodos comerciales de gran afluencia a lo largo de la vialidad.

Sobre este corredor urbano podemos encontrar una gran cantidad de edificios destinados a usos comerciales y de servicios, los cuales se encuentran en su mayoría, en ambos lados de las vialidades, siendo estas plazas comerciales, locales, tiendas de autoservicio, restaurantes, hoteles, instituciones bancarias, entre otros; los cuales sirven para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.



**Imagen 37 Arriba Plaza comercial, abajo Sanborns. Fuente: Fuente: Captura de Google Earth, julio 2023.**

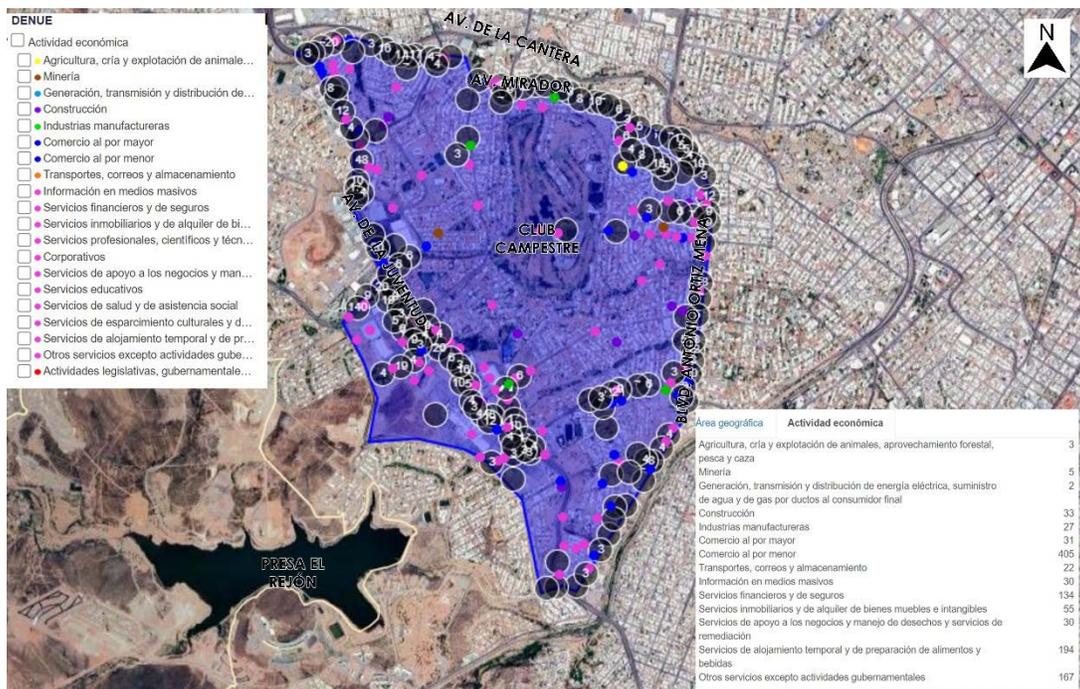


Otros de los corredores dentro de ese rango es el de la Av. Mirador y Av. Instituto Politécnico Nacional, donde se encuentran comercios medianos y pequeños y algunas pequeñas plazas comerciales, entre otros. Se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.



**Imagen 38 A la izquierda locales comerciales sobre Av. Mirador, derecha Plaza Tres Vías. Fuente: Captura de Google Earth, julio 2023.**

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 1,138 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio, la actividad económica con mayor número de unidades es el comercio al por menor con 405 unidades, localizado principalmente en plazas comerciales pertenecientes a los corredores urbanos antes mencionados, seguido de los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 194 unidades detectadas, y por último con 167 otros servicios excepto gubernamentales.



**Imagen 39 Unidades Económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: DENUE 2023.**

Ver plano D-05

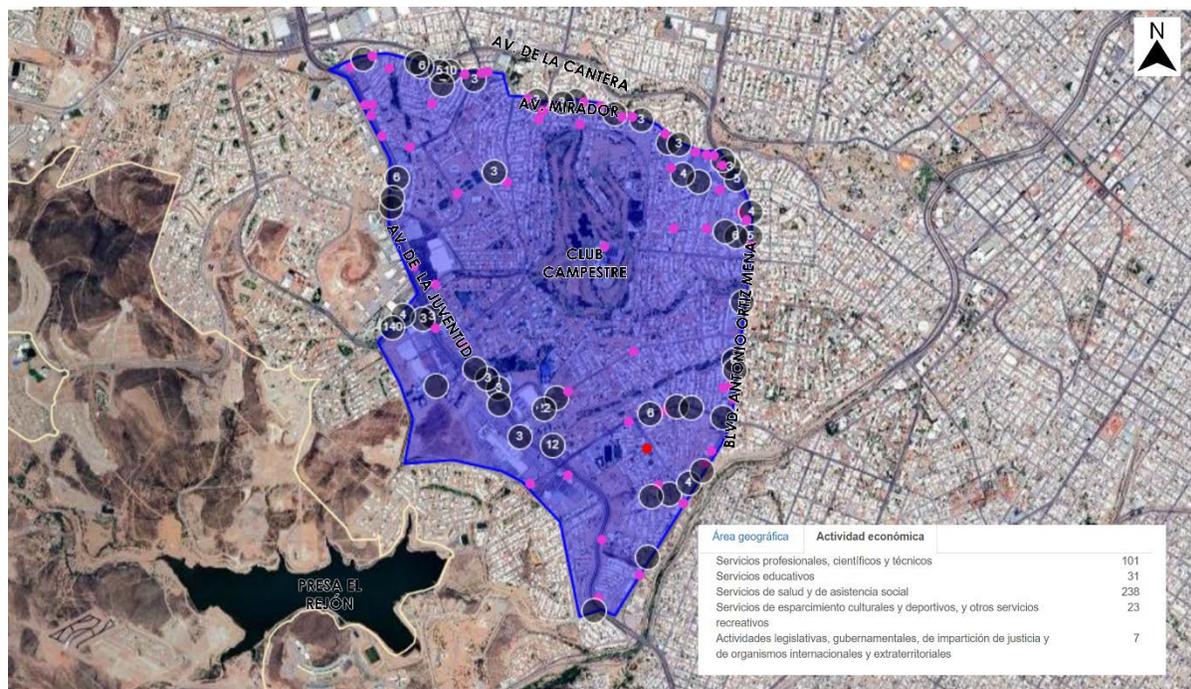
## EQUIPAMIENTO

En el área de estudio se caracteriza por contar con una variedad de equipamientos pertenecientes al subsistema de educación, asistencia y salud, administración pública y servicios urbanos y principalmente recreación y deporte, ubicados principalmente en los principales corredores urbanos Av. De la Juventud, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Instituto Politécnico Nacional.

A continuación, se enlistan los equipamientos localizados dentro del área de estudio:

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SALUD, CULTURA Y ASISTENCIA SOCIAL	EDUCACIÓN
1 Gobierno Estatal	4 Grupos Vulnerables 1 Clínica 2 Iglesias 1 Centro de rehabilitación 1 Hospital	7 Jardines de Niños 5 Primarias 3 Secundaria 2 Media superior 2 Profesional 2 Profesional Técnico
SERVICIOS URBANOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	
7 Gasolinera	7 Unidad recreativa 2 Club deportivo privado	

Con respecto al DENUE dentro del área de estudio, se localizan 400 unidades referente a equipamiento urbano, de las cuales el sector educativo cuenta con 31 y servicios profesionales, científicos y técnicos con 101, mientras que los servicios de salud y asistencia local cuentan con el mayor número de unidades con 238.



**Imagen 40 Unidades Económicas de Equipamiento dentro del polígono de estudio. Fuente: Denué 2022.**

En el ámbito educativo podemos localizar escuelas del sector privado como el Instituto La Salle de Chihuahua y Colegio Everest principalmente con preescolar, primaria, secundaria y preparatoria, Clúster Politécnico Chihuahua, Cudach escuela de arquitectura, Centro de Investigación y Docencia, así como la primaria del ESPABI.



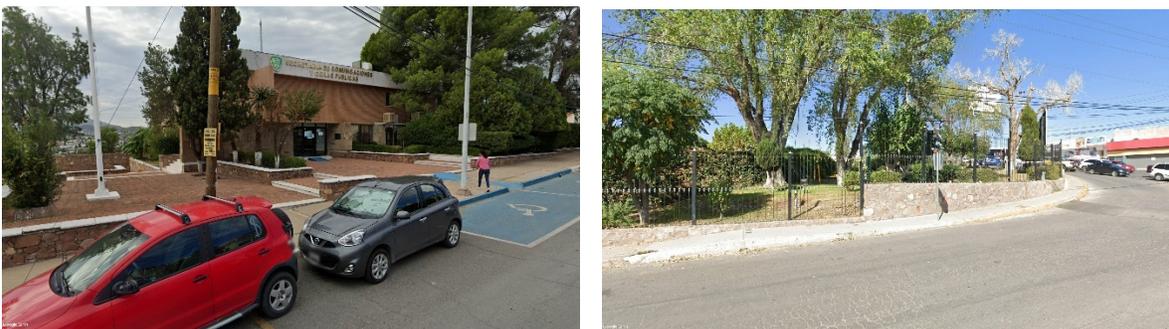
**Imagen 41 Colegio Everest e Instituto La Salle Chihuahua. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.**

En cuanto a los equipamientos del sistema de salud, se localiza el Centro de Cirugía Nutrición Especialidades (Diet Center), si bien dentro del área de estudio es el único equipamiento dirigido a la salud, actualmente se encuentra en construcción, colindante a Fashion Mall, el hospital Sierra Alta., fuera del área de estudio, pero cercano al predio se encuentran el Hospital los ángeles y la clínica Cumbres.



**Imagen 42 Hospital Sierra Alta y Diet Center. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.**

También se localizan instituciones gubernamentales de nivel estatales, como la Potabilizadora de JMAS y la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas (SCOP), fuera del área de estudio se encuentra también el Poder Judicial de la Federación.



**Imagen 43 SCOP y Potabilizadora JMAS. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.**

Dentro del subsistema de asistencia social se encuentran el Instituto José David, que funciona como escuela para la formación de profesionales en el área de la terapia auditiva y a su vez dentro de las instalaciones dan terapia para problemas de audición, lenguaje, aprendizaje y autismo. También existen algunas iglesias como la Parroquia Santa María Reina y la Iglesia Santos Mártires Mexicanos.



**Imagen 44 Instituto José David. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.**

Predominan los equipamientos de recreación y deporte, dentro del polígono de estudio podemos encontrar el Parque de los Tronquitos, sobre el cual pasa el Arroyo Plaza de Toros, y el Parque el Vendedor, inmersos en las zonas habitacionales, sin embargo cabe señalar que fuera del área de estudio se localizan una serie de equipamientos deportivos y recreativos importantes, al norte, el Parque Extremo, Parque de la Piñata, Estadio de Beisbol Zapata, el gimnasio adaptado, el Parque Hundido y el Parque el Palomar, así como el Parque El Rejón y Parque el Reliz, al sur poniente. También se encuentran los equipamientos privados de Club Deportivo, el Club Campestre de Chihuahua, y el Club Britania, este último motivo del presente estudio.



**Imagen 45 Parque de los Tronquitos y Parque el Vendedor. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.**

## **ESTRUCTURA VIAL**

El área de estudio cuenta con una alta accesibilidad, ya que el predio se encuentra inmerso en una zona cercana a vialidades de alta jerarquía, y que conectan diversos puntos de la ciudad; la vía principal de circulación y de acceso al predio es la C. California clasificada como vialidad Secundaria. Así mismo cerca del polígono se encuentra a 225 m. de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta como vialidad de primer orden y 400 m. de la Av. Instituto Politécnico Nacional como vialidad primaria. Otras vialidades que conectan al predio son el Blvd. Antonio Ortiz Mena, vialidad de jerarquía primaria, localizada a 1,300 m. del predio.

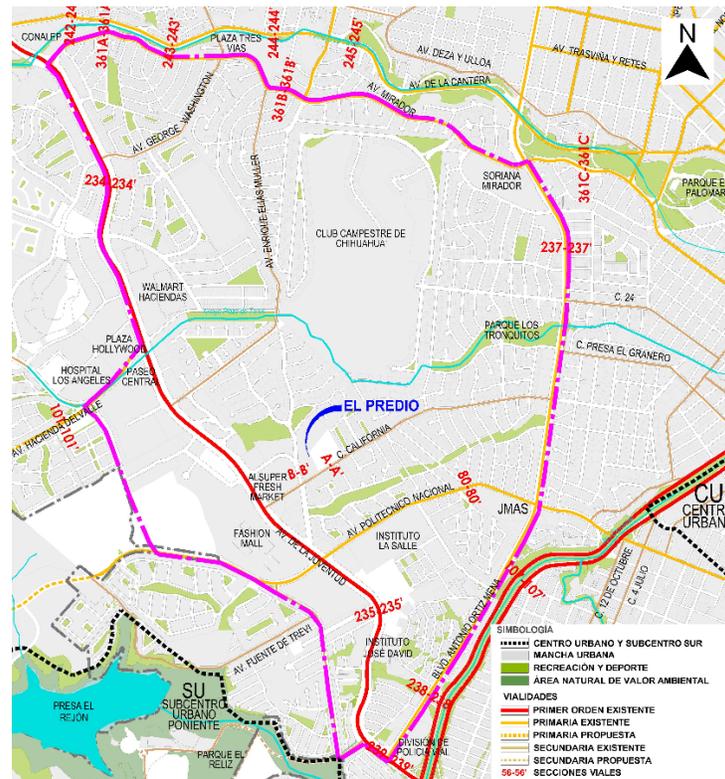


Imagen 46 Estructura vial en el área de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

» **Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta**

Vialidad de primer orden altamente accesible, que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta la zona norte con el sur de la ciudad. Dicha avenida, cuenta con una longitud aproximada de 11 km y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 57.10 m, de la Av. Juan Escutia a Av. De la Cantera.

Imagen 47 Imagen actual de la Av. De la Juventud y sección medida en campo.

» **Av. Instituto Politécnico Nacional**

Vialidad primaria que conecta el Blvd. Ortiz Mena con la Av. De la Juventud, cuenta con una sección de 23.00 metros con 6 carriles, 3 en cada sentido y banqueteta en ambos lados que va de 1.00 a 2.00 metros de ancho.



Imagen 48 Imagen y sección actuales de la Av. Instituto Politécnico Nacional.

» **Blvd. Antonio Ortiz Mena**

Vialidad primaria que conecta las vialidades Av. América a la Av. De La juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, conteniendo una sección de 39.50 m de derecho de vía respectivamente, ambas con 4 carriles por sentido y 3 carriles (2 laterales y una central), divididos por camellón y con banquetetas en ambos lados.

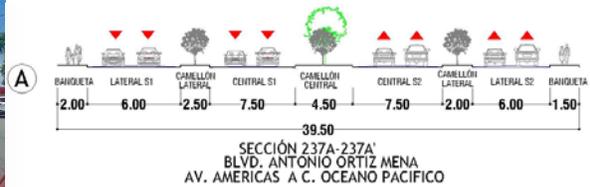


Imagen 49. Imagen y sección actuales del Blvd. Antonio Ortiz Mena.

