

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de julio de 2024.

No. 56

Folleto Anexo

ACUERDO N° 067/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

PREDIO NILO BLANCO

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

A C U E R D O 067/2024

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 veintiocho de febrero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Nilo Blanco**", en el predio identificado como lote 49 de la manzana 16 del fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de **2,211.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H60+.

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 veintinueve días del mes de abril 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. 04/2024**

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 28 de febrero del año 2024, dentro del punto número once 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 C. Gabriel Horacio García Chavarría, en su carácter de representante legal de Garflo Consultores y Asociados, S.C., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Nilo Blanco", en el predio identificado como Lote 49 de la Manzana 16 del Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de 2,211.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H60+... 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 C. Gabriel Horacio García Chavarría, en su carácter de representante legal de Garflo Consultores y Asociados S.C.

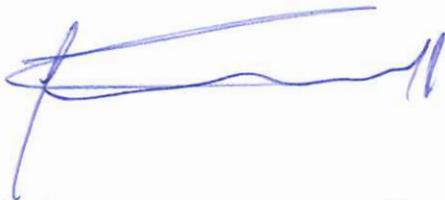
SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Nilo Blanco", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 49 de la manzana 16 del fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H60+.

TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de

los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO NILO BLANCO"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Gabriel Horacio García Chavarría**, en su carácter de representante legal de **Garflo Consultores y Asociados, S.C.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Nilo Blanco**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 49 de la Manzana 16 del Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito de fecha 10 de agosto del 2023, signado por el **C. Gabriel Horacio García Chavarría**, en su carácter de representante legal de **Garflo Consultores y Asociados, S.C.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Nilo Blanco**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 49 de la Manzana 16 del Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Habitacional H60+** 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 "**Predio Nilo Blanco**", 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** de fecha 10 de agosto del 2023, signada por el **C. Gabriel Horacio García Chavarría**, en su carácter de representante legal de **Garflo Consultores y Asociados, S.C.**;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Gabriel Horacio García Chavarría;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 32,431** de fecha 27 de mayo del 2009, otorgada ante el Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, Notario Público número 10 del Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se constituyó la sociedad civil bajo la denominación "Garflo Consultores y Asociados S.C.", administrada por un Administrador Único, designando como tal al señor Gabriel Horacio García Chavarría, otorgándole mandato y poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración y pleitos y cobranzas en materia laboral, actos de dominio, especial cambiario y especial bancario;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 12,018** de fecha 11 de octubre del 2017, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Fourzan, Adscrito a la Notaría Pública Número 2 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular, señor Licenciado Fernando Rodríguez García, ante quien compareció HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciaria del Fideicomiso F/249556 como la parte Transmisora, representada por la persona moral denominada Zuelos Consulting, S.A. de C.V., representada a su vez por el señor ingeniero Luis Alfonso Juárez Flores y por otra parte, la persona moral Garflo Consultores y Asociados, S.C., como la parte Adquiriente representada por su socio administrador el C.P. Gabriel Horacio García Chavarría, para celebrar un convenio de transmisión de propiedad en ejecución del Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, adquiriendo Garflo Consultores y Asociados, S.C., los bienes inmuebles descritos en este instrumento, entre ellos el lote identificado como lote 49 de la manzana 16 del Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa I con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 31 del Libro 6113 de la Sección primera con folio real 1694944 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2024-244917** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 07 de febrero del 2024;
6. **Oficio DASDDU/640/2023** de fecha 28 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 456/2023** de fecha 19 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:
 - Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo con el aprovechamiento de acción urbana. Conforme a los artículos 107, 119,

- 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua;
- Presentar el análisis del Impacto vial y ambiental;
- 8. Oficio DASDDU/641/2023** de fecha 28 de agosto 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;
 - 9. Oficio DDHE/1335/2023** de fecha 31 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona;
 - 10. Oficio DASDDU/762/2023** de fecha 27 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Emma Ivone Minor Minor, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Los Leones, Cerrada Santa Ana sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
 - 11. Oficio DASDDU/763/2023** de fecha 27 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Gabriela Arenivar Moreno, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Paseo de los Leones, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
 - 12. Oficio DASDDU/761/2023** de fecha 27 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Jorge Pérez Domínguez, Presidente del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Romanza Paseo de los Leones Nápoles, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
 - 13. Oficio DASDDU/760/2023** de fecha 27 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Sarahí Gutiérrez Mariscal, Presidenta del Comité de Vecinos del Fraccionamiento Cerrada Violetas, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
 - 14. Oficio DASDDU/765/2023** 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/1095/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
 - 16. Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de noviembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
 - 17. Oficio DASDDU/0121/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de febrero de 2024, en el cual se dictamina

PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con los análisis de Impacto Vial e Impacto Ambiental y contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H60+.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/0121/2024 de fecha 12 de febrero 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 los análisis de Impacto Vial e Impacto Ambiental y contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 46 celebrada el día 29 de noviembre 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 "Predio Nilo Blanco", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 49 de la manzana 16 del fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H60+, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Gabriel Horacio García Chavarría, en su carácter de representante legal de Garflo Consultores y Asociados S.C.;

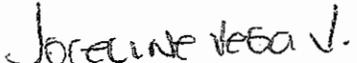
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Nilo Blanco", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 49 de la manzana 16 del fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1, con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H60+.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 28 días del mes de febrero del año 2024.

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


**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**


**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. GABRIEL HORACIO GARCÍA CHAVARRÍA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE GARFLO CONSULTORES Y ASOCIADOS, S.C., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO NILO BLANCO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 49 DE LA MANZANA 16 DEL FRACCIONAMIENTO PASEO DE LOS LEONES ETAPA 1, CON SUPERFICIE DE 2,211.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A HABITACIONAL H60+.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/0121/2024

Chihuahua, Chih., 12 de febrero 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 **Garflo Consultores y Asociados S.C.**, en su carácter de propietario del predio **identificado como Lote 49 de la Manzana 16, del fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa 1**, con una superficie total de **2,211.00m²**,; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Nilo Blanco"** 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 **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H60+**.

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/640/2023 de fecha 28 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Nilo Blanco"** 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. 456/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Nilo Blanco"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/641/2023 de fecha 28 de agosto 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/1335/2023 de fecha 31 de agosto 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/760/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, DASDDU/761/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, DASDDU/762/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023 y DASDDU/763/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de Paseo de los Leones, Romanza Paseo de los Leones Nápoles, Fraccionamiento Paseo de los Leones Cerrada Santa Ana y Fraccionamiento Paseo de los Leones, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/765/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/1095/2023 de fecha 29 de septiembre 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 **“Predio Nilo Blanco”** fue presentado en la **Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con los análisis de Impacto Vial e Impacto Ambiental y contar con factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente**, el cambio de uso de suelo **Comercio y Servicios a Habitacional H60+**.

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 del representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. DASDDU/640/2023 de fecha 28 de agosto de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 456/2023 de fecha 19 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/641/2023 de fecha 28 de agosto 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/1335/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/760/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, Oficio No. DASDDU/761/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, Oficio No. DASDDU/762/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023y DASDDU/763/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de Paseo de los Leones, Romanza Paseo de los Leones Nápoles, Fraccionamiento Paseo de los Leones Cerrada Santa Ana y Fraccionamiento Paseo de los Leones.
11. Oficio No. DASDDU/765/2023 de fecha 27 de septiembre 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.
12. Oficio No. SJ/DRPA/1095/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria del día 29 de noviembre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Nilo Blanco".

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ARQ. JESÚS MANUEL SILVA GARCÍA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL Y EVALUACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN AUSENCIA DEL SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.



Estudio técnico de planeación para el cambio de uso de suelo Comercio y Servicios a Habitacional H60+

PREDIO "NILO BLANCO"



Chihuahua, Chih., agosto de 2023

TABLA DE CONTENIDO

- INTRODUCCION
- EL PREDIO
- BASES JURIDICAS.....
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDEAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
- AVISO
- CONSULTA Y OPINION.....
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....
- ANTECEDENTES.....
- DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN
- CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO
- AMBITO REGIONAL
- AMBITO URBANO.....
- AMBITO DE INFLUENCIA
- AMBITO DE CONURBACION
- TENENCIA DE LA TIERRA
- DESCRIPCION DE PROPIETARIO Y REGIMEN DE PROPIEDAD.....
- ESTRUCTURA URBANA.....
- ESTRUCTURA PRIMARIA.....
- DISPOSICIONES PARA EL PREDIO DE CONFORMIDAD AL P.D.U
- EN LA ZONA DE ESTUDIO
- ESTRUCTURA URBANA.....
- OBJETIVOS DEL PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACION
- VIVIENDA
- COMERCIO Y SERVICIOS.....
- REPORTE FOTOGRAFICO DE USOS DE SUELO EN EL AREA DE ESTUDIO
- ESTRUCTURA VIAL.....
- SECCIONES VIALES PRINCIPALES
- TRANSPORTE PUBLICO.....

AGUA POTABLE
DRENAJE SANITARIO
INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL
SOBRE EL PREDIO
DIAGNOSTICO
MEDIO NATURAL Y RIESGOS
TOPOGRAFIA
CLIMA.....
TEMPERATURA.....
VIENTOS DOMINANTES.....
HIDROLOGIA
RIESGOS Y VULNERABILIDAD
RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS
RIESGOS ANTROPOGENICOS.....
RIESGOS GEOLOGICOS
NORMATIVO
Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027.....
Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024.....
Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.
 Visión.
 Objetivos.....
 Políticas De Desarrollo.
ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.....
PROYECTO A DESARROLLAR.....
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024.....
EJES ESTRATEGICOS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.....
 Eje 4. Ciudad Mejor Administrada
 Eje 5. Ciudad Atractiva.

OBJETIVOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

OBJETIVOS GENERALES:
OBJETIVOS SECTORIALES.....
POLITICAS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....
POLITICAS DE DESARROLLO
 MEJORAMIENTO
 CONSOLIDACION.....
BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

El presente instrumento de planeación urbana se formula a iniciativa de los señores Gabriel Horacio Garcia Chavarria y Elda Marisela Morales Flores bajo la asociación civil denominada “Garflo Consultores y Asociados S.C.”, con la finalidad de realizar un cambio de uso de suelo de un predio de su propiedad, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización del Centro de Población Chihuahua con un uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS, dentro del predio identificado como predio urbano de la calle Nilo Blanco No. S/N en el fraccionamiento Paseo de los leones Etapa I, con clave catastral No 610-216-049, en el cual se pretende realizar un desarrollo para 15 viviendas, por lo que se pide el cambio de uso de suelo a Habitacional y estar apegado a todo lo establecido ante el Reglamento de Desarrollo Urbano y Ecología.



EL PREDIO

El predio objeto del presente estudio tiene una superficie de 2,211.00 metros cuadrados predio urbano de la calle Nilo blanco No. S/N en el fraccionamiento Paseo de los leones Etapa I, con clave catastral No 610-216-049, el cual se encuentra dentro de la ciudad de Chihuahua.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo Comercio y Servicios, establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización, a un cambio de uso de suelo Habitacional.