» **Av. Mirador**

Vialidad primaria que circula en sentido horizontal, conecta la zona poniente con el Centro de la ciudad principalmente, cuenta con secciones variadas, que van de los 20.00 a los 46.00 metros, de 3 a 2 carriles por sentido y en algunos tramos cuenta con camellón de separación, banqueteta en ambos lados que va de 1.50 a 2.00 metros de ancho.



Imagen 50 Imagen y sección actuales del Blvd. Antonio Ortiz Mena.

» **Calle California**

Vialidad que da acceso directo al predio, de jerarquía secundaria, misma que inicia en la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y finaliza en el Blvd. Antonio Ortiz Mena, su sección es variable, pero frente al predio tiene 16.30 metros de sección, con 4 carriles en 2 sentidos cada uno, con banqueteta en ambos lados que va de los 1.60 a los 2.00 metros. Cabe señalar la C. California se conecta directamente con la Av. De la Juventud, encontrándose a 225 metros de esta gran avenida.

*Imagen 51 Imagen actual de la Av. De la Juventud y sección medida en campo.*

» **Calle Hacienda del Carrizal**

Catalogada como vialidad local, colindante al predio con una sección de 17.50 a 29.20 metros, con dos carriles por sentido, divididos por un camellón de sección variable, contando con banquetas de ambos lados que van de 1.70 a 1.80 metros, esta vialidad se conecta directamente a la Av. De la Juventud, ya que se encuentra a 345 metros de esta.

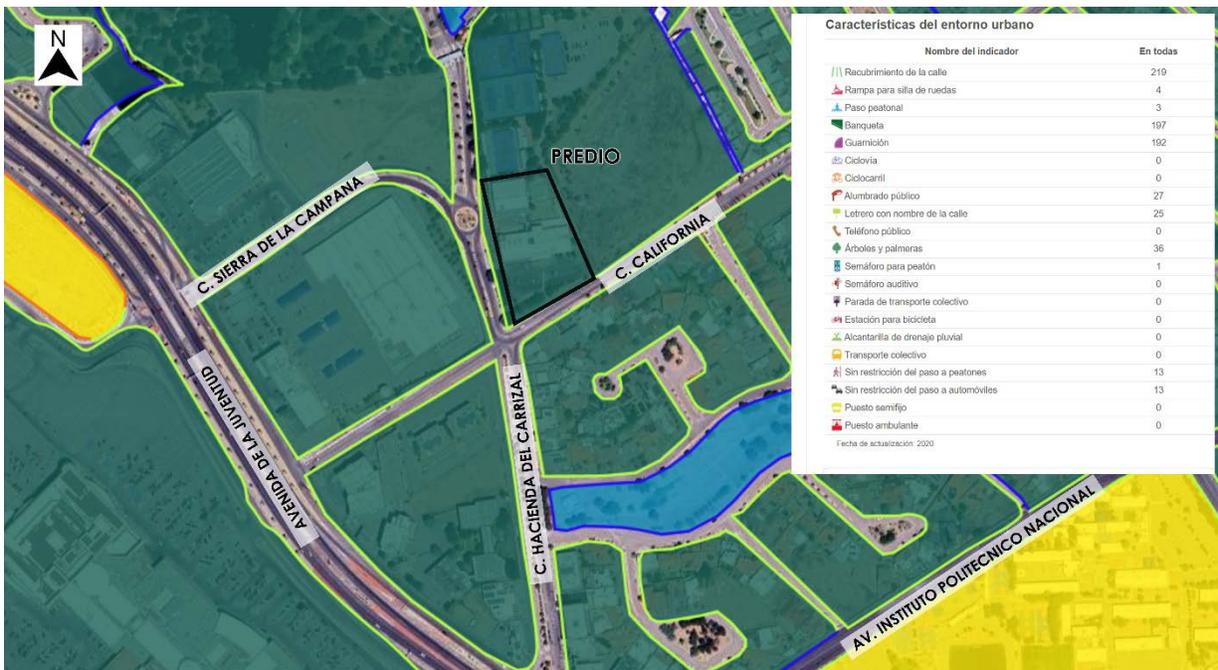
*Imagen 52 Imagen actual de la C. Hacienda del Carrizal y sección medida en campo.*

» **Calle Sierra de la Campana**

Vialidad de jerarquía local que conecta la C. Hacienda del Carrizal con la Av. De la Juventud, cuenta con una sección de 18.10 a 19.70 metros, con 2 carriles de circulación por sentido, con camellón que los divide y banqueteta en ambos lados.

**Imagen 53 Imagen actual de la C. Sierra de la Campana y sección medida en campo**

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2020, en cuestión de vialidades se observa que en la mayoría de las zonas cercanas al predio cuentan con todas las vialidades.



**Imagen 54. Disponibilidad de recubrimiento de la calle en la zona. Fuente INV 2020.**

De las 197 banquetas sólo existen 4 rampas para silla de ruedas y 3 pasos peatonales, por lo que representa un déficit para la movilidad inclusiva, respecto al alumbrado público y banquetas se encuentra cubierto casi en su totalidad.

**Nivel de Servicio de las vialidades.**

Para evaluar la operación vial de la zona, se realizaron aforos para obtener volúmenes vehiculares y peatonales, realizados en las siguientes intersecciones:

- » Av. De la Juventud y C. Sierra de la Campana
- » C. Sierra de la Campana y C. Hacienda del Carrizal.
- » C. Hacienda del Carrizal y C. California.

Los aforos se realizaron a la hora máxima demanda, determinada por la Dirección de Movilidad y Cultura Vial, en un horario de 7:15 a 8:15 am., 1:30 -2:30 am y 6:00 – 7:00 pm.

*Imagen 55 Aforos vehiculares realizados. Fuente: Estudio Vial Club Britania.*

Derivado de lo anterior, se determina la capacidad y nivel de servicio de las vialidades existentes que brindan acceso al predio, mismas que permite una conectividad con el resto de la ciudad.

#### **Av. De la Juventud:**

De acuerdo con el análisis de aforo realizado, esta vialidad se encuentra en un nivel de servicio tipo B, es decir estable, sin problemas de circulación., por lo que no cuenta con ningún problema de circulación.

#### **C. Sierra de la Campana**

Con respecto al aforo obtenido esta vialidad se encuentra en un nivel de servicio tipo A de flujo libre, y es considerada una vialidad sin problemas de tráfico.

#### **C. Hacienda el Carrizal**

Cuenta con una demanda actúa de 640 Vhp, y esta catalogada con nivel de servicio A, es decir de flujo libre por lo que la vialidad no cuenta con ningún problema actual de circulación vehicular.

#### **C. California**

Respecto al análisis vehicular, esta vialidad cuenta con 682 Vhp, y esta catalogada con un nivel de servicio tipo A, de flujo libre.

En conclusión, de acuerdo con el Estudio Vial realizado, las vialidades que dan acceso al predio no cuentan con ningún problema en cuanto a nivel de servicio, ya que todas se catalogan de tipo A a B, de flujo libre o estable, sin problemas de circulación vehicular.

## **TRANSPORTE PÚBLICO**

---

Respecto al transporte público el sector se encuentra cubierto, tomando en cuenta la definición de cobertura del ITDP (Instituto para la Política de Transporte y Desarrollo), que establece para zonas con desarrollo Denso, la distancia optima entre paraderos o estaciones es de 450 metros aproximadamente, ver Imagen 55.

Actualmente cerca de la zona de estudio transitan varias rutas de transporte público; la ruta Circunvalación 2 (Salle) por el Av. De la Juventud en ambos sentidos y la ruta Campesina sobre la Av. Politécnico Nacional y Av. De la Juventud. Se tiene una frecuencia de 15 a 18 min aproximadamente y domingos 20 a 30 minutos, con una tarifa de \$12.00 y preferencial de \$6.00, y con una operación de lunes a domingo.

*Imagen 56 Cobertura de transporte público. Fuente: Estudio Vial Britania.*

*Imagen 57 Rutas de transporte público en la zona. Fuente: Estudio Vial Britania.*

### **INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

En el predio actualmente se encuentra construido y operando el Club Britania y cuenta con todos servicios de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

**Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.** Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra contigua a la zona servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 12" que circula por la Av. De la Juventud, Así mismo, en relación con las aguas negras serán depositadas al colector general. Al momento, la JMAS expidió una factibilidad mediante el oficio DTF T159, /05/2023 para realizar una subdivisión en el predio, así mismo se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados, sin comprometer los desarrollos futuros.

**Infraestructura Eléctrica y Alumbrado Público.** La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, el cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), asimismo, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad de proveer el servicio para el predio con No. De Oficio ZDCH-DPYC-0802/2023 emitido el 26 de mayo del 2023. Al momento de requerir el suministro del servicio para el futuro proyecto, se acudirá nuevamente a CFE con el proyecto y especificaciones correspondientes para que así se determinen las obras necesarias a realizarse.

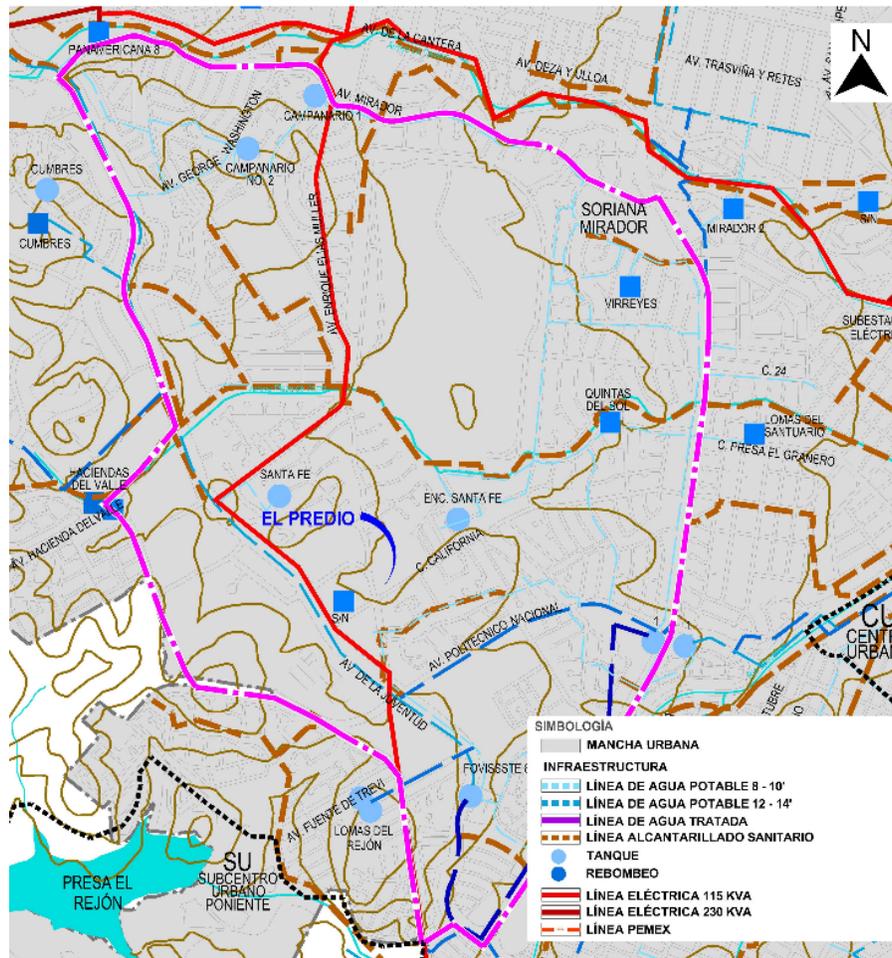


Imagen 58 Infraestructura en la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

#### 4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

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

#### Riesgos Antropogénicos

En el polígono de estudio se observan como riesgo de tipo antropogénico únicamente siete gasolineras, la más cercana a 625 metros, corresponde a la Gasolinera Petro Seven y se localiza en la Calle Hacienda de los Morales y Av. De la Juventud, otra gasolinera cercana se encuentra a 675 metros del predio, y es la gasolinera Phillips Lomas, ubicada en la Av. Instituto Politécnico Nacional, las gasolineras restantes se encuentran a una distancia de 1,000 a 2,500 metros. Ninguna de las gasolineras influye de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias, que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.

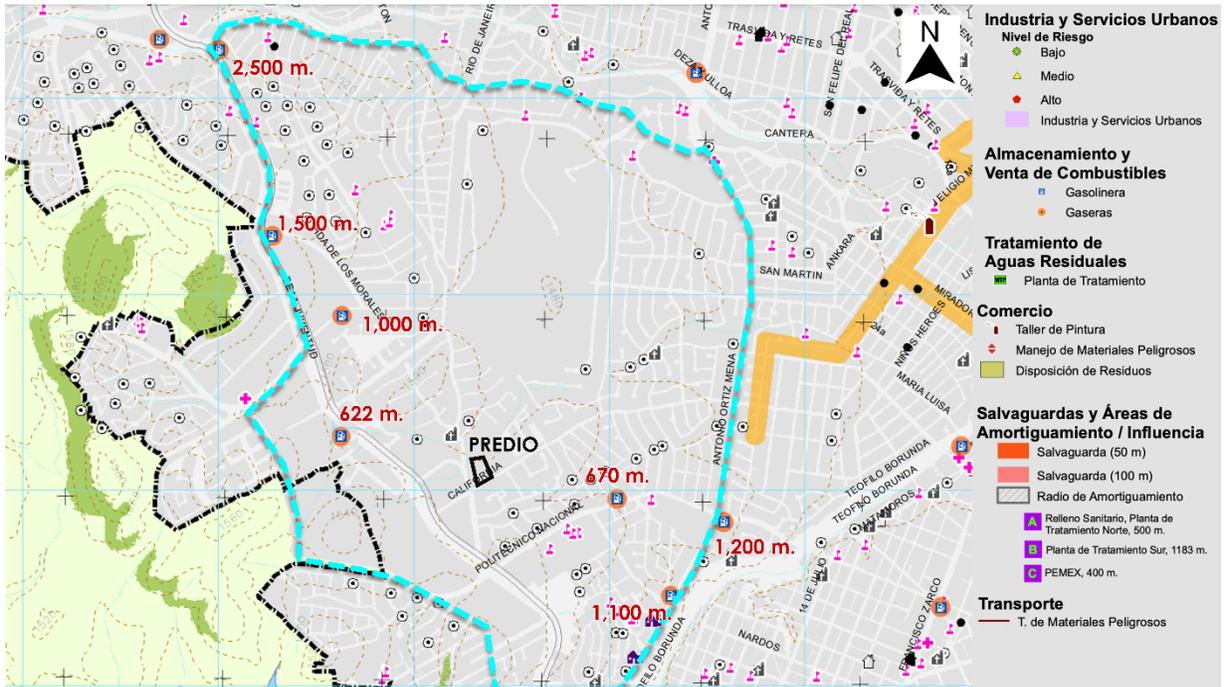


Imagen 59 Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.



Imagen 60 Gasolineras Petro Seven y Philips Lomas. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.

**Riesgos Hidrometeorológicos**

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo con el PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, en este caso se encuentra a hacia el norte el Arroyo Plaza de Toros a 500 metros del predio, siendo el cuerpo hídrico más cercano y que no genera ninguna afectación, ya que su cauce se encuentra recubierto o sobre área verde, ya que pasa sobre el Parque de los Tronquitos, su escurrimiento pluvial está dirigido hacia el Río Chuviscar., situado a 1,250 metros del predio.

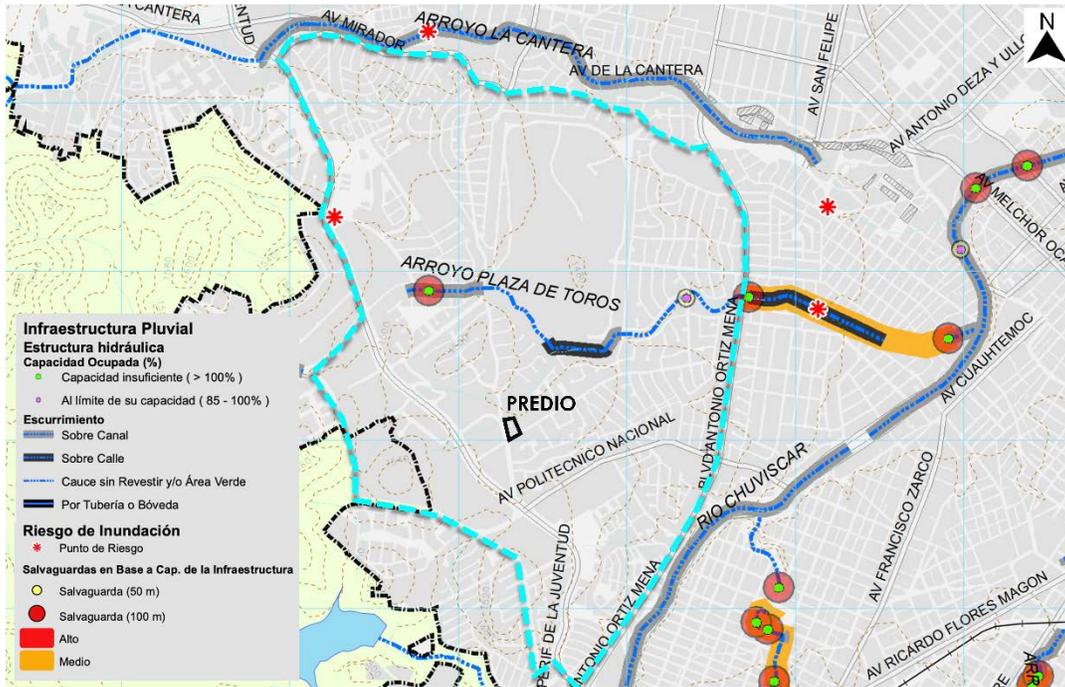


Imagen 61. Riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

### Riesgos Geológicos

El área de aplicación se encuentra cercana algunas fallas, sin embargo, el predio, se encuentra en un punto de riesgo, donde la falla geológica al denominada Falla Los Nietos es la más cercana al predio se ubica al poniente a una distancia aproximada de 250 m. del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

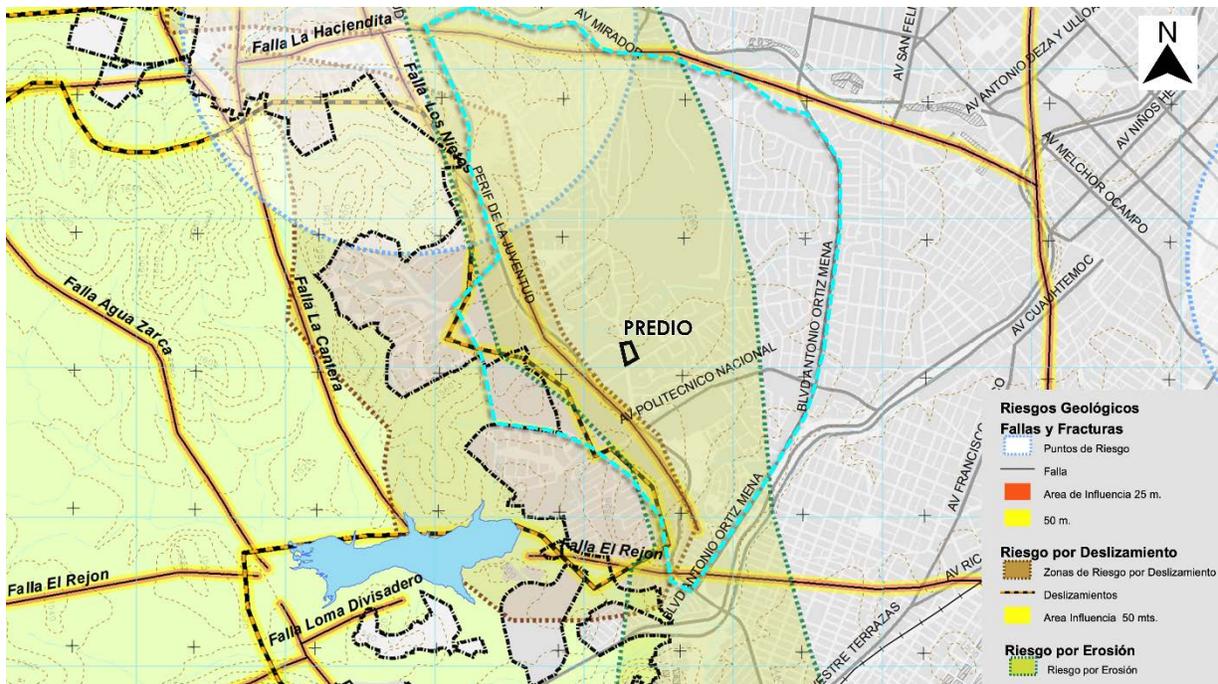


Imagen 62. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

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

**4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO**

1. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 8,465.04 m<sup>2</sup>, en donde actualmente se encuentra emplazado el Club Britania, conformado por la fusión de la Fracción 1 del Lote 97 y el Lote 96, de la Manzana 17, ubicado sobre la C. California No. 5314, dentro de la Colonia Las Haciendas propiedad de Club Social y Deportivo de Chihuahua representado por el Lic. Daniel Abraham Prieto Nevarez.
2. El predio específicamente se localiza en el área denominada urbana, considerándose apta para el desarrollo, ya que actualmente cuenta con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.
3. Actualmente el predio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Urbano, de acuerdo con el PDU vigente.
4. El predio se localiza en el área de influencia del Subcentro Urbano Sur-Poniente y del Centro Urbano, así como del corredor urbano comercial de la Av. De la Juventud.
5. Los usos de suelo colindantes son variados, desde zonas habitacionales con densidades que van de H12 a H35 viv/ha., usos comerciales y de servicios, así como mixto moderado, equipamientos urbanos relevantes y destacan usos de recreación y deporte.
6. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta \$2,500.00, y sur del polígono el valor del suelo es de hasta \$1,000.00 m<sup>2</sup>. En el caso del predio su valor es de \$2,500.00 pesos el metro cuadrado.
7. Se realizó un análisis en el área de estudio con datos provenientes del INEGI del censo año 2020, por medio de ABEBs Urbanos, en donde se identificaron 13 Áreas Geoestadísticas Básicas, donde hay 23,774 habitantes, de los cuales 12,343 son mujeres y 11,425 son hombres, es decir hay 3.89% más mujeres que hombres.
8. Específicamente en el sector donde se ubica el predio detecta pendientes que van del 5 al 12%, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oriente con dirección hacia el Río Chuviscar dichas pendientes que se encuentran en el terreno no afectan el desarrollo futuro
9. El predio se encuentra en la cuenca alta del Chuviscar, en la subcuenca hidrológica de Plaza de Toros y a 500 m del Arroyo Plaza de Toros.
10. Las densidades de vivienda que podemos encontrar en el {área de estudio van de H-12 a H-25 Viv./Ha. en su mayoría, los lotes habitacionales rondan entre los 160 y 250 m<sup>2</sup>, en menor cantidad se puede ver la densidad H-35 Viv./Ha., con lotes de 120 m<sup>2</sup>, en cuanto a la tipología de vivienda, estas se caracterizan por ser vivienda de tipo residencial, en su mayoría de dos pisos y amplias, y de sistemas constructivo, se maneja el ladrillo, block y concreto.
11. El predio se caracteriza por localizarse en una zona considerada de alta accesibilidad, ya que cuenta con vialidades de alta jerarquía cercanas al predio, que funcionan como grandes corredores urbanos albergando usos de suelo de comercio y servicios, donde se establecen comercios y negocios de diferentes tipologías, las podemos encontrar principalmente en la Av. De la Juventud, siendo una vialidad de primer orden

aloja comercios de jerarquía mayor, otra corredor importante es la Blvd. Antonio Ortiz Mena que conteniendo variedad de comercios y por ultimo la Av. Mirador.

12. En el área de estudio se caracteriza por contar con una variedad de equipamientos pertenecientes al subsistema de educación, asistencia y salud, administración pública y servicios urbanos y principalmente recreación y deporte, ubicados principalmente en los principales corredores urbanos Av. De la Juventud, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Instituto Politécnico Nacional.
13. El área de estudio cuenta con una alta accesibilidad, ya que el predio se encuentra inmerso en una zona cercana a vialidades de alta jerarquía, y que conectan diversos puntos de la ciudad; la vía principal de circulación y de acceso al predio es la C. California clasificada como vialidad Secundaria. Así mismo cerca del polígono se encuentra a 225 m. de la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta como vialidad de primer orden y 400 m. de la Av. Instituto Politécnico Nacional como vialidad primaria. Otras vialidades que conectan al predio son el Blvd. Antonio Ortiz Mena, vialidad de jerarquía primaria, localizada a 1,300 m. del predio.
14. De acuerdo con el Estudio Vial realizado, las vialidades que dan acceso al predio no cuentan con ningún problema en cuanto a nivel de servicio, ya que todas se catalogan de tipo A a B, de flujo libre o estable, sin problemas de circulación vehicular.
15. El transporte público el sector se encuentra cubierto, transitan varias rutas de transporte público; la ruta Circunvalación 2 (Salle) por el Av. De la Juventud en ambos sentidos y la ruta Campesina sobre la Av. Politécnico Nacional y Av. De la Juventud.
16. La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.
17. Se observan 7 gasolineras cercanas al predio a una distancia de 625 metros a 2,500 metros, ninguna de las gasolineras influye de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias, que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.
18. El predio se encuentra lejano a vulnerabilidades de tipo hidrometeorológicas, ya que se encuentra a hacia el norte el Arroyo Plaza de Toro, a 500 metros del predio, siendo los cuerpos hídrico más cercanos y que no genera ninguna afectación, ya que su cauce se encuentra recubierto o sobre área verde, ya que pasa sobre el Parque de los Tronquitos, su escurrimiento pluvial está dirigido hacia el Río Chuviscar., situado a 1,250 metros del predio.
19. El área de aplicación se encuentra cercana algunas fallas, sin embargo, el predio, se encuentra en un punto de riesgo, donde la falla geológica al denominada Falla Los Nietos es la más cercana al predio se ubica al poniente a una distancia aproximada de 250 m. del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

## LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### AMBITO ESTATAL

#### 5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

#### Vivienda digna y de calidad

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

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

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

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

#### Dimensiones mínimas de vialidades

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

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

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

#### Normas de vialidad

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

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

## **SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO**

### **Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos**

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

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

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

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

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

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

## **AMBITO MUNICIPAL**

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

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

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

#### **Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA**

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

#### **Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.**

Actividades

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

#### **Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA**

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

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

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

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

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

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

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

A. Habitación:

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

C. Comercio, en su inciso j:

- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

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

- I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
i.1 Unifamiliar	hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
II.2.8 Centros Comerciales		1 por 25 m <sup>2</sup> construidos

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que, para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros<sup>2</sup> en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- X. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

Artículo 255. Requieren dictamen y placa de aforo las edificaciones que a continuación se mencionan:

- II. Centros de reunión como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, centros nocturnos, discotecas, peñas, bares, restaurantes, salones de baile, fiesta o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio, salas de asamblea, lugares de labores religiosas, salas de exhibición, bibliotecas,

funerarias, terminales de pasajeros, instalaciones de transportes o cualquier otro con usos semejantes.

#### **5.e. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

Se define dentro de la publicación en el Periódico Oficial No. 104, emitido el miércoles 29 de diciembre del 2021 expuesto en el Decreto No. LXVII/APLIM/0110/2021 I P.O. en su Capítulo Undécimo dentro del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana".

### **CAPITULO DECIMO CUARTO DE LA POLITICA PUBLICA CIUDAD CERCANA**

#### **SECCIÓN PRIMERA DE LA DEMARCACION TERRITORIAL DE LA POLITICA PUBLICA DE CIUDAD CERCANA**

Artículo 313. El Polígono Ciudad Cercana, contendrá la información georreferenciada de cada uno de los vértices del polígono, los Corredores Urbanos Consolidados y las Primeras Manzanas.

Artículo 314. Dado que dentro del Polígono Ciudad Cercana se localiza el correspondiente al Centro Urbano, (dentro del cual se localiza también el polígono del centro histórico y la llamada zona centro), éste podrá ser sujeto de estímulos adicionales a los establecidos en la Política Pública Ciudad Cercana.

Artículo 315. La demarcación territorial del Polígono Ciudad Cercana deberá publicarse en la Gaceta Municipal, en las redes sociales y páginas de internet del Municipio y del IMPLAN, así como el Sistema de Información Geográfica Municipal, SIGMUN.

Artículo 316. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, así como la Tesorería Municipal, deberán reportar, a través del Sistema de Información Geográfica del Municipio, los estímulos otorgados en el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública Ciudad Cercana.

#### **SECCION SEGUNDA DE LOS USOS DE SUELO**

Artículo 317. Para la aplicación de la política pública e incentivos dentro del polígono de ciudad cercana, será necesario que los interesados obtengan de la Dirección el dictamen técnico que acredite que las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas a desarrollar se encuentran ubicados dentro de la Primera Manzana a lo largo de los Corredores Urbanos, además deberán considerar dentro del mismo polígono o edificación, dos o más usos de suelo, debiendo ser uno de ellos habitacional (plurifamiliar). Lo anterior, a fin de facilitar el acceso y cercanía del equipamiento, infraestructura y servicios a los habitantes de la zona.

No serán sujetos de los beneficios a que se refiere el presente artículo y sus correlativos en la Ley de Ingresos, los proyectos o desarrollos destinados a vivienda unifamiliar.