BASES JURIDICAS

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, de Centros de Población y sus Programas Sectoriales se sujetarán al siguiente procedimiento.

AVISO

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Capítulo Duodécimo, Artículo 77, establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

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 registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

CONSULTA Y OPINION

En su Capítulo Decimotercero, Artículo 78, establece que los instrumentos de planeación urbana previstos en esta Ley contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y

homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Los Municipios del Estado es la autoridad competente para aprobar el “Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicio a Habitacional H60+ para el Predio Nilo blanco” modificaciones menores a los programas de su competencia, sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

Para tal efecto, deberá observar el siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales.

II. Al mismo tiempo, notificará a través del tablero de avisos del municipio 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. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la presente Ley, notificará también a la Secretaría, quien dictaminará la factibilidad de la modificación, así como su congruencia con las estrategias del programa vigente dentro del mismo plazo.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo

III. Una vez aprobado el Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicio a Habitacional H60+ del predio denominado Nilo blanco, por el Municipio, las modificaciones deberán ser publicadas por el Ejecutivo del Estado, en Periódico Oficial del Estado, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Séptima.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 23. El Plan Maestro de Desarrollo Urbano Sostenible será aprobado por la Dirección, con base en el dictamen de congruencia respecto del Plan de Desarrollo Urbano 2040 o Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes, que formule el IMPLAN.

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

Artículo 4. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por: (entre otros)

CXXXIV. Zona de Amortiguamiento: La franja de terreno que debe conservarse con usos de suelo que permitan la transición entre diversos ya establecidos con el fin de mitigar cualquier impacto negativo o para prevenir riesgos;

ANTECEDENTES

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

El área de estudio del presente instrumento se encuentra dentro del Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa I, al sur de la Ciudad de Chihuahua, a su vez dentro del conjunto de fraccionamientos conocido localmente como “Romanza”. Para analizar el contexto se realiza un estudio en un área de aplicación de 292 hectáreas aproximadamente que es la superficie que comprende dicho subcentro urbano, motivo del presente estudio, cuyos límites son:

Al norte delimitado por la calle Nilo blanco y el fraccionamiento Cerradas de Santa Ana, Al sur con la carretera Chihuahua-Aldama; al Este con la calle Acosta y el fraccionamiento Véneto; y al Oeste con la calle Sudáfrica y el fraccionamiento Quinta Versalles.

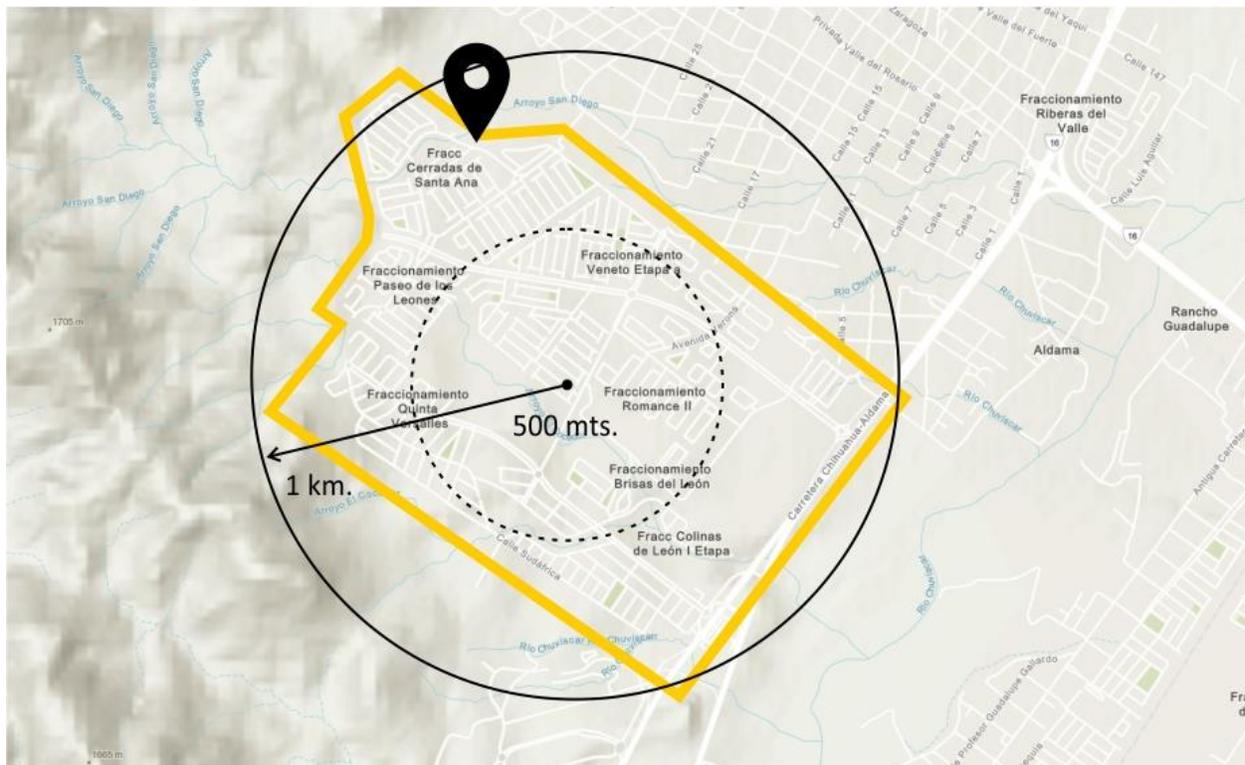


Ilustración 1 Área de aplicación

DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del presente estudio de planeación urbana es el predio con superficie de 2,211.00 metros cuadrados aproximadamente.

El polígono que inscribe la superficie anterior tiene una geometría irregular contando con un frente a la calle Nilo blanco.

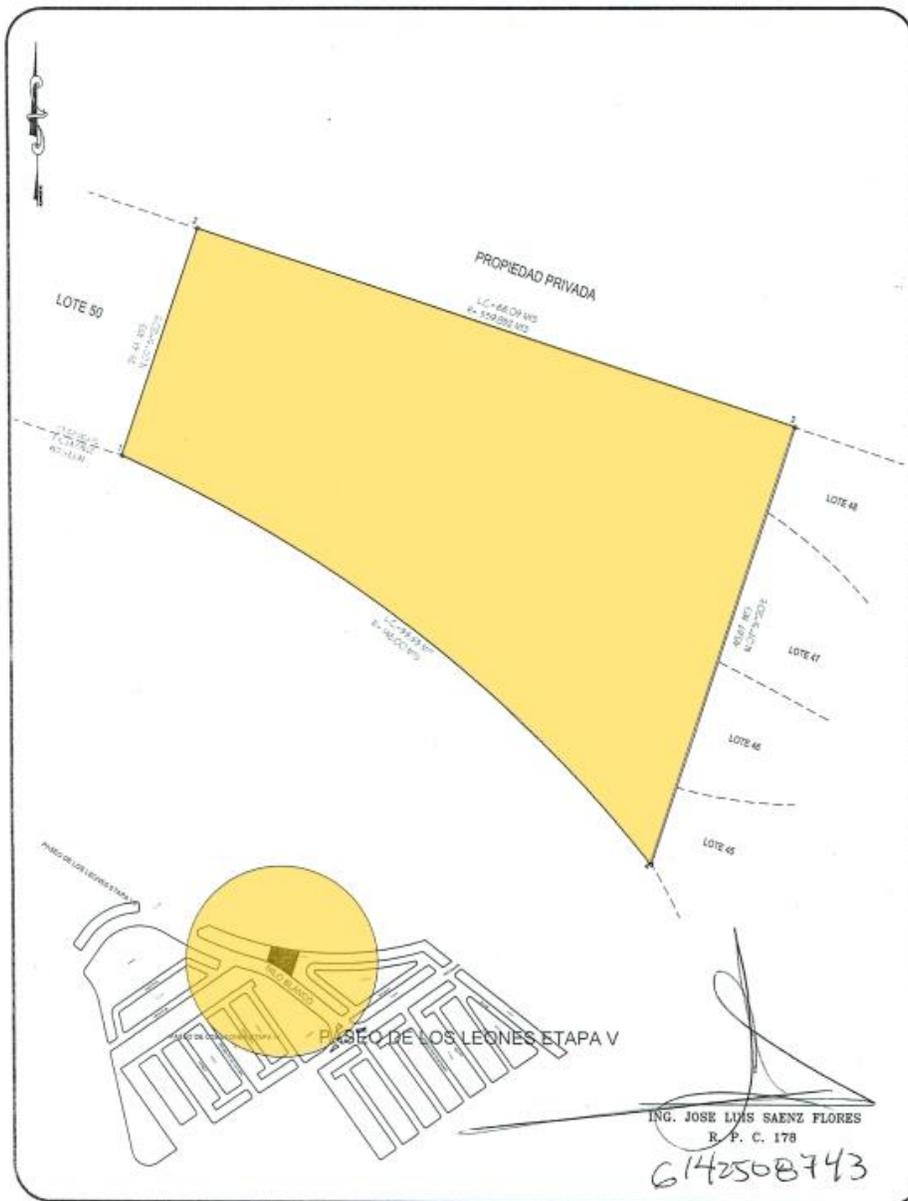


Ilustración 4 Área de aplicación plano catastral

CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

ÁMBITO REGIONAL

El Estado de Chihuahua representa el 12.6% de la superficie del país. Al norte colinda con los Estados Unidos de América; al este colinda con los Estados Unidos de América, Coahuila y Durango; al sur con Durango y Sinaloa; al oeste con los Estados Unidos de América, Sinaloa y Sonora.

El estado de Chihuahua es una de las 32 entidades federativas de los Estado Unidos Mexicanos, y está dividido en 67 municipios de acuerdo con la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI.

En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua. La distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la ciudad y el 2.8% en 303 localidades rurales, de las cuales el 90.40% tienen menos de 100 habitantes y se encuentran dispersas en el territorio.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2007-2012 establece la metodología para estructurar el inventario de suelo en las Ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (SUN) siendo 121 ciudades mayores a 50,000 habitantes. La ZM-CUU1 se integra por los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua.

La población en el año 2000 en la ZM-CUU1 era de 646,495 habitantes y una tasa de crecimiento medio anual del 2.4%, ocupando una superficie de 18,091 km² con una DMU2 de 71.0.

Para el año 2010 la población aumentó a 852,533 habitantes con una tasa de crecimiento medio anual de 1.67 % en el período 2005-2010, con una DMU2 de 33.35.

De acuerdo con la información de CONAPO en el año 2015 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, La ciudad de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - México, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

AMBITO URBANO

La ciudad de Chihuahua presenta pequeñas serranías que van de dirección norte-sur con una trama urbana ortogonal adaptándose a las condiciones físicas que se presentan.

La ciudad ha tenido un crecimiento importante durante los últimos años, contando en el 2013 con un área urbana que alcanza una cobertura de 24,369 has, y con una población en el municipio de 819,543 habitantes en el 2010.