#### **SECCIÓN TERCERA DE LA VIVIENDA EN CIUDAD CERCANA**

Artículo 318. Para el caso de edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas dentro del polígono correspondiente al Centro Urbano (también llamado centro histórico o zona centro), éstas serán sujetas de excepciones de la obligatoriedad de la mezcla de usos de suelo. De esta forma, dado que el Centro Urbano es una demarcación territorial que ha visto disminuido el uso de suelo habitacional, se privilegiarán usos habitacionales en esta zona bajo lo establecido en este artículo, en cualquier caso, la vivienda unifamiliar en el Centro Urbano (también llamado centro histórico o zona centro) no será sujeta de los estímulos previstos en la Política Pública de Ciudad Cercana de este Capítulo, Sección y Artículo

#### **SECCIÓN CUARTA DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, COS, EN CIUDAD CERCANA**

Artículo 319. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana serán sujetas de la aplicación del Coeficiente de Ocupación del Suelo como lo establece la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, favoreciendo con un porcentaje de ocupación adicional de un 10%. Para incrementar dicho porcentaje, se deberán presentar proyectos de absorción, filtración o bien administración del agua pluvial. Esto en base a sistemas de cubiertas verdes, mismas que resulten susceptibles de absorción con vegetación endémica de nuestra región, así como también los sistemas de infiltración a los sistemas acuíferos, esto donde el tipo de suelo lo permita. O bien, sistemas de almacenamiento y redistribución de agua pluvial, los sistemas antes citados, deben demostrar mediante estudio hidrológico avalado por un especialista, la correcta sustitución de superficies o volúmenes de agua.

Quedan exceptuadas de la aplicación de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas localizadas en los corredores patrimoniales señalados en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

#### **SECCIÓN QUINTA DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO, CUS, EN CIUDAD CERCANA**

Artículo 320. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, se establece como medida de estímulo, el factorizar por 1.5, los valores de la aplicación del coeficiente de Utilización del Suelo como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Quedan exceptuadas de la aplicación de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas localizadas en los corredores patrimoniales señalados en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

#### **SECCIÓN SEXTA DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN CIUDAD CERCANA**

Artículo 321. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública de Ciudad Cercana, con unidades privativas habitacionales de una superficie máxima de hasta 60 metros cuadrados, quedarán exentas de cumplir con los cajones mínimos de estacionamiento señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, este Reglamento, así como lo señalado en el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

#### **SECCIÓN SÉPTIMA DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS EN DE LOS ESTÍMULOS MUNICIPALES PARA LA CIUDAD CERCANA**

Artículo 322. Los incentivos fiscales aplicables dentro del Polígono de Ciudad Cercana aprobados por el H. Ayuntamiento deberán publicarse en la Ley de Ingresos correspondiente. Dichos estímulos deberán incluir, sin ser limitativo, el pago del impuesto predial, el impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, de derechos municipales sobre las licencias de construcción y de usos de suelo, así como en otros aspectos como remodelación de fachadas u otros que apoyen la dinámica social y económica.



crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Equipamiento Urbano, según lo indica el PDU; por el cual, donde la normatividad aplicable al predio es el tipo Comercio y Servicios Tipo 3 (CS3), por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

**(CS) Comercio y servicios.** Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

Tipo 3. Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden (si bien el predio se localiza a una distancia de 200m al periférico de la juventud, se considera de gran influencia por eso se propone este tipo).



*Imagen 64. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.*

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

## ESTRATEGIA

### 6.a. ESTRATEGIA GENERAL

El predio motivo del presente estudio se ubica dentro del **fraccionamiento Las Haciendas** dentro del área de influencia del **Subcentro Urbano Sur-Poniente** y del **Centro Urbano** de la Ciudad.

El PDU 2040 dentro del modelo de desarrollo, propone principios de sustentabilidad, económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a esta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

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

Los usos de suelo colindantes de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo comercio y servicios ubicados en el corredor urbano colindante al poniente del predio, de la vialidad de primer orden Av. De la Juventud y del lado oriente se encuentran situados usos H-12 con vivienda unifamiliar, sin embargo, en el interior de la zona de estudio se encuentra vivienda plurifamiliar.

El motivo principal de este estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **cambiando el suelo de Equipamiento Urbano (E)** a uso de suelo a **Comercio y Servicios Tipo 3 (CYS3)** para un predio con una **superficie total de 8,465.04 m<sup>2</sup>**.

La propuesta propone incorporar en el predio un Edificio de Usos Mixtos, con una plaza comercial en planta baja y departamentos tipo loft en plantas altas, al momento de que se autorice el cambio de uso de suelo, dotando al sector de más opciones de vivienda plurifamiliar y comercios.

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

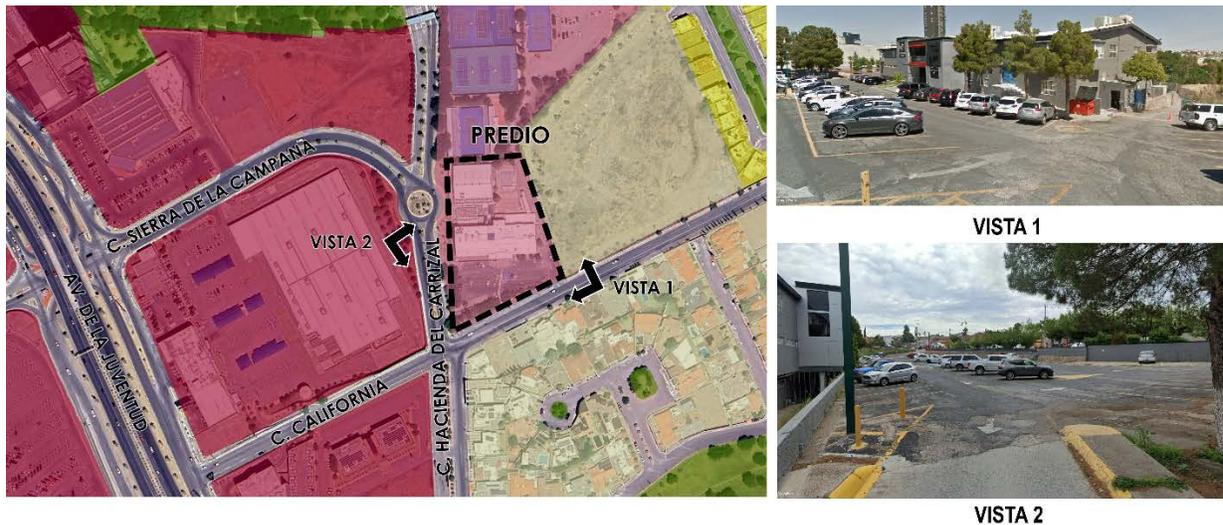


Imagen 65. El Predio. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

#### 6.a.I. MODELO DE DESARROLLO

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

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

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fondo legal.
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- ✓ **Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.**

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo dentro de los límites de la mancha urbana, dentro del área de influencia del Subcentro Urbano Sur-Poniente y al Centro Urbano de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de comercio, vivienda, estacionamiento, áreas verdes, etc., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante la C. California y C. Hacienda del Carrizal, y situado de forma estratégica a 250 m. de la Av. De la Juventud.

## 6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

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

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

**2. La 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:

- a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

### 3. La diversificación y mezcla de usos del suelo:

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse.

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

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

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos mixtos en las comunidades como un componente fundamental para crear mejores lugares para vivir.

### 4. El desarrollo económico y la competitividad

Competitividad. El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las

mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad, los cuales se abordarán a continuación, definiendo las estrategias generales y específicas que se habrán de seguir para atenderlos.

Cultura empresarial. Reforzar la cultura de colaboración entre los sectores privado y gubernamental, ponderando adecuadamente la interrelación entre desarrollo económico, social y urbano, implica necesariamente el mejoramiento de la calidad de los recursos humanos, sobre todo a partir de una adecuada vinculación entre los sectores productivo y educativo. Por ello es necesaria la creación de centros de investigación que apoyen con estudios aplicados a las actividades económicas actuales y futuras.

### 6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación busca adaptar un uso de suelo en congruencia con el crecimiento que se ha logrado alrededor de la zona, donde se ubican usos comerciales y de servicios, habitacionales y equipamientos, que últimamente se han estado asentado en la zona.

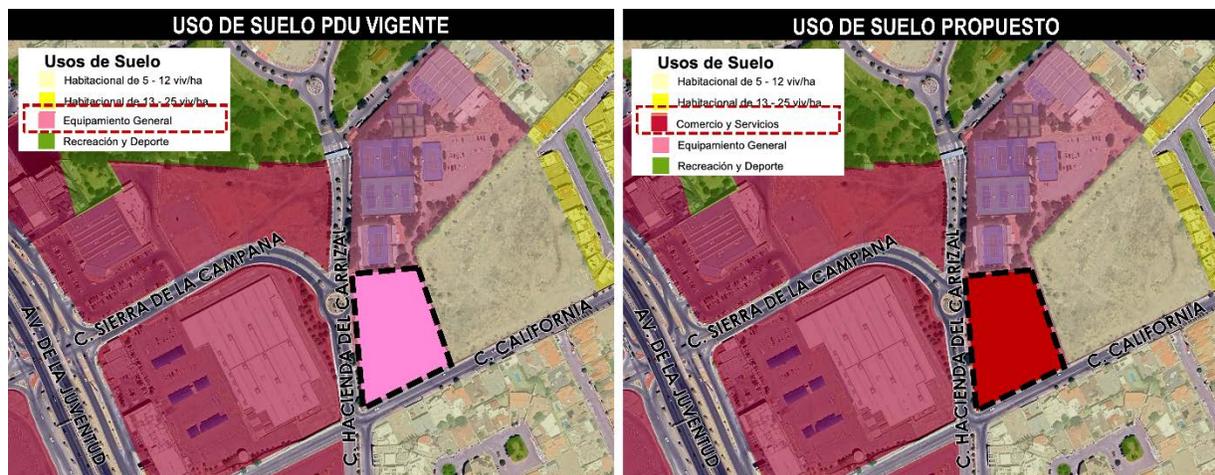


Imagen 66 Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano E-01

El objetivo principal objeto de este estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Equipamiento Urbano (E), al uso de suelo **Comercio y Servicios Tipo 3 (CYS3)**, descrito en el PDU vigente como: comercio y servicios en área estratégica (polígonos identificados por el PDU como Centros, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).

Si bien el polígono de estudio no se encuentra dentro de polígonos de los polígonos antes mencionados, el predio se localiza a una distancia de 1.20 km del Subcentro Urbano Sur-Poniente, encontrándose dentro de su radio de influencia, ya que este abarca 5 km, así mismo, se encuentra a 1.70 km del Centro Urbano de la ciudad, localizándose dentro del radio de influencia de este núcleo urbano y cabe señalar que se encuentra a 225 metros de distancia de la Av. de la Juventud, vialidad de primer orden, uno de los ejes viales más importantes de la ciudad considerado por el PDU vigente como corredor urbano, albergando usos

comerciales e incluso usos que combinan el comercio y la vivienda, por todo lo anterior se cree pertinente el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios Tipo 3.

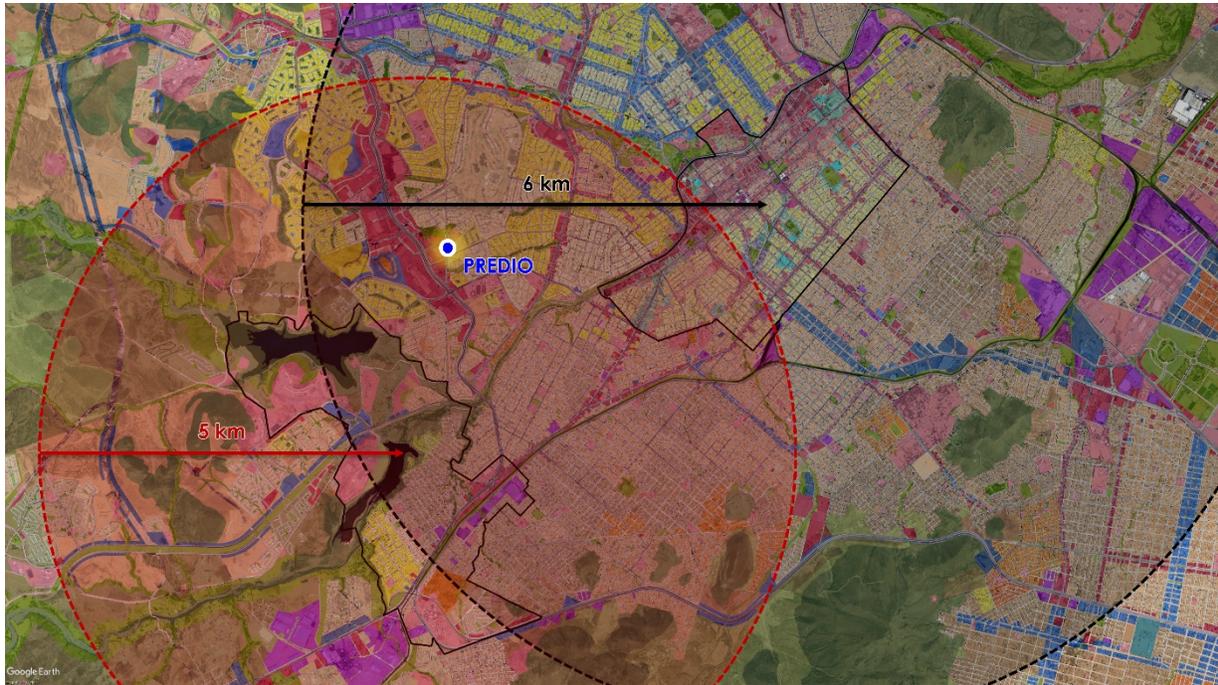


Imagen 67 Radios de influencia y localización del predio. Fuente: PDU 2040, vigente.

La superficie total de la futura construcción busca albergar edificios de usos mixtos, con comercio en primera planta y departamentos tipo loft en las plantas subsecuentes, el proyecto que derive de la propuesta se resolverá conforme a la normatividad que aplique, además de las recomendaciones que genere la dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

**6.c.I. NORMATIVIDAD**

El PDU establece para la propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación, donde de acuerdo al uso de suelo Comercio y Servicios Tipo 3 (CYS3), la siguiente normatividad, la cual, será parte de los lineamientos a considerar dentro del proyecto, objeto de éste estudio, con las siguientes especificaciones, se propone un CUS según proyecto debido a que el ancho de la vialidad frontal o permite:

NORMATIVIDAD ACTUAL									
USO	TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie libre	RESTRICCIONES		FRETE MÍNIMO	ESTACIONAMIENTO
						FRONTAL	COLINDANCIA (M)		
<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	3	1600.00	0.75	SP	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1

Tabla 1. Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios Tipo 3. Fuente: PDU 2040, vigente.

SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

**NOTA 1.** Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento Correspondiente.

**Tipología de giros**

Comercio y Servicios Tipo 3. Comercio y servicios en vialidad de primer orden.

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Comercio y Servicios (CYS) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicitan giros de comercio y servicios y habitacionales.

No.	USOS	"CYS", COMERCIO Y SERVICIOS	
<b>I HABITACIONAL</b>			
1	UNIFAMILIAR	X	
2	PLURIFAMILIAR	C	1
<b>IX COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO</b>			
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m2	P	

**NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS**

1 ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN A USOS IMPACTANTES COLINDANTES.

**NOTA:**

- \* LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1.000 M. EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO. LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.
- \* LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO

<b>P</b>	PERMITIDO
<b>X</b>	PROHIBIDO
<b>C</b>	CONDICIONADO (el número debe revisarse en "NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS")

**Imagen 68 Tabla de Compatibilidad Comercio y Servicios. Fuente: PDU 2040, vigente.**

El predio y la zona ya cuenta con la infraestructura necesaria en cuanto a servicios, respecto a los equipamientos, servicios públicos, rutas de transportes y fuentes de empleo se han estado consolidando, conforme los desarrollos han ido surgiendo.

**6.c.II. ANTEPROYECTO**

El proyecto consiste en un desarrollo de usos mixtos, mezclando el uso habitacional y comercial, integrándolo al actual **Club Britania**, ofreciendo espacios de mayor calidad arquitectónica, tanto en el club como en el nuevo complejo, el proyecto contemplará área comercial, departamentos tipo loft, espacios recreativos, de los cuales los socios activos al club se podrán ver beneficiados.

El programa arquitectónico consta de: locales e islas comerciales, departamentos tipo loft, estacionamiento subterráneo, servicios sanitarios, áreas peatonales, áreas verdes y área de alberca, entre otros. El proyecto arquitectónico está pensando en tres etapas, de esta manera el club que seguirá operando el mayor tiempo posible sin afectar su funcionamiento actual. Cada etapa está considerando construir áreas comerciales, peatonales y de vivienda, contará con un área comercial de 5,220.65 m<sup>2</sup> y área de vivienda de 10.665.38m<sup>2</sup> repartidos en tres edificios, dos torres de uso mixto, uno de once niveles, otro edificio de **catorce niveles**, un edificio comercial de dos niveles.

*Imagen 69 Anteproyecto de Edificios de Usos Mixtos Club Britania.*

### **Etapas de Desarrollo**

**Etapa 1.** Se ocupará el área actual de estacionamiento, el acceso al predio se hará por calle Haciendas del Carrizal, que actualmente funciona como entrada y salida vehicular, se construirá dos edificios de dos y nueve niveles para albergar el área comercial y vivienda.

**Etapa 2.** Se contempla la demolición del área actual del Club Britania y su cuarto de máquinas, para la construcción de una torre de catorce pisos, divididos en doce pisos habitacionales, y dos niveles comerciales, el acceso existente sobre la calle Hacienda del Carrizal.

**Etapa 3.** Se contempla las demoliciones de las albercas semiolímpica y la alberca exterior actuales, para la construcción de una torre de dieciséis niveles, de los cuales catorce son habitacionales y dos comerciales.

El acceso definitivo al estacionamiento y al club será por el acceso actual de la calle haciendas del carrizal, justo en la glorieta.



*Imagen 70 Vista conceptual del proyecto desde la C. California.*



*Imagen 71 Imagen conceptual de acceso vehicular por Calle Hacienda del Carrizal.*

#### **6.e. POLÍGONO CIUDAD CERCANA**

El predio se encuentra dentro del Polígono prioritario definido como Ciudad Cercana<sup>1</sup>, situado dentro de las primeras manzanas en vialidades secundarias existentes situada dentro del Sector 3, buscando el mayor aprovechamiento del predio en relación con la compacidad y conectividad con el Polígono y los Corredores Urbanos Consolidados como la Av. De la Juventud, por lo que, el predio objeto de éste estudio pudiera contar con la Política Pública de Ciudad Cercana y sus beneficios.

El proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad.

Por lo que se considera factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos y el giro completamente compatible con las colindancias en que se encuentra inmerso.

---

<sup>1</sup> Polígono de Ciudad Cercana, aprobado mediante el Acuerdo 036/2021 con fecha del 29 de diciembre del 2020, dentro del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, en la reforma y adición de diversas fracciones en el artículo cuatro, capítulo décimo cuatro y los artículos 313 y 323.

#### **6.f. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA**

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona se encuentra prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros.

El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades tanto de JMAS y CFE, que a continuación se muestran:

*Imagen 72 Factibilidades de JMAS y CFE.*

#### **AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO**

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, una vez que se desarrolle el proyecto ejecutivo y deberá ingresarse ante las autoridades correspondientes, con el fin de conocer la infraestructura que se deberá construir, así como el pago de derechos de conexión, así mismo, se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas y locales comerciales que se desarrollen.

Cuando elabore proyecto ejecutivo, se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las comercios y viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.4 habitantes por vivienda en la ciudad.

El PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

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

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

### **ENERGÍA ELÉCTRICA**

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

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

### **6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD**

La estrategia vial que se plantea no modifica la estructura existente, la propuesta plantea que el acceso único al predio se realice por la C. Haciendas del Carrizal, vialidad de jerarquía local, la cual actualmente funciona como entrada y salida del estacionamiento del predio, cumpliendo con lo establecido por los reglamentos que nos rigen, que permitan una buena accesibilidad y no entorpezcan la entrada y salida de vehículos.

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio se logra gracias a las vialidades que serán descritas las cuales no inciden de manera directa, pero sí dan accesibilidad al predio.

<b>Vialidad</b>	<b>Ubicación del predio</b>	<b>Distancia del predio</b>	<b>Jerarquía</b>	<b>Sección Vial</b>
<b>Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta</b>	Poniente	225 m.	Primer Orden	59.80 m.
<b>Av. Instituto Politécnico Nacional</b>	Sur	400 m.	Primaria	23.00 m.
<b>Bvd. Antonio Ortiz Mena</b>	Oriente	1,300 m.	Primaria	39.50 m.

**Tabla 2 Vialidades que dan acceso al predio.**

A continuación, se muestra la accesibilidad al predio, cuando se encuentre en total ocupación y funcionamiento, lo cual nos muestra que las principales vialidades que darán acceso al predio son la Av. De la Juventud en sentido norte sur y viceversa, la C. Sierra de la Campana en sentido este-oeste y viceversa, la Calle Hacienda del Carrizal en sus dos sentidos, así mismo la C. California, en ambos sentidos.

***Imagen 73 Distribución de viajes de acceso al predio.***

Se realizó un análisis de escenarios futuros para determinar la capacidad y niveles de servicio de la red vial existente cuando el proyecto esté en funcionamiento, el objetivo es mostrar que efectos pueda tener el proyecto en particular sobre el sistema de vial circundante, las etapas de evolución serán únicamente por el crecimiento demográfico y/o vial de la zona en estudio; la selección de dichos escenarios de análisis está basada en los horizontes recomendados por ITP.

***Tabla 3 Resumen de volúmenes vehiculares por calle.***

Como se muestra en la Tabla 3, en las diferentes etapas de desarrollo y proyecciones a futuro, los niveles de servicio se encuentran de la A a la C, siendo A flujo libre, B Estable, sin problemas de circulación y C, Estable, por lo que las vialidades no sufrirán ningún tipo saturación o problemática vial a la hora de que todo el complejo se encuentre habitado y en funcionamiento.

**Tabla 4 Resumen de volúmenes vehiculares por intersección.**

Cuando se analizan las intersecciones de las vialidades, como se muestra en la Tabla 4, la intersección de las calles Sierra de la Campana y Hacienda del carrizal se encuentra resuelta, ya que pasa de un nivel de servicio tipo A a uno B en el 2035, siendo un flujo estable, sin ningún problema de saturación, mientras que las intersecciones de Av. De la Juventud y C. Sierra de la Campana, así como la intersección de la C. Hacienda del Carrizal y C. California, actualmente se encuentran en tipo F, es decir nivel de servicio forzado, existen detenciones frecuentes y largas colas, lo cual no empeorará con el desarrollo futuro del predio en cuestión.

Sin embargo, para resolver esta problemática actual en el nivel de servicio en la intersección de la C. California y C. Hacienda del Carrizal, en conjunto con municipio se instalarán señalamientos horizontales, para proteger y lograr vueltas derechas continuas, los señalamientos se instalarán en sentido este-norte y sentido sur-este.

**Imagen 74 Señalamiento horizontal propuesto.**

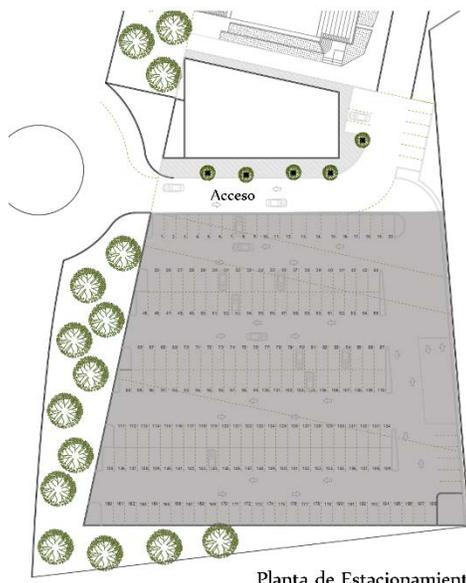
**ESTACIONAMIENTO**

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de viviendas y comercio. Respecto a los cajones de estacionamiento que se generan dentro del proyecto, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, se consideran un espacio para estacionamiento subterráneo, con acceso directo por la Calle Hacienda del Carrizal.

Se cuantifican **210 departamentos con superficies de 80.00 a los 117.00 m<sup>2</sup>** cada uno, de los cuales, por reglamento se requiere un mínimo de **1 por departamento**, respecto a la plaza comercial se cuantifica una superficie de **4,737.90 m<sup>2</sup>**, considerando **238 cajones**, en donde el esquema propuesto de cajones queda sobrado, al contabilizar **448 cajones de estacionamiento**.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
i.2 Plurifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
II.2.8 Centros Comerciales		1 por 25 m2 construidos

*Imagen 75 Cajones de estacionamientos según los departamentos y comercio, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.*



*Imagen 76 Planta e imagen conceptual de acceso a estacionamiento subterráneo propuesto.*

## INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

### Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 3-4 AÑO 2023-2027
Corto plazo	Mediano plazo

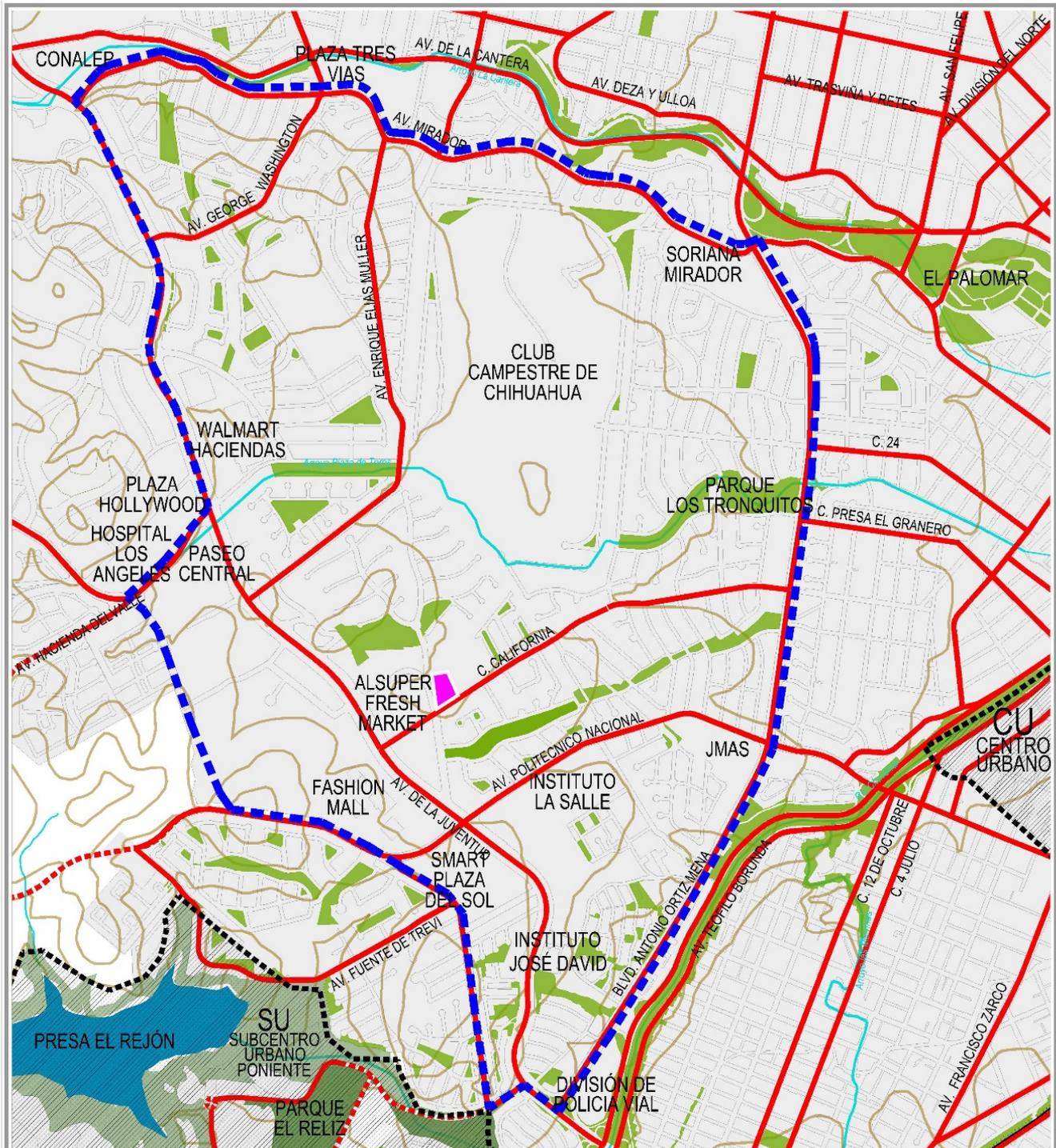
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor (corrección de representación gráfica).	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

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





**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**CLUB BRITANIA**

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACIÓN 8,465.04 M2
- POLIGONO ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- VÍAS FÉRREAS
- RIOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**  
**DIAGNÓSTICO LOCALIZACIÓN ZONA DE INFLUENCIA**

**SIMBOLOGÍA**

- CENTRO URBANO Y SUBCENTRO SUR
- MANCHA URBANA
- VIALIDADES EXISTENTES
- VIALIDADES PROPUESTAS
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