La ciudad de Chihuahua por su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico industrial ha generado una migración de las poblaciones rurales, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficie del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la ciudad, que se ha manifestado en una modificación del entrono original y ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la ciudad. El desarrollo de la ciudad se vio fuertemente influenciado por el impulso de la estructura vial lo que ha provocado actividades comerciales, y un acelerado proceso de desconcentración espacial de la poblacional.

Gracias a los acuerdos comerciales de la nación, especialmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Chihuahua destaca como una de las entidades federativas con mayor dinamismo industrial y económico.

Su carácter de ciudad capital, su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento, se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo, esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso, Chihuahua y Ciudad Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica.

Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada.

El desarrollo urbano que se ha dado durante la última década se ha caracterizado por ser desarrollos de vivienda aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduciendo esto inevitablemente a procesos de marginación y desigualdad social.

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.

Los subcentros generan conexión con corredores estratégicos de movilidad, equipamiento de jerarquía urbana, consolidar servicios, oferta de empleo, elementos de identidad, suelo desarrollable, accesibilidades, intensidades uso y variedad, legibilidad, fortalecimiento del espacio público.

Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

Los participantes de un proceso de desarrollo regional (gobierno, empresas, instituciones, hogares y personas) se influyen mutuamente al realizar múltiples actividades económicas, sociales y culturales. Por lo tanto, el desarrollo del área de estudio se considera como un proceso amplio, que abarca actividades económicas, sociales, culturales, políticas y ambientales.

ÁMBITO DE CONURBACIÓN

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e Informática (INEGI) y la secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) acordaron la designación de las áreas Metropolitanas o Zonas Metropolitanas de México.

El Fondo de Desarrollo Metropolitano tiene como objetivo principal proporcionar recursos para beneficiar a los habitantes de las Zonas Metropolitanas, aumentando las capacidades productivas, disminuyendo los riesgos por fenómenos naturales o demográficos, a partir de la consolidación urbana y aprovechar así el óptimo funcionamiento del espacio territorial. El impacto socioeconómico que se pretende propiciar deberá coadyuvar al desarrollo integral de la zona metropolitana y atender, por otra parte, los rezagos que la misma conurbación ha generado, a efecto de superarlos y lograr una convivencia social armónica.

La Zona Metropolitana de Chihuahua está conformada por los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, tres municipios cuyo crecimiento poblacional los ha llevado a iniciar un proceso de conurbación, en el cual, un porcentaje importante de los habitantes de los Municipios de Aldama y Aquiles Serdán viajan todos los días a Chihuahua para desarrollar actividades económicas, de salud, educativas y recreativas, entre otras. Por su parte, el crecimiento de la Ciudad de Chihuahua ha propiciado que algunos desarrolladores de vivienda hayan construido desarrollos en territorio de los otros dos municipios, hecho que ha traído como consecuencia que se compartan problemáticas de orden urbanístico.

TENENCIA DE LA TIERRA

DESCRIPCIÓN DE PROPIETARIO Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD

El predio objeto del presente estudio, con superficie de 2,211.00 metros cuadrados, con clave catastral la cual es 610-216-049, ubicado en la calle Nilo blanco No. S/N, Lote No 49, Manzana No 16, en la colonia Paseo de los Leones Etapa I, del municipio de Chihuahua, con su respectiva escritura No 1218, Volumen No 531, del 11 de octubre del 2017 y es propiedad de la persona moral "Garflo Consultores y Asociados S.C." constituida por los señores Gabriel Horacio García Chavarría y Elda Maricela Morales Flores.

PLANO CATASTRAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO: GARFLO CONSULTORES Y ASOCIADOS, SA DE CV		CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 02-001-01800-1001-810-216-00048-00-0000 CLAVE CATASTRAL: 610-216-048	FECHA: FEBRERO/2023
UBICACION DEL PREDIO: CALLE NILO BLANCO S/N, LOTE 49, MANZANA 18 FRACC. PASEO DE LOS LEONES, ETAPA V		ESCALA: 1:500	SUP. TOTAL DE TERRENO: 2211.00 m ²
			SUP. TOTAL DE CONST.: 0.0 m ²

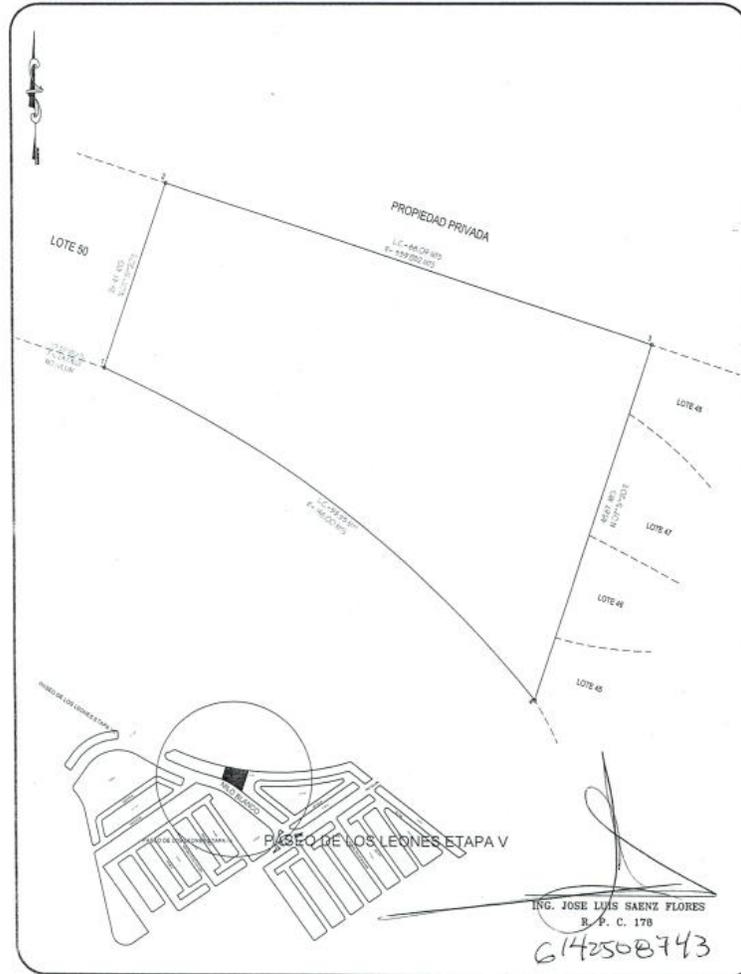


Ilustración 5 Plano catastral

Lic. Luis Arturo Calderón Trueba
Notario Público Núm. 10
Chihuahua, Chih.



VOLUMEN NÚMERO 1.375 MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO
ESCRITURA NÚMERO 32.431 TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS
TREINTA Y UNO.-----

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 27 veintisiete días de Mayo del
año 2009 dos mil nueve, el suscrito, Licenciado LUIS ARTURO CALDERÓN
TRUEBA, Notario Público Número Diez, en actual ejercicio para éste Distrito
Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, hago costar: -----

CONTRATO DE SOCIEDAD que formalizan los señores **GABRIEL
HORACIO GARCIA CHAVARRIA** y **ELDA MARISELA MORALES
FLORES**, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

DECLARACIONES -----

PRIMERA.- Manifiestan los comparecientes que solicitaron y obtuvieron de la
Secretaría de Relaciones Exteriores, permiso para constituir una **SOCIEDAD
CIVIL**, bajo la denominación de **"GARFLO CONSULTORES Y
ASOCIADOS"**. -----

Los comparecientes se sujetan al tenor de las siguientes: -----

CLÁUSULAS -----

PRIMERA.- Los señores **GABRIEL HORACIO GARCIA CHAVARRIA** y
ELDA MARISELA MORALES FLORES, constituyen la persona moral
denominada **"GARFLO CONSULTORES Y ASOCIADOS"**, siempre
seguida de las palabras **SOCIEDAD CIVIL** o de su abreviatura, **S.C.** -----

COTEJADO
[Handwritten signature]

Ilustración 6 Caratula de acta constitutiva

ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es el conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Entendida como la configuración general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe. Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacio abiertos etc.

ESTRUCTURA PRIMARIA

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 71 de fecha 04 de septiembre del 2021, el predio objeto del presente estudio se localiza en la Zona U, denominada Área Urbana, dentro del Fraccionamiento Paseo de Los Leones, la cual esta área se encuentra en proceso de consolidación.

Los polígonos de subcentros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional



Ilustración 7 Radio de cobertura de los subcentros. fuente: PDU 2040

DISPOSICIONES PARA EL PREDIO DE CONFORMIDAD AL P.D.U
 EN LA ZONA DE ESTUDIO



Usos de Suelo		
Usos de suelo		
Habitacional		
Habitacional Campesino de 1 - 4 viv/h	Mixto Suburbano II	Preservación Ecológica
Habitacional de 5 - 12 viv/h	Industria Alto Impacto	PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
Habitacional de 13 - 25 viv/h	Industria Bajo Impacto	Vivienda Densidad Baja
Habitacional de 26 - 35 viv/h	Micromindustria	Vivienda Densidad Alta
Habitacional de 36 - 45 viv/h	Equipamiento	Vivienda Servicios Profesionales
Habitacional de 46 - 60 viv/h	Equipamiento General	Vivienda Servicios Comercio
Habitacional de mas de 60 viv/h	Recreación y Deporte	PPC - Corredores y Comercio
Comercio y Servicios	Equipamiento Especial	Corredor Impacto Alto
Mixto	Concentrador de Actividad	Corredor Impacto Medio
Mixto Intenso	Centro Distrital	Comercio Servicios Generales
Mixto Moderado	Uso Especial	Corredor Patrimonial
Mixto Bajo	Zona Especial de Desarrollo Controlado	PPC - Nodos
Mixto Suburbano	Zona de Amortiguamiento	Nodo Barrial
	Reserva en Área Estratégica	Nodo Emblemático
	Uso no urbano	Nodo Urbano
	Área Natural de Valor Ambiental	

Ilustración 8 Usos de suelo de zona de estudio. Fuente: PDU 2040

El área de estudio en la que se encuentra el predio denominado Nilo blanco presenta principalmente usos habitacionales que van de 25 a 45 viv/hectárea. Se identifican viviendas de tipología nivel de interés social y de nivel medio y medio alto, con un procedimiento de construcción bien planificada. La densidad de estas viviendas es alta, producto del origen del asentamiento, el cual surge como un asentamiento planeado, ya que se cuenta con fraccionamientos construidos y urbanizados por empresas desarrolladoras en predios de grandes extensiones de terreno. También se localizan en el área de estudio, instalaciones de infraestructura y equipamiento, principalmente escuelas tales como: Secundaria técnica 99, Jardín de niños Mati de Montoya, Escuela primaria Martin Ortiz Larriva, jardín de niños Kurowi y cabeceras de comercio local.

ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es el conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Entendida como la configuración general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe.

Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacio abiertos etc.

OBJETIVOS DEL PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales. La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

Consolidar los subcentros y corredores urbanos actuales, y crearlos en zonas de crecimiento con una mejor articulación con la ciudad, con su respectiva clasificación de usos.

VIVIENDA

En el rubro de vivienda de acuerdo con régimen de propiedad y condiciones de urbanización se aprecia la zona bien consolidada, con algunas posibilidades de densificación en lotes baldíos y posibilidad de ocupación.