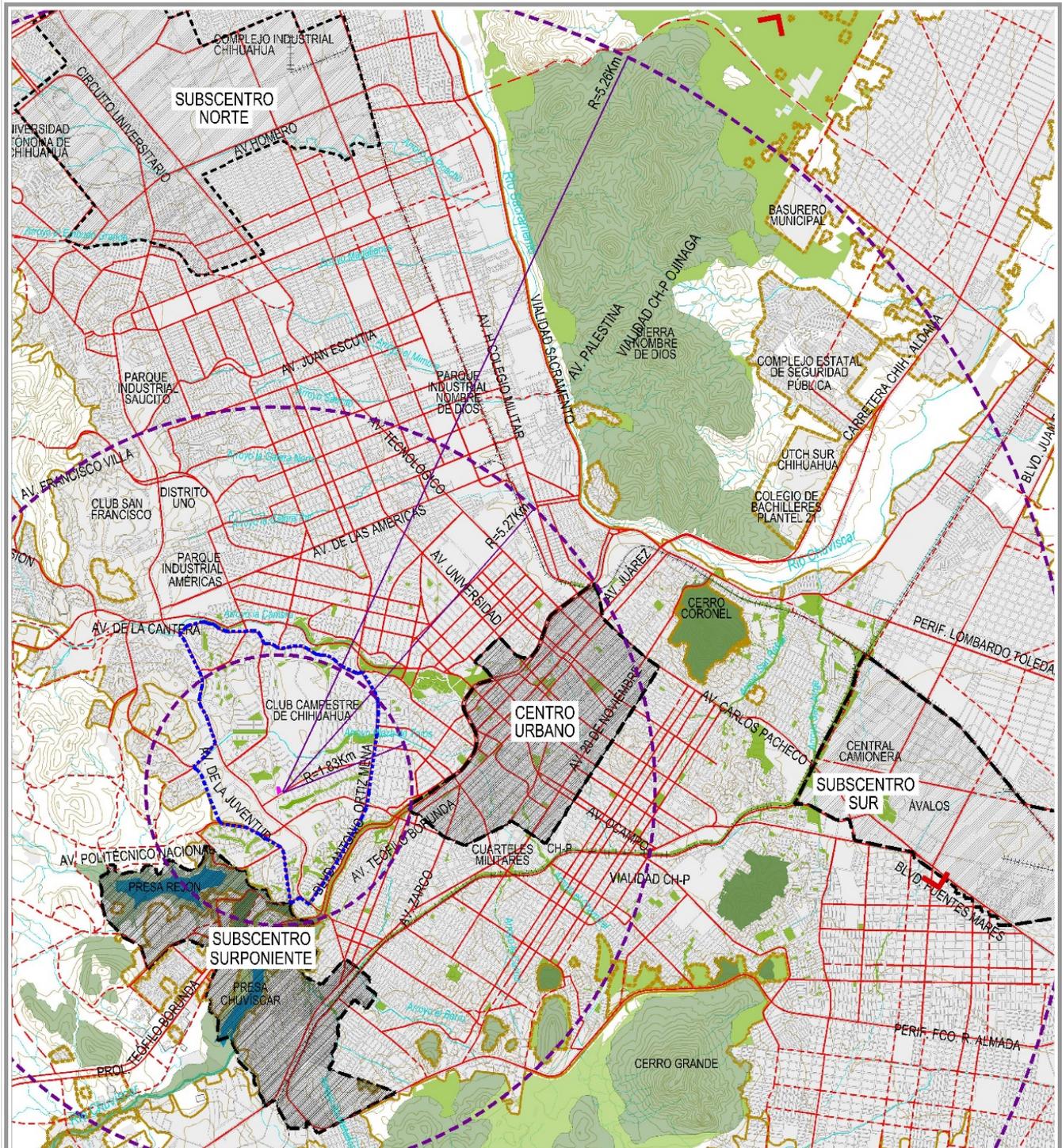
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

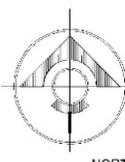
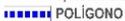
A CIUDAD CUAUHTEMOC

**CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023**

**ESCALA 1:20,000**

**CLAVE D-01.1**



<p>ESTUDIO DE PLANEACIÓN <b>CLUB BRITANIA</b></p>	 <p>CONSULTOR</p>	<p><b>SIMBOLOGÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> LÍMITE CENTRO DE POBLACIÓN</li> <li> LÍMITE ÁREA URBANA</li> <li> CENTRO URBANO Y SUBCENTRO SUR</li> <li> MANCHA URBANA</li> <li> VIALIDADES EXISTENTES</li> <li> VIALIDADES PROPUESTAS</li> <li> RECREACIÓN Y DEPORTE</li> <li> ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL</li> <li> RADIOS DE REFERENCIA</li> </ul>	 <p>NORTE</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p>  <p>A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ A CIUDAD ALDAMA A CIUDAD DELICIAS A CIUDAD CUAUHTEMOC A MEXICO D.F.</p>
<p><b>SIMBOLOGÍA BASE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> POLÍGONO APLICACIÓN 8,465.04 M<sup>2</sup></li> <li> POLÍGONO ESTUDIO</li> </ul>	<p><b>TRAZA URBANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> VÍAS FÉRREAS</li> <li> RÍOS Y ARROYOS</li> <li> CURVAS DE NIVEL</li> </ul>	<p><b>NOMBRE DEL PLANO</b></p> <p><b>DIAGNÓSTICO LOCALIZACIÓN REGIONAL</b></p>	<p>CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023</p> <p>ESCALA <b>1:75,000</b></p>	<p><b>CLAVE D-01</b></p>



CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					1	3,167,056.86	391,373.93
1	2		S 58°09'31" W	95.98	2	3,167,006.22	391,292.39
2	3		N 07°51'52" W	130.03	3	3,167,135.03	391,274.60
3	4		N 81°58'35" E	60.55	4	3,167,143.48	391,334.55
4	1		S 24°26'39" E	95.15	1	3,167,056.86	391,373.93

**SUPERFICIE = 8,465.04 m2**

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
**CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

- POLIGONO APLICACION 8,465.04 M2
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA

NOMBRE DEL PLANO  
**DIAGNÓSTICO CUADRO DE CONSTRUCCIÓN**

RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LA FRACCIÓN 1 DEL LOTE 97, Y DEL LOTE 36 DE LA MANZANA 17, UBICADO EN LA CALLE CALIFORNIA, COL. HACIENDAS DEL VALLE, CP. 31215, CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE CATASTRAL PENDIENTE

LOCALIZACIÓN

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ

A CIUDAD ALDAMA

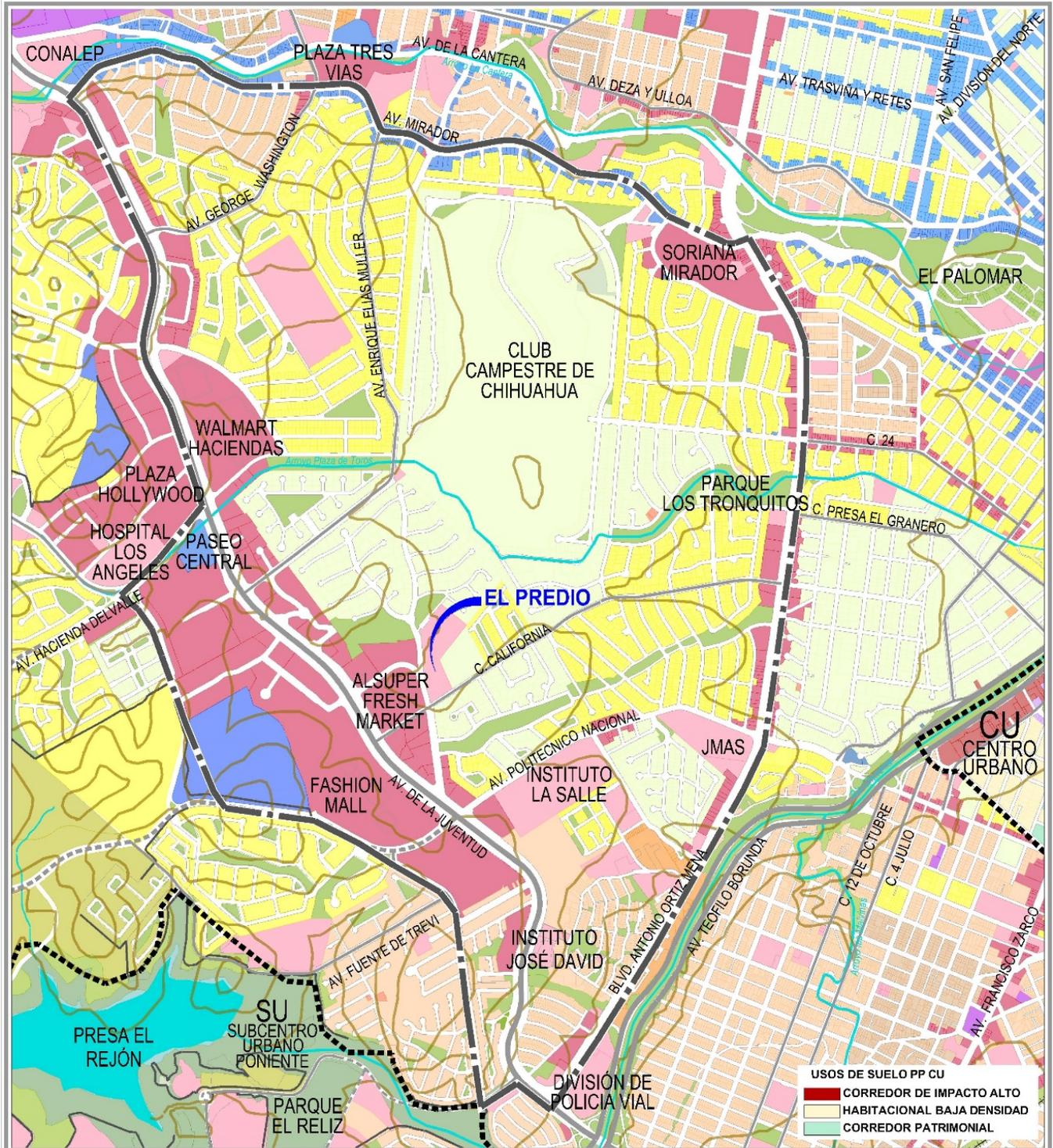
A CIUDAD DELICIAS A MEXC.D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023

ESCALA 1:2,000

CLAVE D-02



**USOS DE SUELO PP CU**

- CORREDOR DE IMPACTO ALTO
- HABITACIONAL BAJA DENSIDAD
- CORREDOR PATRIMONIAL

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACIÓN 8,465.04 M2
- POLIGONO ESTUDIO
- TRAZA URBANA VIALIDAD EXISTENTE
- VÍAS FÉRREAS
- RÍOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**

**DIAGNÓSTICO USOS DE SUELO PDU2040**

**SIMBOLOGÍA USOS DE SUELO PDU 2040**

- HABITACIONAL 12 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 25 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 35 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 45 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 60 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 80 Viv./Ha. O MÁS
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RESERVA DE ÁREA ESTRATEGICA
- ZEDEC
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- ANVA
- CENTRO URBANO Y SUBCENTRO

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

**ESCALA**

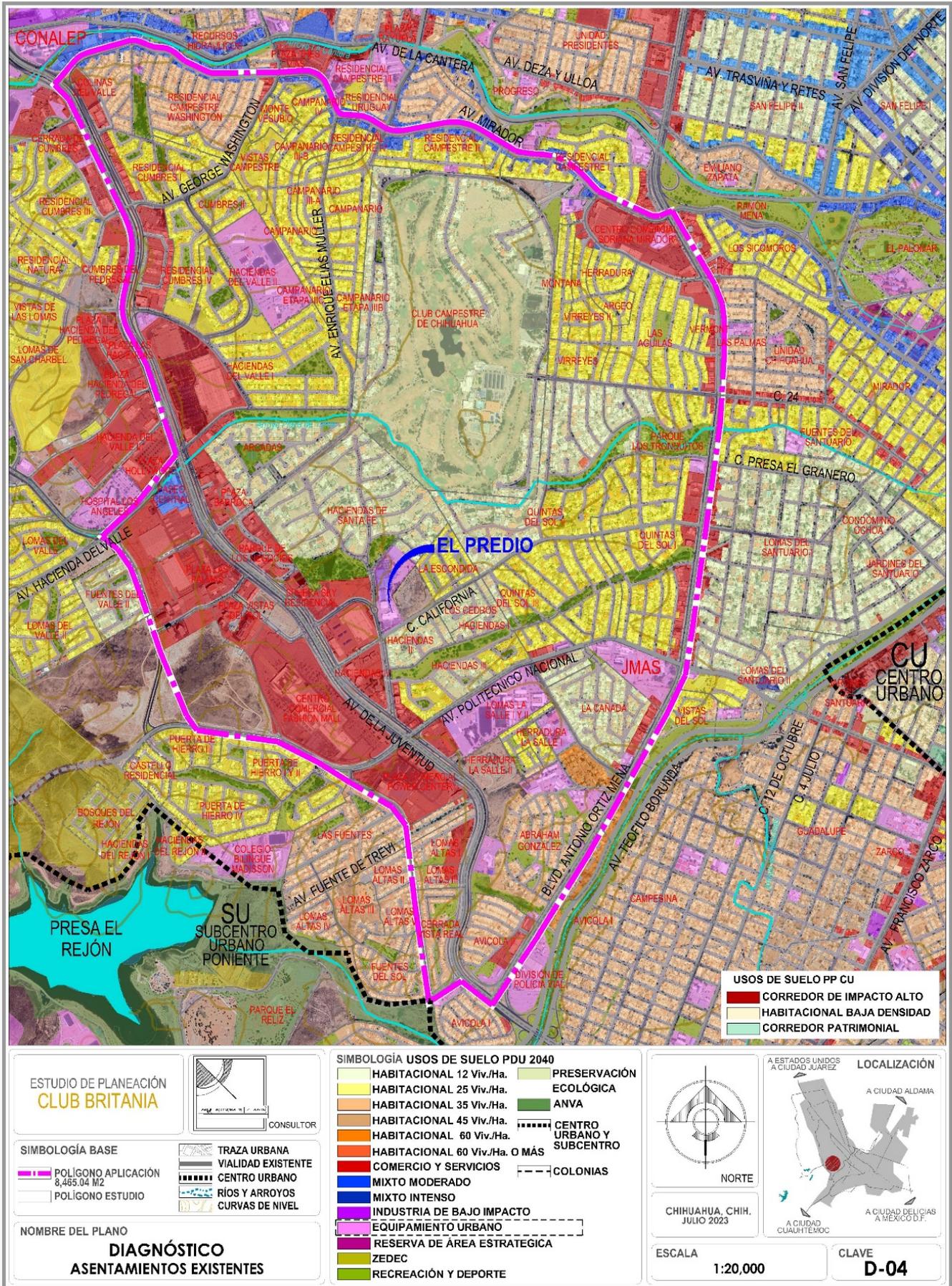
1:20,000

**CLAVE**

**D-03**

CHIQUAHUA, CHIH. JULIO 2023

NORTE



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACION 8,465.04 M2
- POLIGONO ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- VIALIDAD EXISTENTE
- CENTRO URBANO
- RÍOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**

**DIAGNÓSTICO ASENTAMIENTOS EXISTENTES**

**SIMBOLOGÍA USOS DE SUELO PDU 2040**

- HABITACIONAL 12 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 25 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 35 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 45 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 60 Viv./Ha. O MÁS
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RESERVA DE ÁREA ESTRATÉGICA
- ZEDEC
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- ANVA
- CENTRO URBANO Y SUBCENTRO
- COLONIAS