Como uno de los grandes retos para la ciudad y con una de las dinámicas más complejas de incidir por la convergencia de intereses de los sectores público y privado, social y económico.

Población. Segregación social en grandes áreas con vivienda para similares niveles de ingreso.

Suelo. El esquema de vivienda unifamiliar es alto consumidor de suelo, por lo que provoca expansión, incremento de distancias e invasión del medio natural.

Infraestructura. Los costos de urbanización se encarecen en el esquema de vivienda unifamiliar.

Equipamiento. No existe una clara relación de cercanía entre el equipamiento y la vivienda.

Soporte urbano para la economía. Un centro urbano con pérdida de dinamismo y despoblamiento

La densidad de estas viviendas es alta ya que se encuentran áreas mixtas principalmente y habitacionales de H-45, en el sector evaluado producto del origen del asentamiento, el cual surge como un asentamiento bien planificado por los desarrolladores urbanos del entorno. También se localizan en el área de estudio, instalaciones de infraestructura y equipamiento, éste último en condiciones favorables para su uso diario como: Plazas comerciales y Tiendas de autoservicio (Oxxo) y Súper Mercados (Walmart), entre otros.

Bajo este marco de investigación y diagnóstico, se puede concluir que si bien, el modelo de desarrollo urbano de la ciudad ha sido favorable en aspectos como la amplia cobertura en infraestructuras de servicios básicos y de estructura vial, la dotación de vivienda un gran porcentaje de población, la atracción de importantes fuentes de empleo; también se encuentra en un momento donde es necesario reorientar los esfuerzos del sector público y privado de un enfoque cuantitativo a uno cualitativo, con la finalidad de consolidar y potencializar el espacio que hasta ahora ocupa el área urbana.

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

La vivienda conforma aproximadamente el 55 % del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte. Alcanzar una mayor sustentabilidad ambiental para la ciudad que conlleve a elevar la calidad de vida para sus habitantes depende directamente de las políticas de apropiación del territorio.

Dentro del área de estudio se encuentran diversos tipos de asentamientos de tipo habitacional, con densidad que es de 35 a 45 viviendas por hectárea; se identifican dentro del área de estudio fraccionamientos como: Paseo de los Leones, Cerradas de Santa Ana, Las privadas, Venneto, Romanza, Quinta Versailles, Colinas del Leon, entre otros.

La tipología de vivienda predominante en el asentamiento, es la vivienda de interés medio en los fraccionamientos residenciales.



Ilustración 9 Tipologías de vivienda. Fotografía propia.

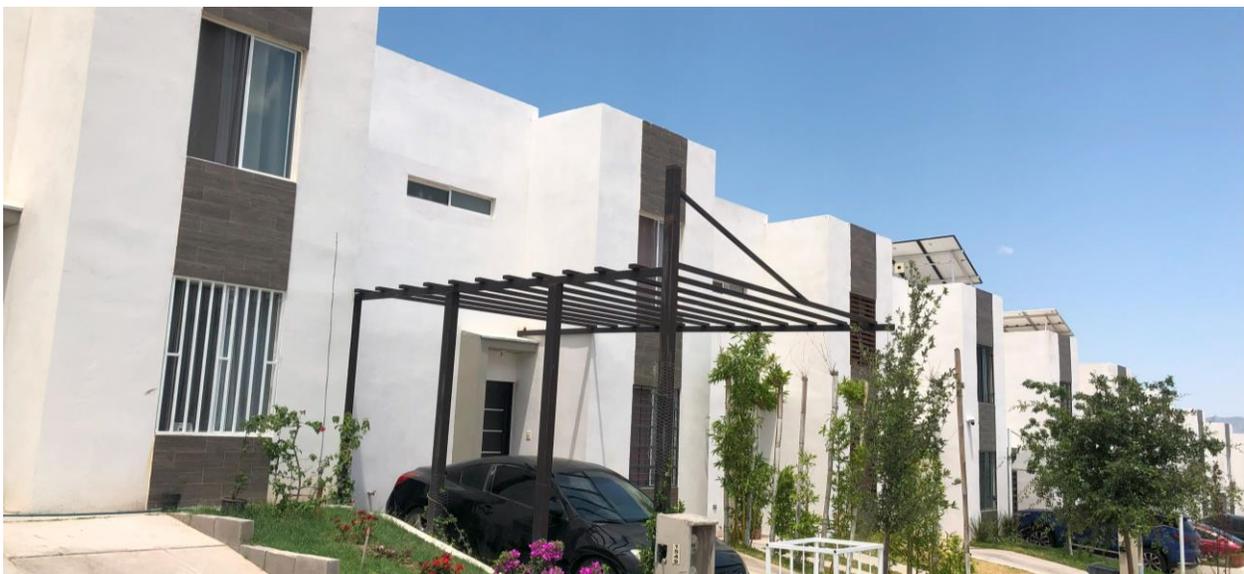


Ilustración 10 Tipologías de vivienda. Fotografía propia.

Los usos habitacionales y su construcción en la zona de estudio, son coincidentes en función de su densidad, tipo de nivel socioeconómico, y tienen una gran similitud en su grado de urbanización e integración urbana. Predomina la vivienda de tipo medio, asociada a sectores socioeconómicos de esta gama.

De acuerdo con la información contenida en el Inventario Nacional de Vivienda 2015 del INEGI, se ubican dentro de la zona de estudio 2,240.00 viviendas de las cuales se encuentran habitadas 1,279 de ellas con un promedio de ocupación de 3.12 habitantes por vivienda.

DATOS DEL INEGI				
AGEB	POB TOT.	PEA	VIV TOTAL	VIV HAB
8019	1942	910	967	602
8023	294	152	133	97
8080	231	123	106	98
8095	482	232	266	140
8659	1049	509	768	342
TOTALES	3998	1926	2240	1279

Ilustración 11 AGEB Vivienda. Fuente: INEGI

COMERCIO Y SERVICIOS

El sector comercial y de servicios en la zona esta demarcado principalmente por el corredor urbano generado por la carretera Chihuahua -Aldama, el Boulevard Romanza y la Avenida Club de Leones de Chihuahua el cual ha dado importante énfasis en el tema comercial al sector sur de la ciudad, y que consolidará aún más la zona, destinado a dotar una variedad de servicios, entre ellos el de comercio, a los habitantes de la zona sur de la ciudad de Chihuahua.

Los principales giros identificados en el área de estudio son abasto, tiendas de conveniencia tipo Extra y Oxxo, farmacias, restaurantes, cafés, bodegas, talleres mecánicos, abarrotes, panaderías, gaseras, entre otros.

REPORTE FOTOGRÁFICO DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE ESTUDIO



Ilustración 12 Uso de suelo equipamiento. Escuela Secundaria Tec. 99. Fotografía propia.



Ilustración 13 Uso de suelo Comercio y servicios. Fotografía propia.



Ilustración 14 Uso de suelo Comercio y servicios. Fotografía propia.

El mayor porcentaje de derechohabientes que cotizan en el IMSS en el Municipio de Chihuahua se encuentra en el nivel de 3 a 5 salarios mínimos. En segundo lugar, se encuentra el nivel de 2 salarios mínimos.

De acuerdo con los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2010, la ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 347,877 habitantes.

De ellos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, el 15.17 obtiene 2 salarios mínimos por su trabajo y el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos. Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

En cuanto a la ocupación de la población económicamente activa, en la ciudad de Chihuahua el sector primario predomina con un 64% mientras que el secundario se desarrolla un 34 % y el terciario un 2% de la totalidad de los sectores económicos.

En el área de estudio se ha identificado una población económicamente activa de 1,648 personas, que significa un 41.23% del total de la población asentada en la zona, conforme a lo señalado por el INEGI en el Censo de Población y Vivienda 2010.

DATOS DEL INEGI				
AGEB	POB TOT.	PEA	VIV TOTAL	VIV HAB
8019	1942	910	967	602
8023	294	152	133	97
8080	231	123	106	98
8095	482	232	266	140
8659	1049	509	768	342
TOTALES	3998	1926	2240	1279

De conformidad a información del INEGI, la zona donde se ubica el predio presenta unidades económicas que se han desarrollado adecuadamente y que dan servicio a la ciudadanía, destacando las del sector de comercio y servicios; a continuación, se observa un análisis grafico en imagen satelital de la zona, respecto a la concentración y ubicación resaltando las unidades económicas en el sector.

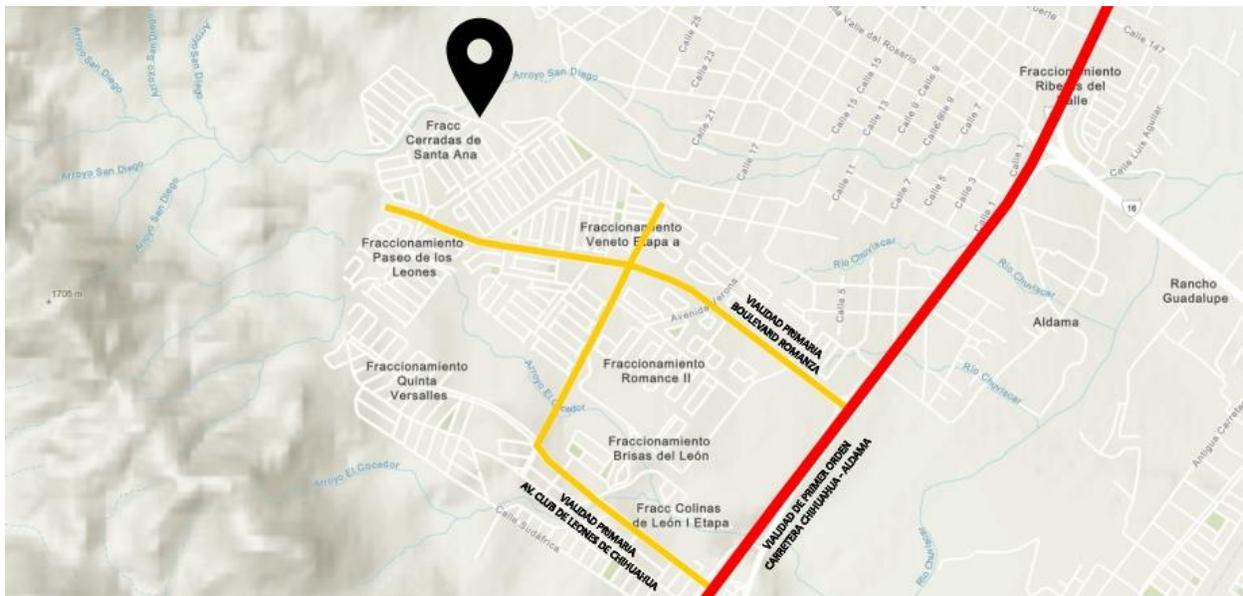
ESTRUCTURA VIAL

El objetivo de la movilidad urbana es mejorar la accesibilidad y la conectividad desde las periferias hacia el centro y viceversa. El crecimiento urbano es consecuencia de la constante búsqueda de desarrollo y prosperidad, sin embargo, la expansión territorial conlleva un desarrollo urbano de baja densidad con alta dependencia al automóvil provocando mayores costos sociales y ambientales.

El panorama diario de la ciudad es la congestión vial esto por la cantidad de vehículos privados donde se trasladan en promedio 1.2 personas por unidad, por lo que existe un incompleto y rebasado sistema vial periférico.

El aumento del uso del automóvil ha propiciado una gran demanda del espacio urbano para su circulación, actualmente se destina un 42% de la superficie para dicho propósito y elevadas inversiones en materia de mantenimiento dedicadas a atender las necesidades del automóvil dejando a un segundo plano la circulación y el disfrute peatonal.

En la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial cuyo auge es inminente; además la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este fenómeno se ha dado con anterioridad en la Ciudad como lo son los casos del Boulevard Ortiz Mena, el Periférico de la Juventud, y la ampliación del corredor de la Avenida Tecnológico, entre otros cuyo detonante de crecimiento urbano ha sido consolidado, sin embargo existen otros casos donde la estructura vial no ha tenido el mismo efecto (presentándose el fenómeno de que la mayoría de estas vialidades se encuentran en el sur de la Ciudad) como el Boulevard Juan Pablo II, y el Periférico R. Almada.



El predio analizado se ubica en la calle Nilo blanco No. S/N, en el fraccionamiento paseo de los leones etapa V, con una superficie de 2,211.00 m²; de clave catastral 610-216-049; la cual cuenta con pavimento, y con banquetas en perfectas condiciones, se encuentra prácticamente en contacto directo con la estructura vial secundaria de la ciudad (Calle Rio Guijon y Calle Lago Nascar) y a través de estas vías, se enlaza a vialidades de jerarquía Primaria. Estas vialidades permiten la movilidad hacia y desde la ciudad, en sentido norte – sur funciona la Avenida Club de leones de Chihuahua y el Boulevard Romanza. Estas vialidades cumplen con una importante función de integración para la zona.

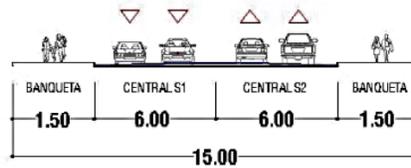
Lo anterior de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, para la formulación del presente estudio de planeación urbana.



Ilustración 15 Vialidad primaria Boulevard Romanza. Fuente: Fotografía propia.

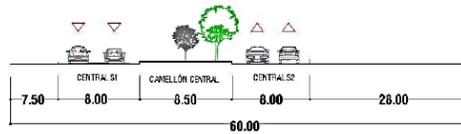
SECCIONES VIALES PRINCIPALES

378 - 378'



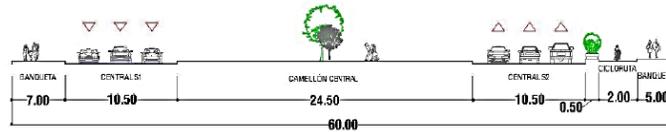
AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA
CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA A C. LIBIA

364A - 364A'



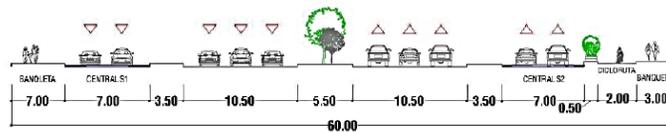
CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA
AV. FUERZA AEREA MEXICANA A C. 205

364 - 364' Propuesta 1



CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA
AV. FUERZA AEREA MEXICANA A C. 205 (C. VALLE DORADO)

364 - 364' Propuesta 2



CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA
AV. FUERZA AEREA MEXICANA A C. 205 (C. VALLE DORADO)

TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

La red de transporte público cubre una longitud total de 1,910 km, actualmente el Sistema de Transporte Público funciona únicamente una ruta troncal de las 13 planteadas en el PSMUS lo cual ha implicado el reordenamiento de rutas convencionales en diversas ocasiones.

Dentro de la zona de estudio se identifica cobertura del servicio de transporte, única y exclusivamente sobre las dos vialidades primarias de la zona (Boulevard Romanza y Av. Club de Leones de Chihuahua)

De acuerdo con la información disponible en el área de Transporte del Gobierno del Estado, se localizan rutas que tienen que realizar recorridos dentro del área de estudio.

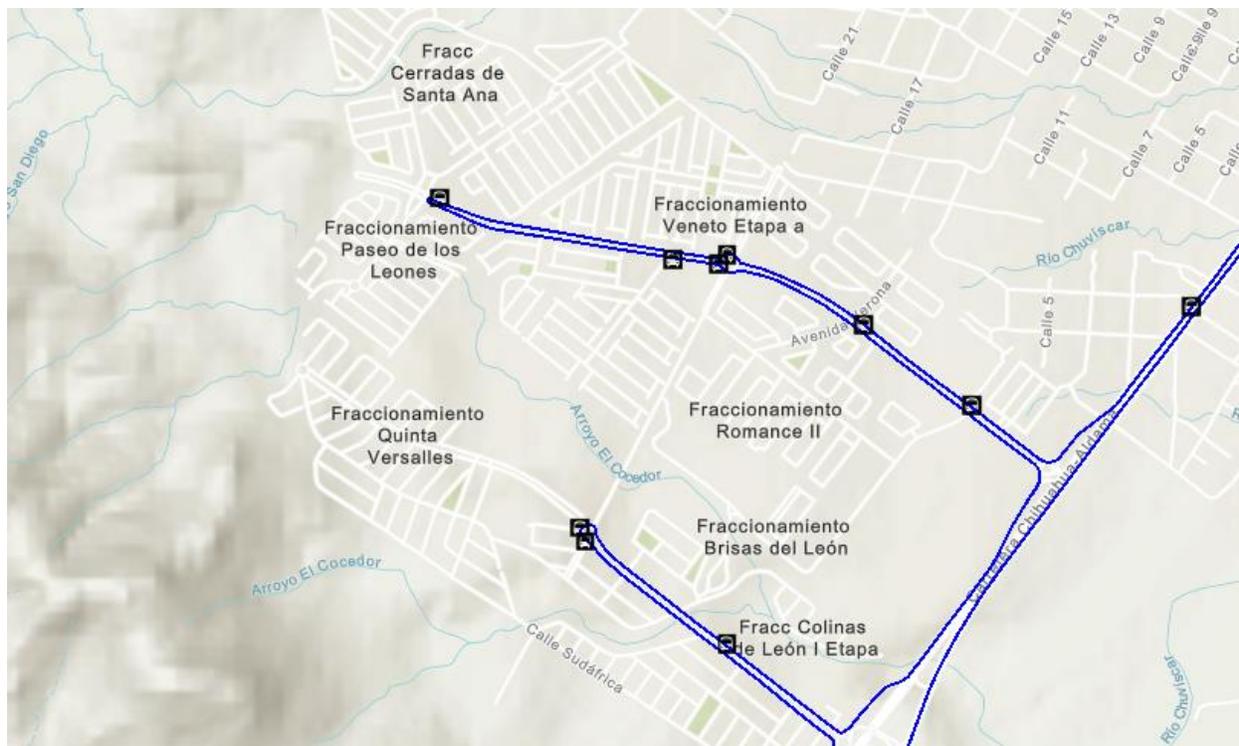


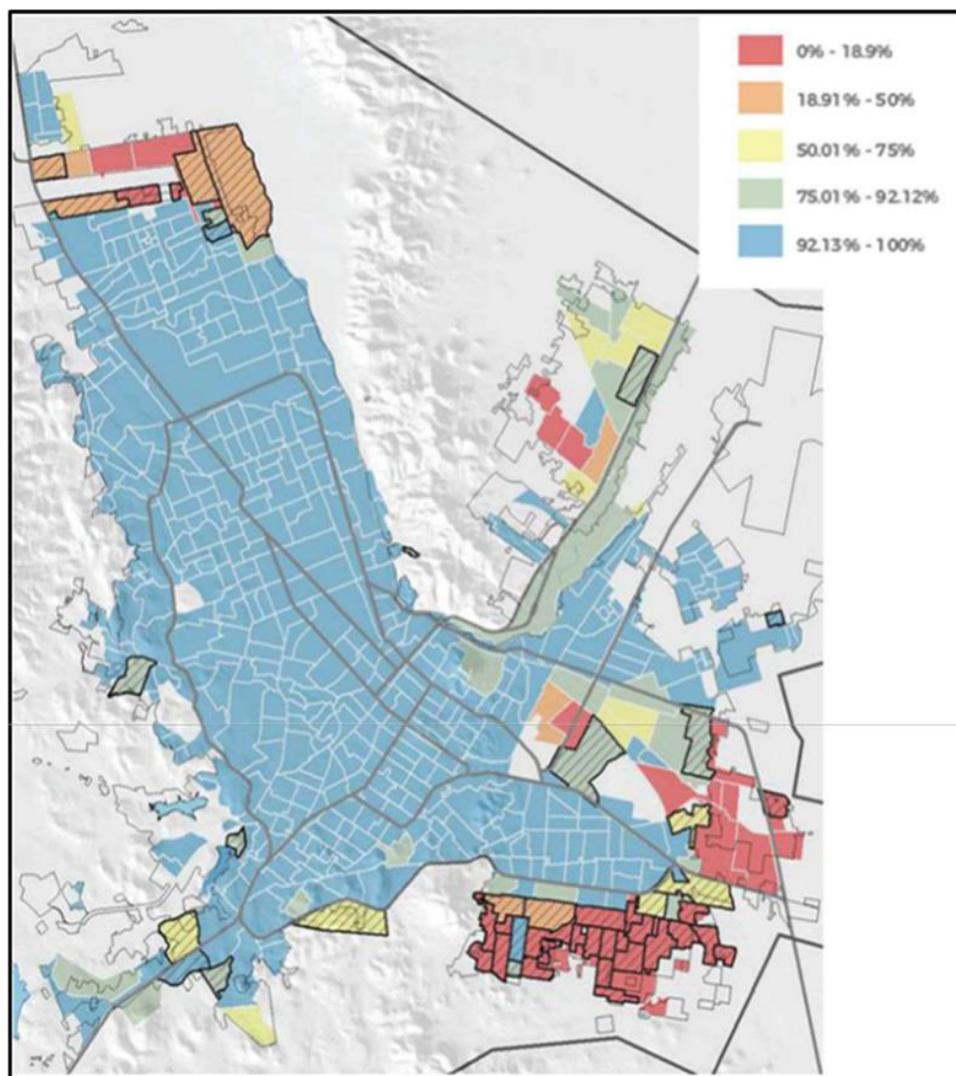
Ilustración 16 Red de transporte público. Fuente SIGMUN.