**USOS DE SUELO PP CU**

- CORREDOR DE IMPACTO ALTO
- HABITACIONAL BAJA DENSIDAD
- CORREDOR PATRIMONIAL

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

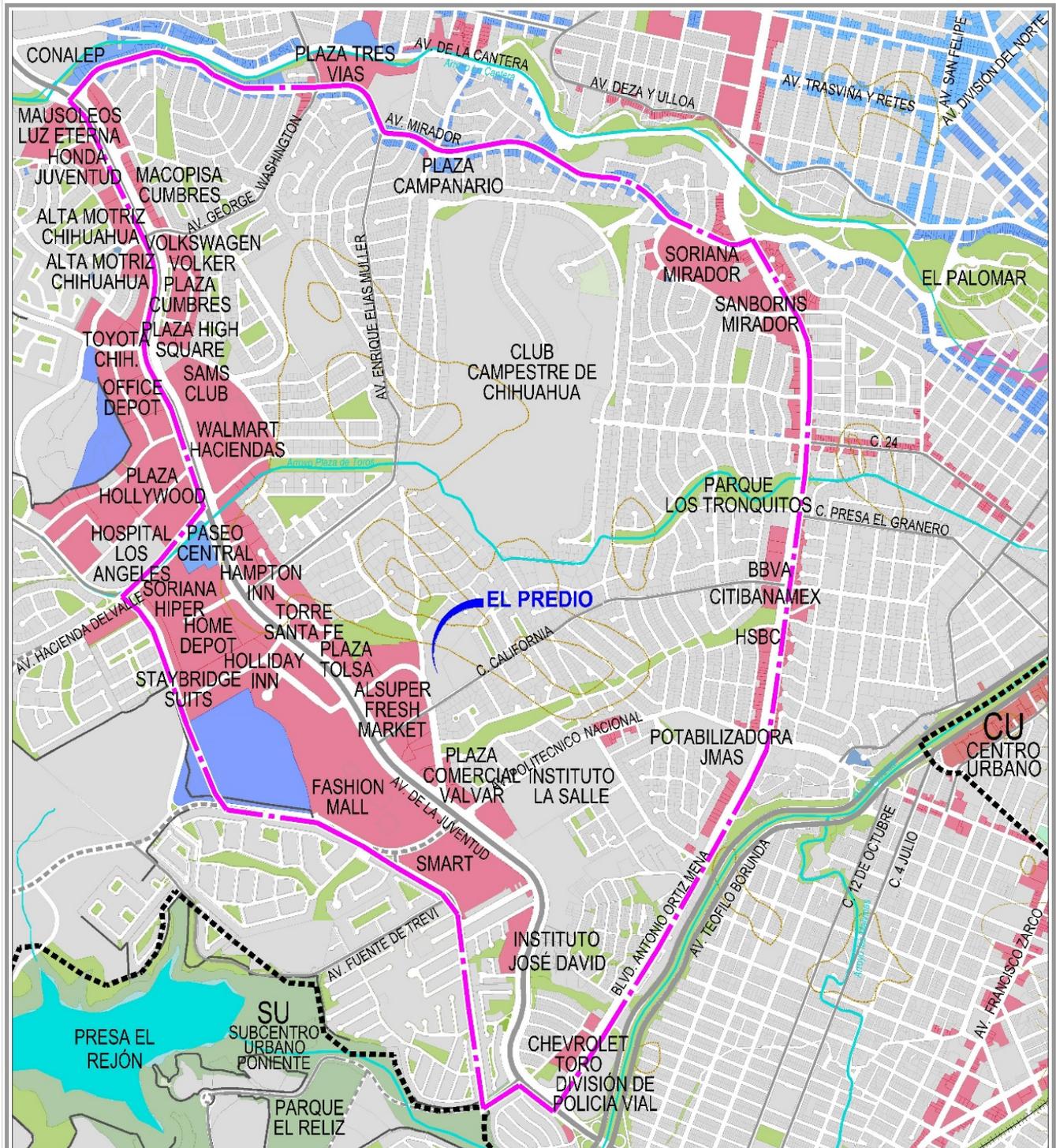
A CIUDAD CUAUHTEMOC

A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.

CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023

ESCALA 1:20,000

CLAVE D-04



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACION 8,465.04 M2
- POLIGONO ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- VIALIDAD EXISTENTE
- VÍAS FÉRREAS
- RIOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**

**DIAGNÓSTICO**

**COMERCIO Y USOS MIXTOS EXISTENTE**

**SIMBOLOGÍA USOS DE SUELO PDU 2040**

- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- RESERVA DE ÁREA ESTRATEGICA
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
- CENTRO URBANO Y SUBCENTRO

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

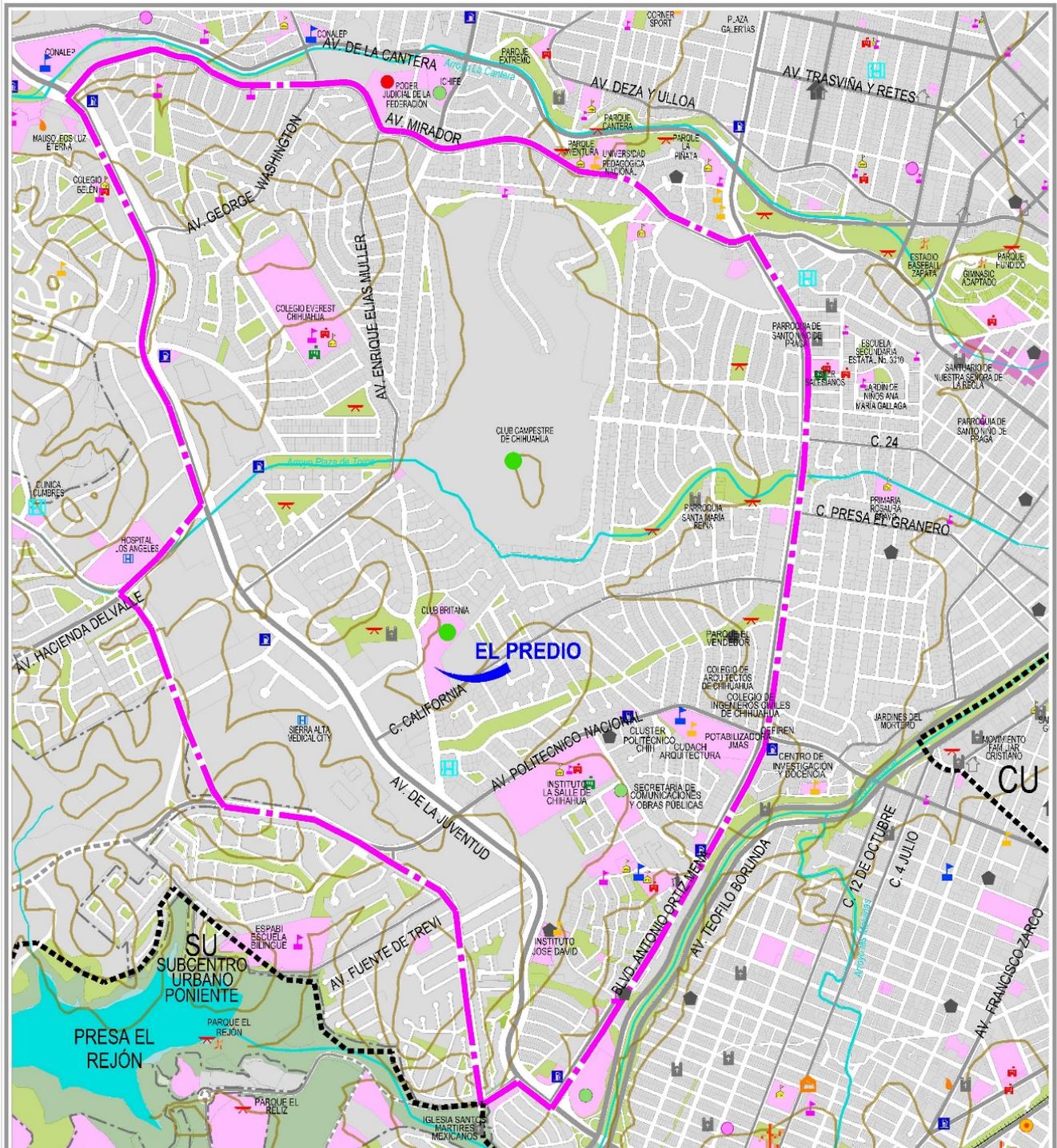
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023

ESCALA 1:20,000

CLAVE D-05



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACION 8,465.04 M2
- POLIGONO ESTUDIO

**TRAZA URBANA**

- VIALIDAD EXISTENTE
- VÍAS FÉRREAS
- RÍOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**  
**DIAGNÓSTICO**  
**EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE**

**SIMBOLOGÍA EDUCACIÓN Y CULTURA**

- PREESCOLAR
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- HOSPITAL
- CLÍNICA
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- MÓDULO DEPORTIVO
- CLUB DEPORTIVO PRIVADO
- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS
- GOBIERNO FEDERAL
- GOBIERNO ESTATAL
- PREPARATORIA
- PROFESIONAL
- PROFESIONAL TÉCNICO
- SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL
- GPOS. VULNERABLES
- ASILO
- IGLESIA
- GUARDERÍA
- UNIDAD RECREATIVA
- VELATORIO

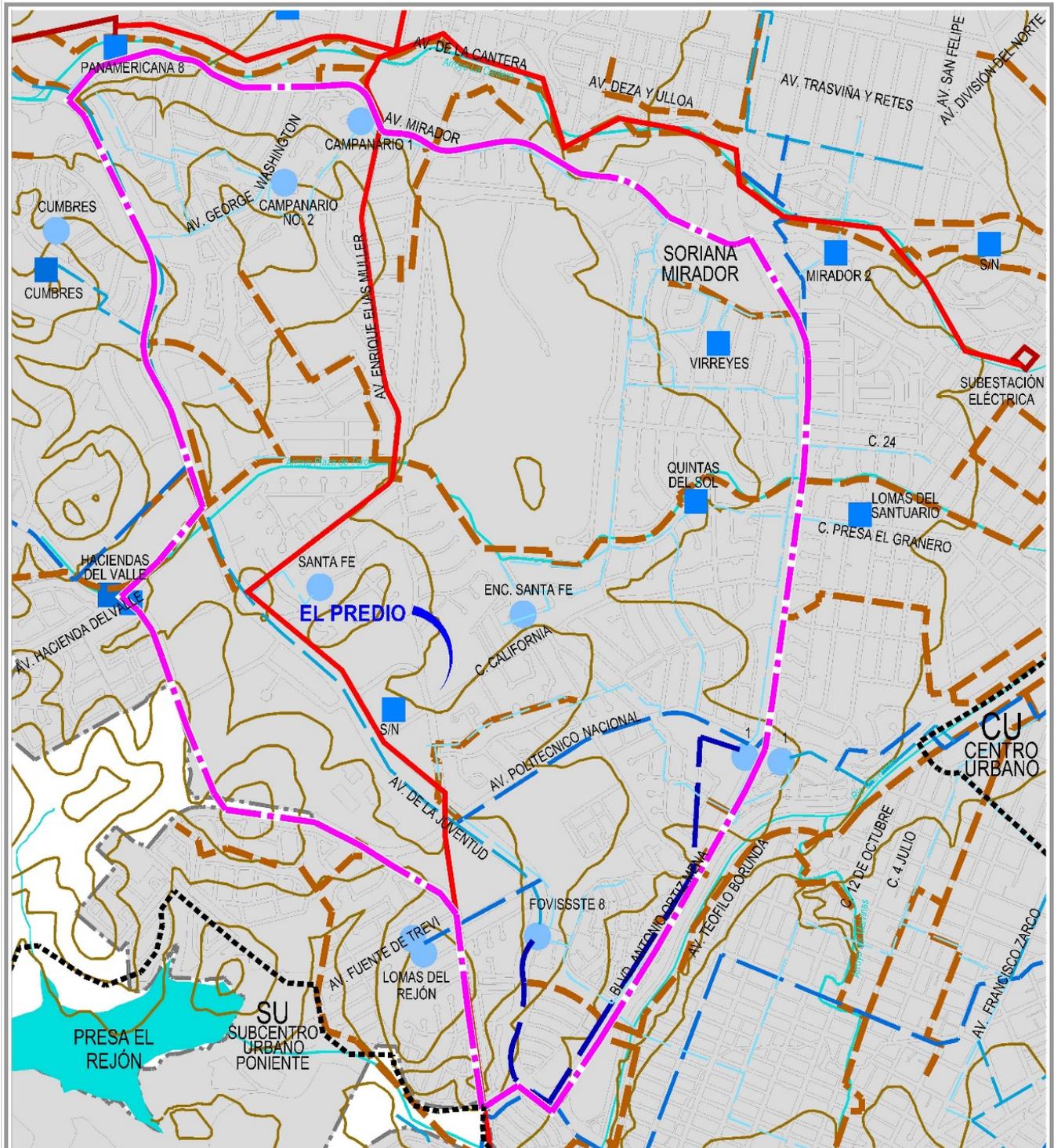
**LOCALIZACIÓN**

A CIUDAD JUAREZ  
A CIUDAD ALDAMA  
A CIUDAD CUAUHTEMOC  
A CIUDAD DELICIAS  
A MEXICO D.F.

CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023

ESCALA  
**1:20,000**

CLAVE  
**D-06**



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN CLUB BRITANIA**

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACION 8,465.04 M2
- POLIGONO ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- VIALIDAD EXISTENTE
- VÍAS FÉRREAS
- RÍOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**

**DIAGNÓSTICO INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

**SIMBOLOGÍA**

- MANCHA URBANA
- INFRAESTRUCTURA
  - LÍNEA DE AGUA POTABLE 8 - 10'
  - LÍNEA DE AGUA POTABLE 12 - 14'
  - LÍNEA DE AGUA TRATADA
  - LÍNEA ALCANTARILLADO SANITARIO
- TANQUE
- REBOMBEO
- LÍNEA ELÉCTRICA 115 KVA
- LÍNEA ELÉCTRICA 230 KVA
- LÍNEA PEMEX

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

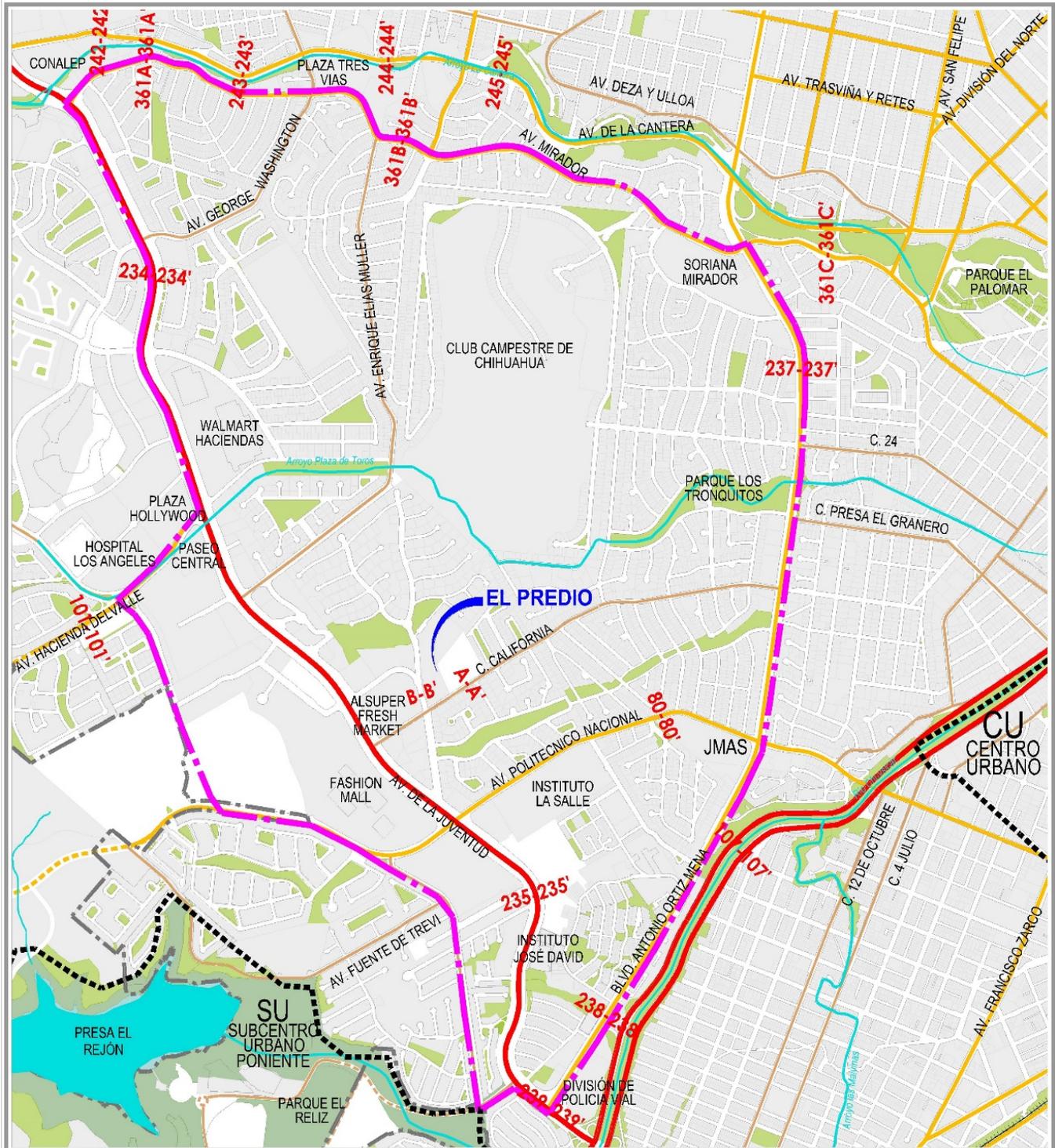
A CIUDAD CUAUHTÉMOC

A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.