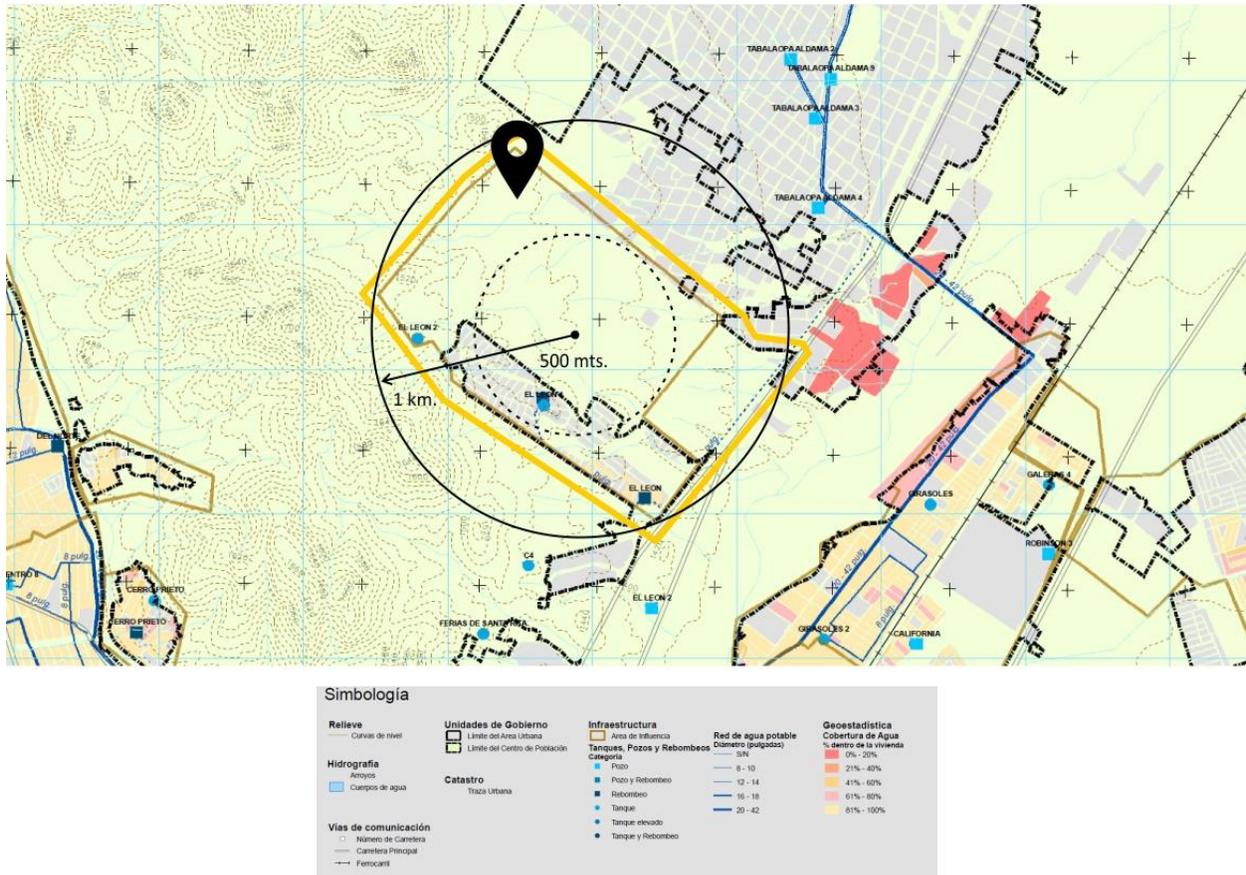
AGUA POTABLE

La cobertura de la ciudad es de un 98% pero la sostenibilidad de la infraestructura de agua potable presenta una problemática ya que se observa un porcentaje de fugas entre un 10% y 20% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en zonas antiguas de la ciudad.

La necesidad se acentúa en los polígonos de atención prioritaria donde habita el 3.1% de la población total de la ciudad.

La infraestructura de agua potable disponible en el área de estudio se encuentra distribuida en las zonas urbanizadas.





DRENAJE SANITARIO

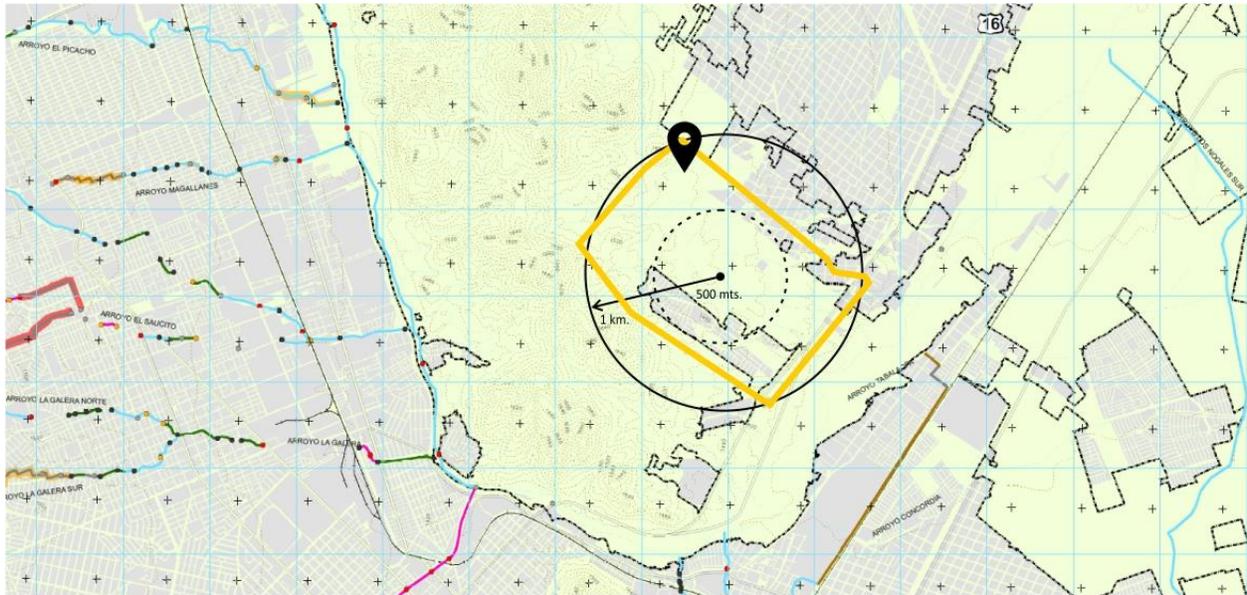
La infraestructura de drenaje sanitario en la ciudad tiene una cobertura del 98%. Existen 1,362 viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con el servicio la mayoría de las cuales se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria ya definidos.

En la ciudad, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento ubicada en Nombre de Dios.

Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área dentro de la zona de estudio.

De acuerdo con la información disponible, se identifican colectores con diámetros de 10, 12, 24 y 36 pulgadas.

En las inmediaciones del predio objeto del presente estudio, se cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario y colectores existentes.



Simbología			
Relieve	Unidades de Gobierno	Infraestructura de Drenaje Pluvial	Estructura Hidráulica
Cuerpos de nivel	Límites de Área Urbana	Trazos	Distribución de la estructura (%)
	Límites de Censos de Población	Calle Pavedida	Capacidad subterránea (0 - 10%)
Hidrografía	Catastro	Calle no pavimentada	Al 50% de la capacidad (60 - 100%)
Arroyos	Trazo Urbana	Canal rectangular	Capacidad superficial (100%)
Cuerpos de agua		Canal rectangular sostenido	Riesgo de Inundación
Vías de comunicación		Canal trapezoidal	Alto
Núcleos de Carretera		Sin reverso	Medio
Carretera Principal		Tobacal	Bajo
Pericarril		Zona atollada	

INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL

En la zona de estudio el principal escurrimiento pluvial es el Arroyo San Diego el cual desemboca en el Rio Sacramento.

Su trayecto se encuentra dentro del área de estudio ya que su cauce se encuentra canalizado y algunas secciones para sobre vialidad, no se identifican obras de infraestructura pluvial en proceso, ya sea de retención o de encauzamiento.

Asimismo, cabe señalar que en el área de estudio se localizan varios escurrimientos pluviales de menor cuantía, todos ellos canalizados sobre vialidad, de cual se aprovecha ya que se encuentra con pavimento o concreto, existen alcantarillas que permiten salvar el obstáculo, carece de equipamiento pluvial.

SOBRE EL PREDIO

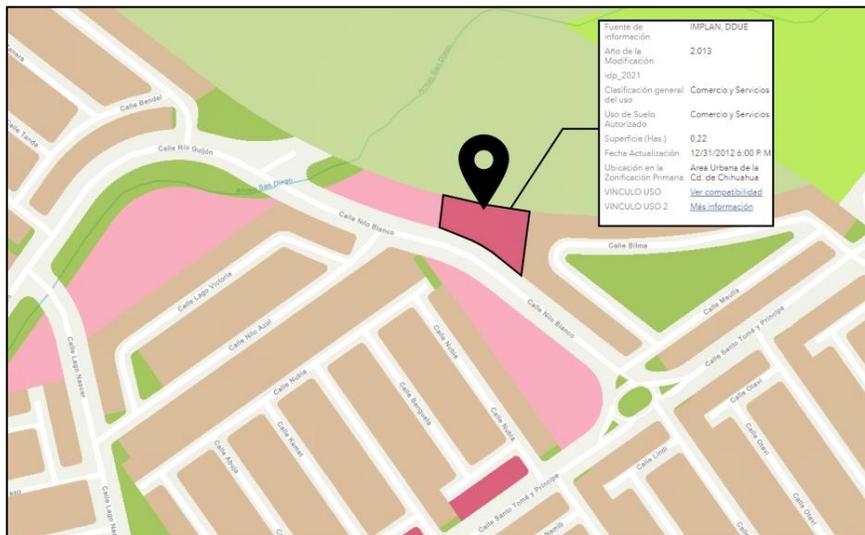


Ilustración 17 Uso de suelo del predio. Fuente SIGMUN.

El predio denominado Nilo blanco no presenta ninguna edificación y actualmente cuenta con uso de suelo vigente de COMERCIO Y SERVICIOS, el cual siguiendo la tendencia del área de estudio tendría una subcategorización de carácter VECINAL siendo la venta de abarrotes y el comercio de artículos no perecederos el común denominador de la zona.

Por lo que se solicita por medio de este estudio el cambio de uso de suelo a HABITACIONAL H60+ según la tabla de compatibilidad del Plan de Desarrollo Urbano 2040:

No.	USOS	HABITACIONAL						
		H4.0	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
I	HABITACIONAL							
1	UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
2	PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

Ilustración 18 Tabla de compatibilidad. Fuente: PDU 2040

El predio cuenta con una superficie de 2,211.00 metros cuadrados colindantes a uso de suelo Habitacional H60+, servicios de infraestructura escolar y zonas de comercio vecinal.



Ilustración 19 Infraestructura inmediata. Fotografía propia



Ilustración 20 Servicios y comercios vecinales. Fotografía propia.

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL Y RIESGOS

TOPOGRAFÍA

El área de estudio presenta pendientes ligeras del 2% y no mayores al 6%, en general cuenta con pendientes uniformes y adecuadas para el correcto desplazamiento de los escurrimientos pluviales.

El atlas de riesgos para el municipio de Chihuahua considera la zona como libre de riesgo de inundaciones por lo que se considera como apta la topografía para el desarrollo y no presenta dificultad para la red de drenaje sanitario para el desalojo de aguas servidas.

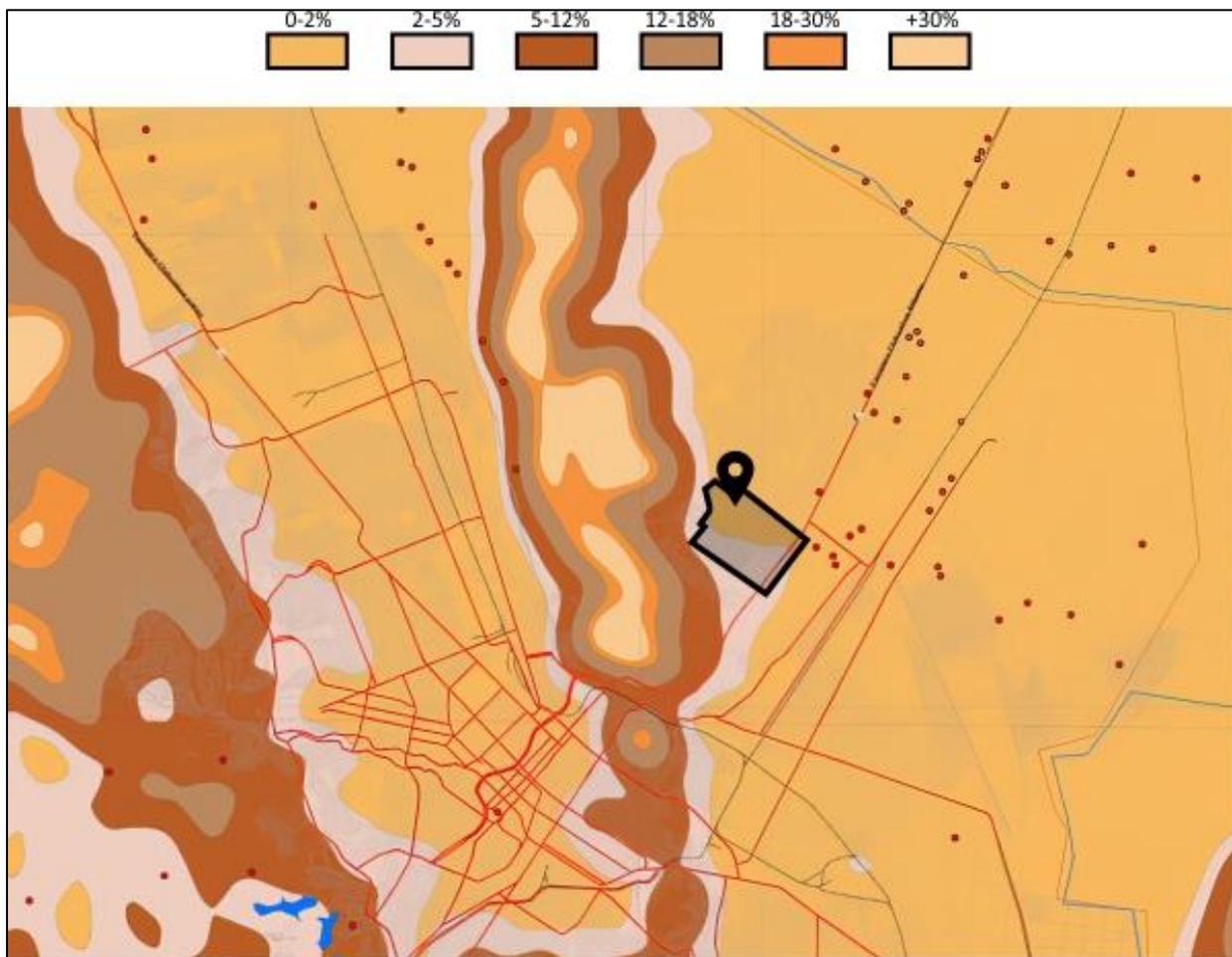


Ilustración 21 Pendiente del terreno. Fuente: Atlas de riesgos para el municipio de Chihuahua.

CLIMA

El estado de Chihuahua de acuerdo con el sistema de clasificación de climas de Köeppen y modificado por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano, es BS1kw, que es clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, su temperatura media anual es de 12º a 18º C. con régimen de lluvias en verano y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2% con respecto al total anual.

Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, 4 días de heladas tempranas, 71 días de lluvias al año, humedad relativa de 49%, y vientos dominantes del suroeste.

Para la ciudad de Chihuahua, el clima es seco semicálido.

TEMPERATURA

La temperatura media anual es de 16.95 °C. Las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre a febrero, con valores promedio de hasta 8.2°C. El período donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9° a 25.1°C.

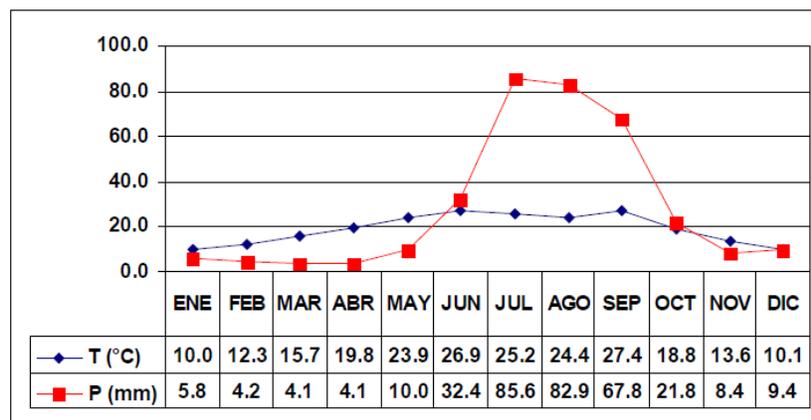


Ilustración 22 Temperaturas y precipitaciones promedio de la ciudad. Fuente PSMAP

VIENTOS DOMINANTES

La dirección de los vientos dominantes proviene del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose los vientos de mayor velocidad durante la temporada de marzo y abril. Los vientos sobre todo en la temporada de primavera, es cuando se presentan de una manera más intensa con rangos de 40 a 60 km/hr., y en pocas ocasiones se han llegado a alcanzar ráfagas de hasta 90 km/hr.

HIDROLOGÍA

La Ciudad de Chihuahua pertenece a la cuenca del Río Conchos, que cubre 30% del Estado. El cauce del río Conchos nace en las montañas de la Sierra Tarahumara y desemboca en el río Bravo, del cuál es el principal tributario. Los beneficios de sus aguas se extienden a lo largo de este recorrido, que culmina en el Golfo de México, sosteniendo ecosistemas ribereños y de agua dulce caracterizados por la riqueza de su biodiversidad y por el alto índice de endemismo de sus especies. Esta cuenca se divide en cuenca alta, media y baja, y se caracteriza por un ecosistema semidesértico, de clima árido con una precipitación baja de 350 mm. Es un medio frágil que necesita cuidado y reconocimiento del rol vital que juega en el sostén de la Ciudad.

En el observatorio de la Cd. de Chihuahua en el periodo 1983/2004, registrándose en dicho periodo la precipitación máxima de 65 mm en el año 2004.

Las lluvias máximas históricas en 24 horas disponibles en la ciudad de Chihuahua en el periodo 1951-2004 se registra en dicho periodo la precipitación máxima de 116.5 mm en el año 1965 en la presa Chihuahua.

El mes con valor de menor precipitación pluvial corresponde al mes de marzo en donde el promedio disminuye, como se observa en la imagen siguiente:

Precipitación media mensual

Estación	Ene.	Feb	Mar.	Abr.	May	Jun.	Jul.	Ago	Sep	Oct.	Nov	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6.0	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	104.7	80.8	24.1	7.9	12.1	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101.2	86.6	27.8	6.9	11.2	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	116.5	84.3	24.6	8.2	10.9	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	107.5	83.9	25.5	7.7	11.4	427.2

Ilustración 23 Precipitación media mensual. Fuente: PSMAP

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuvíscar que atraviesa la ciudad de poniente a oriente y el Río Sacramento que corre de norte a sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad.

Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar que son alimentadas por el Río Chuvíscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

La ciudad se abastece de tres acuíferos (Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y el Sáuz-Encinillas) que se encuentran sobre explotados.

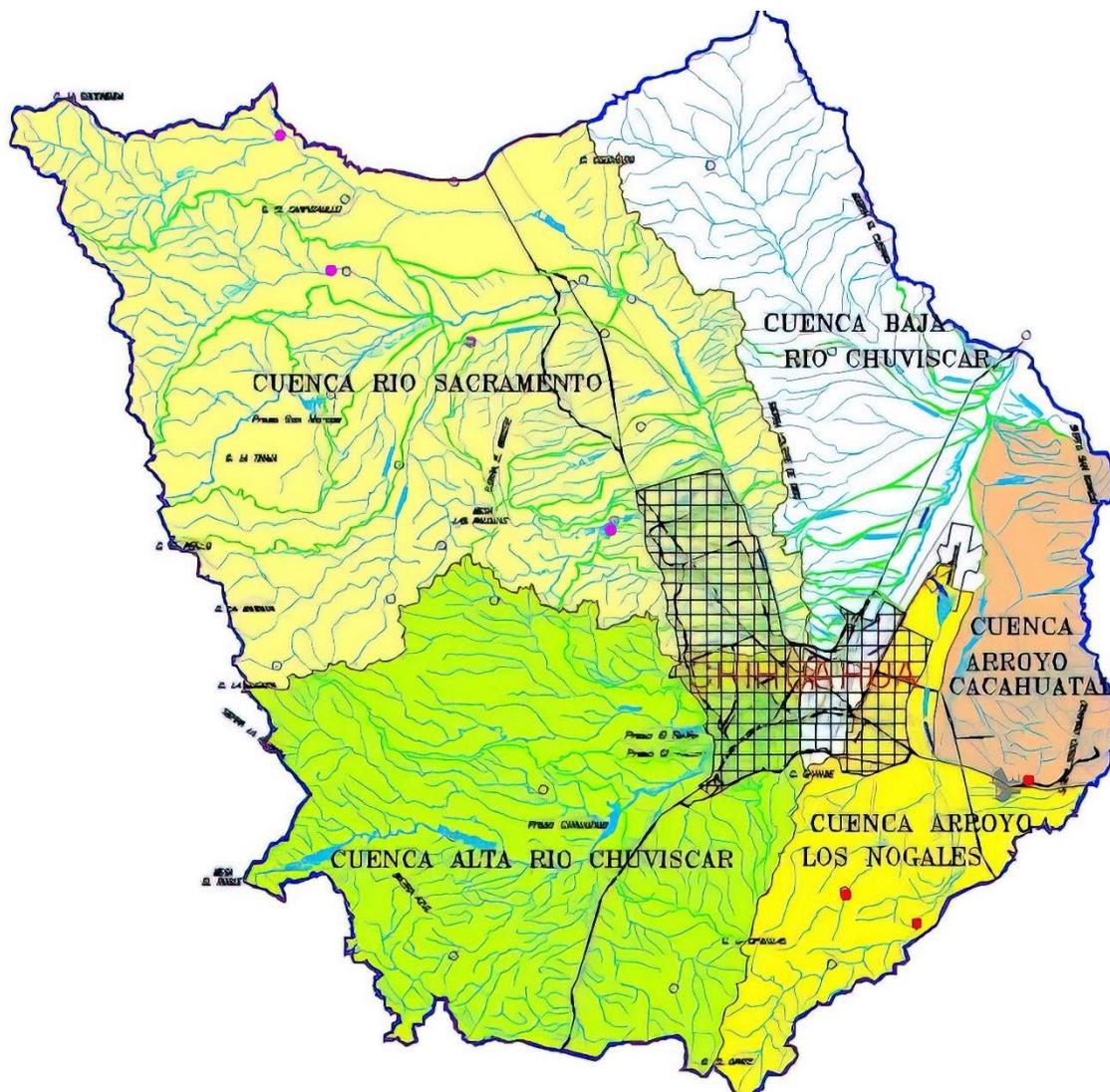


Ilustración 24 Cuencas hidrológicas de la ciudad. Fuente: PSMAP

La zona de estudio se encuentra en la cuenca baja del río Chuvísicar.