**CHIQUAHUA, CHIH. JULIO 2023**

**ESCALA 1:20,000**

**CLAVE D-07**



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACIÓN 8,465.04 M<sup>2</sup>
- POLIGONO ESTUDIO
- TRAZA URBANA
- VIALIDAD EXISTENTE
- VÍAS FÉRREAS
- RIOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**  
**DIAGNÓSTICO**  
**ESTRUCTURA VIAL PDU2040**

**SIMBOLOGÍA**

- CENTRO URBANO Y SUBCENTRO SUR
- MANCHA URBANA
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL

**VIALIDADES**

- PRIMER ORDEN EXISTENTE
- PRIMARIA EXISTENTE
- PRIMARIA PROPUESTA
- SECUNDARIA EXISTENTE
- SECUNDARIA PROPUESTA
- 56-56' SECCIONES VIALES

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

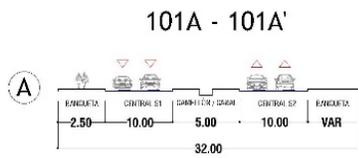
A CIUDAD CUAUHTEMOC

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

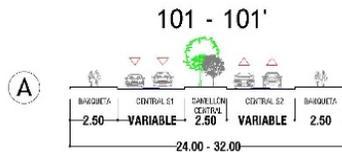
CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023

ESCALA 1:20,000

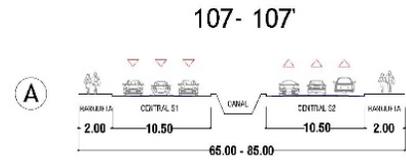
CLAVE **D-08**



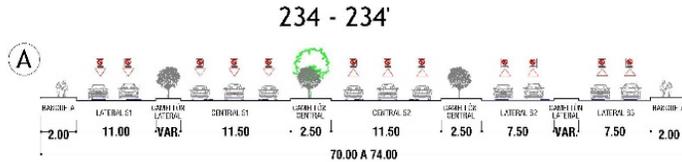
C. HACIENDAS DEL VALLE  
PERIF. DE LA JUVENTUD A C. VALLE DE LA HERRADURA



C. HACIENDAS DEL VALLE  
PERIF. DE LA JUVENTUD A AV. POLITÉCNICO NACIONAL



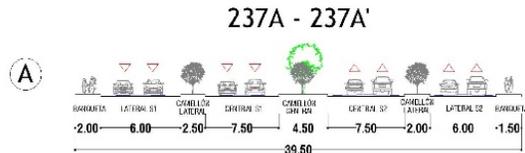
AV. TEÓFILO BORUNDA  
AV. DE LA JUVENTUD A C. GUADALUPE



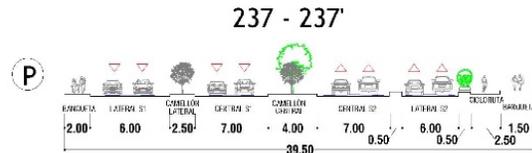
PERIF. DE LA JUVENTUD  
AV. DE LA CANTERA A AV. POLITÉCNICO NACIONAL



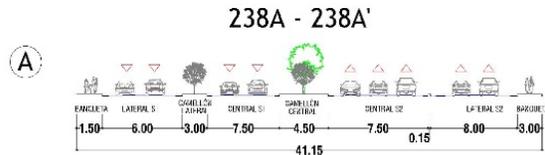
PERIF. DE LA JUVENTUD  
AV. POLITÉCNICO NACIONAL A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIZ



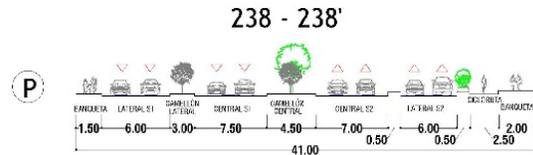
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO



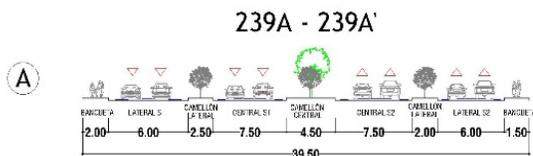
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO



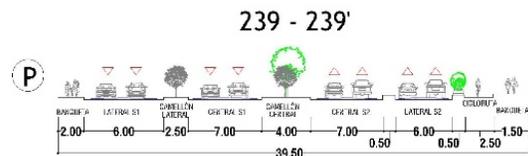
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
C. OCEANO PACIFICO AL CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
C. OCEANO PACIFICO AL CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES

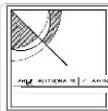


BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES A PERIF. DE LA JUVENTUD



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES A PERIF. DE LA JUVENTUD

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
**CLUB BRITANIA**



CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

NOMBRE DEL PLANO

**DIAGNÓSTICO  
SECCIONES VIALES**

SIMBOLOGÍA



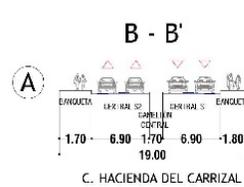
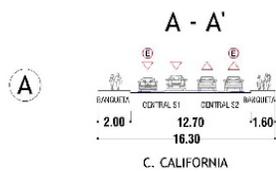
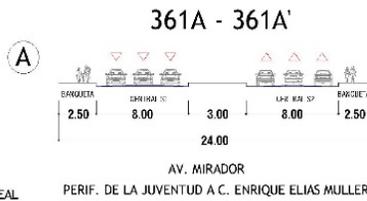
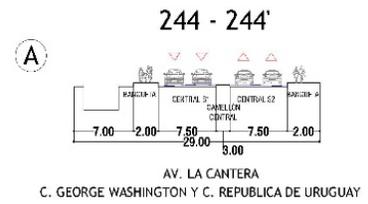
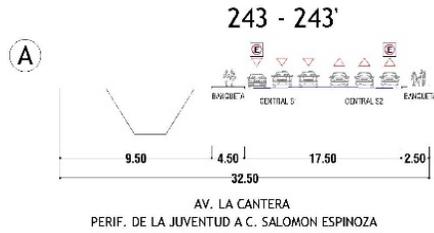
NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.  
JULIO 2023

ESCALA  
**SIN ESCALA**



CLAVE  
**D-08.1**



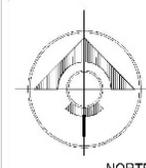
ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
**CLUB BRITANIA**



SIMBOLOGÍA BASE

NOMBRE DEL PLANO  
**DIAGNÓSTICO  
 SECCIONES VIALES**

SIMBOLOGÍA



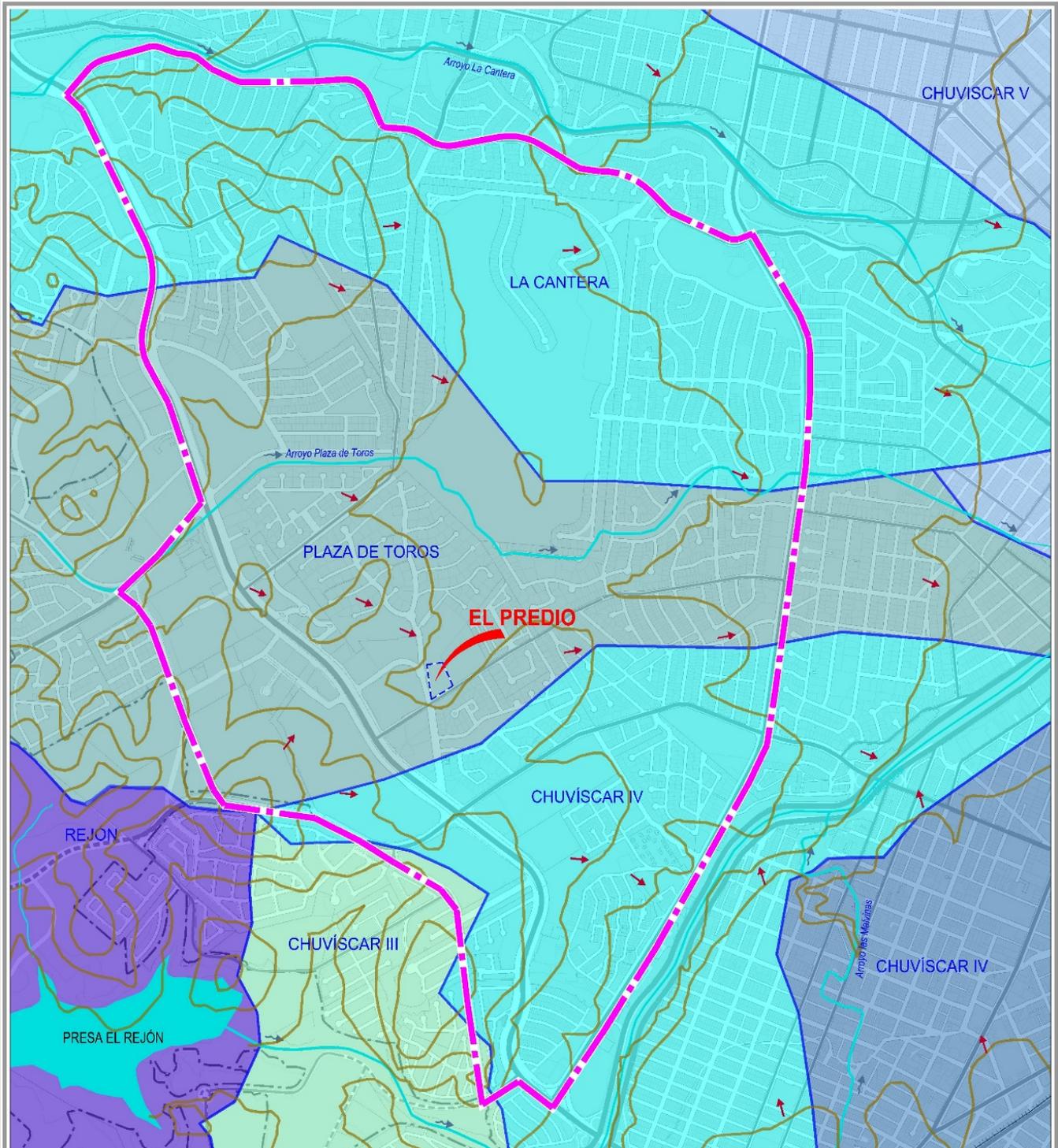
CHIHUAHUA, CHIH.  
 JULIO 2023

ESCALA  
**SIN ESCALA**

A ESTADOS UNIDOS  
 A CIUDAD JUÁREZ LOCALIZACIÓN



CLAVE  
**D-08.2**



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**CLUB BRITANIA**

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLIGONO APLICACIÓN 8,465.04 M<sup>2</sup>
- POLIGONO ESTUDIO

**TRAZA URBANA**  
VIALIDAD EXISTENTE

**RÍOS Y ARROYOS**  
**CURVAS DE NIVEL**

**NOMBRE DEL PLANO**  
**DIAGNÓSTICO**  
**HIDROLOGÍA Y TOPOGRAFÍA**

**SIMBOLOGÍA**

- MANCHA URBANA
- CUENCAS
- LÍMITE DE CUENCAS

**CONSULTOR**

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ  
A CIUDAD ALDAMA  
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.  
A CIUDAD CUAUHTEMOC

**CHIQUAHUA, CHIH.**  
JULIO 2023

**ESCALA**  
1:20,000

**CLAVE**  
D-09



ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
**CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

TRAZA URBANA

POLIGONO APLICACION  
8,465.04 M2

NOMBRE DEL PLANO  
**ESTRATEGIA  
USOS DE SUELO PROPUESTOS**

**SIMBOLOGÍA**

- HABITACIONAL 12 Viv./Ha.
- HABITACIONAL 25 Viv./Ha.
- CÓMERCIO Y SERVICIOS**
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE

LOCALIZACIÓN

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A CIUDAD CUAUHTEMOC A MEXICO D.F.

CHIHUAHUA, CHIH. JULIO 2023

ESCALA 1:2,000

CLAVE **E-01**



**ESTUDIO DE PLANEACIÓN**  
**CLUB BRITANIA**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- POLÍGONO APLICACIÓN 8,465.04 M<sup>2</sup>
- TRAZA URBANA
- VIALIDAD EXISTENTE
- VÍAS FÉRREAS
- RÍOS Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**NOMBRE DEL PLANO**  
**ESTRATEGIA**  
**ACCESIBILIDAD PROPUESTA**

**SIMBOLOGÍA**

- MANCHA URBANA
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- VIALIDADES**
- PRIMER ORDEN EXISTENTE
- PRIMARIA EXISTENTE
- SECUNDARIA EXISTENTE
- ACCESIBILIDAD PROPUESTA
- RUTA DE ACCESO
- USOS DE SUELO PROPUESTO**
- COMERCIO Y SERVICIOS

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD CUAUHTEMOC

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

CHIQUAHUA, CHIH. JULIO 2023

ESCALA 1:5,000

CLAVE E-02

## BIBLIOGRAFÍA

### FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
Ley de Planeación  
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano  
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.  
Censo General de Población y Vivienda 2020.  
Cartografía Digital de México  
Inventario Nacional de Vivienda  
DENUE

### ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua  
Código Municipal para el Estado de Chihuahua  
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua  
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua  
Plan Estatal de Desarrollo 2023-2021  
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chih.

### MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua  
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2019-2024  
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

## CREDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO  
Director

**RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:**

ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN  
D.R.U. 037  
Celular. (614) 198-6674

**SIN TEXTO**