Está formada por el área ubicada del cauce hacia el norte del valle de Tabalaopa desde la confluencia entre el río Sacramento y Chuvísicar hasta la boquilla de Aldama. En este tramo se incorporan varios arroyos: San Rafael, San Jorge, Los Colorados, Cueva Molinar, El Divisadero. La superficie que fluye hacia el río en esta parte se cuantifica en 481.12

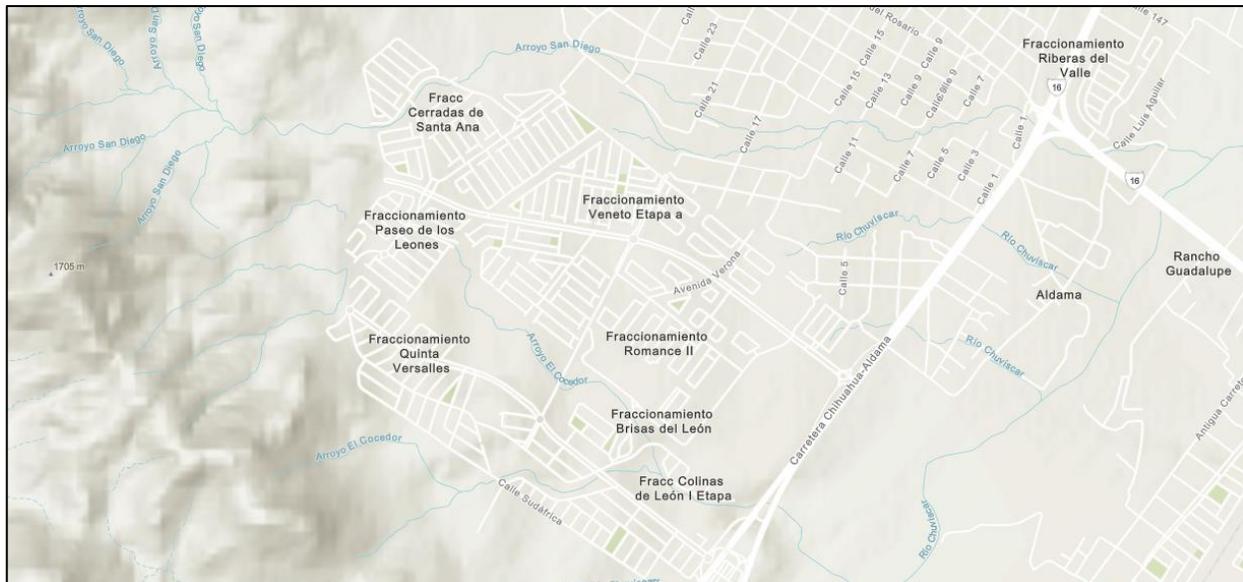


Ilustración 25 Arroyos en la zona de estudio. Fuente: SIGMUN

En la zona de estudio se encuentran los siguientes arroyos: Arroyo San Diego y Arroyo el cocedor.



Ilustración 26 Canalización Arroyo San Diego. Fotografía propia.

Las vialidades de la zona se encuentran con pavimento con concreto hidráulico y asfalto en un 100% de su totalidad, por lo cual permite un desplazamiento del agua de lluvia completamente adecuado, desembocando en pequeños arroyos y canalizaciones según sea el caso así que tanto la zona como la ubicación específica del predio objeto del presente análisis y la pendiente del terreno, no implican ninguna condición de vulnerabilidad hacia el giro propuesto, dentro del giro de Hidrología.



Ilustración 27 Canalización Arroyo el cocedor. Fotografía propia.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Se entienden por riesgos Hidrometeorológicos: inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, incendios forestales, temperaturas extremas, tormentas de arena o polvo, heladas y avalanchas.

A nivel nacional los eventos de origen hidrometeorológico son los que causan los mayores daños.

La Ciudad de Chihuahua pertenece a la cuenca del Río Conchos, que cubre 30% del Estado. El cauce del río Conchos nace en las montañas de la Sierra Tarahumara y desemboca en el río Bravo, del cuál es el principal tributario.

Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas.

La información de precipitación con que se cuenta para la ciudad de Chihuahua corresponde a la estación meteorológica Universidad, administrada por la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua.

Como se menciona en el apartado de Hidrología el área de estudio se encuentra cercano los afluentes que dan origen o nacimiento al arroyo San Diego el cual es uno de los principales escurrimientos de la zona, no existen dentro del área de estudio algún punto de riesgo por inundación.

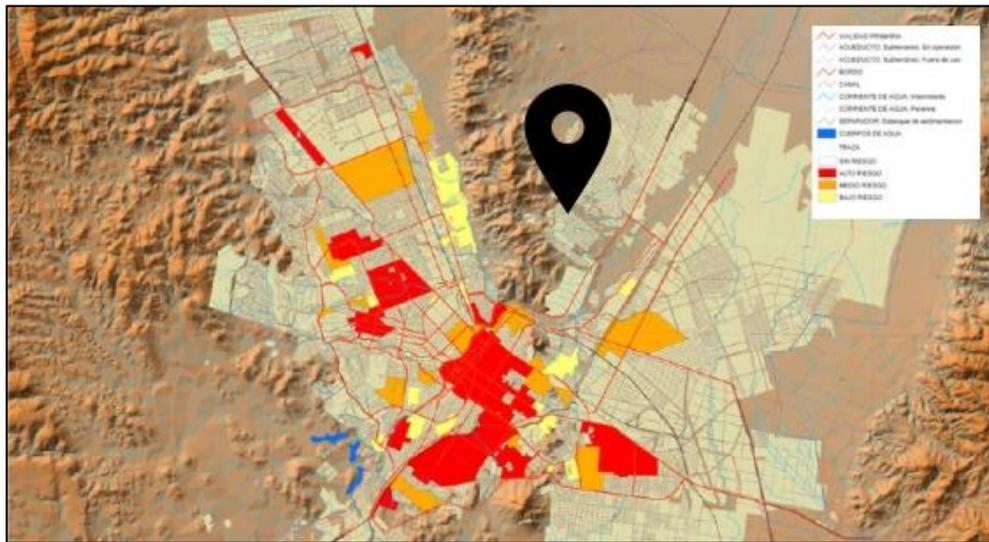


Ilustración 28 Colonias con riesgo de inundación. Fuente: Atlas de riesgos del municipio de Chihuahua

RIESGOS ANTROPOGENICOS

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

En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una Ciudad.

Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

En la Ciudad se encuentran los siguientes tipos de riesgos de esta categoría: Gaseras, Gasolineras, subestaciones eléctricas, Madererías, transporte de materiales peligrosos, entre otros.

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

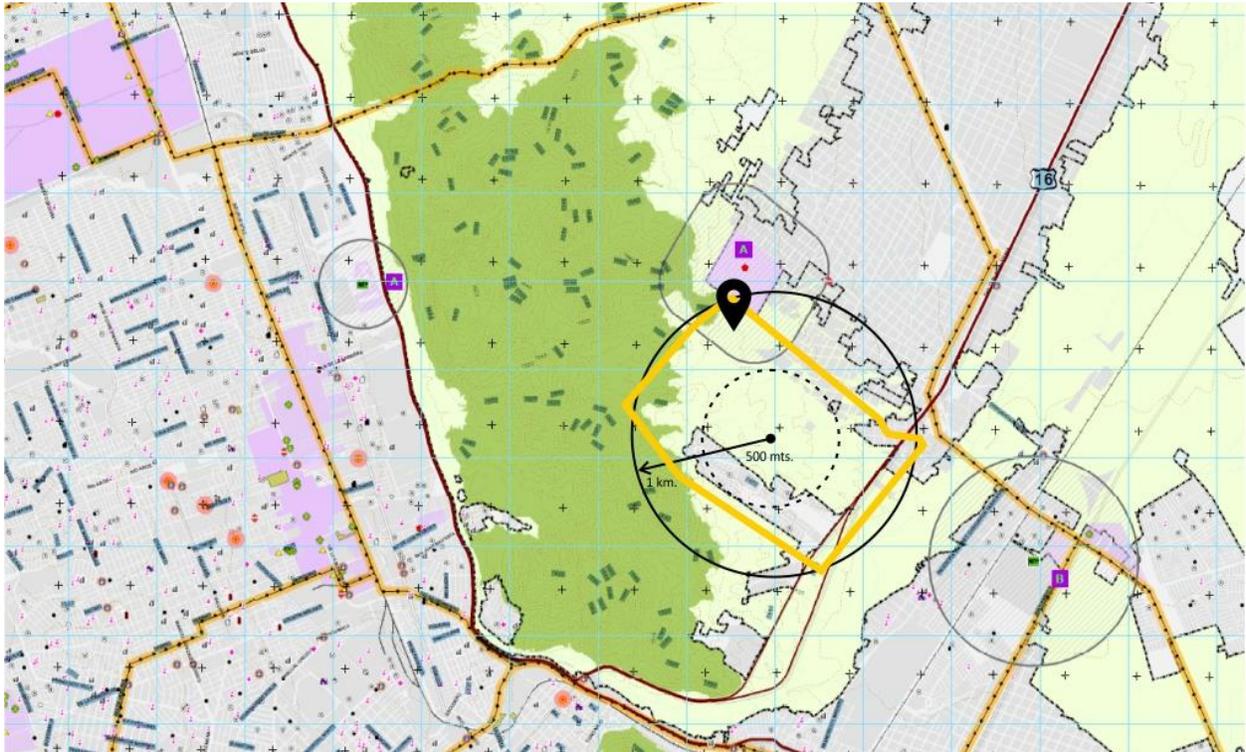
o productos peligrosos, en especial se enfocan a los sitios donde se localizan, el tipo de accidente o evento que pueden ocasionar y las posibles consecuencias a la población, sobre todo generan una acción violenta, derivada de su interacción y/o por su composición molecular. Incluye aquí los fenómenos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

Dentro de la zona de estudio existen diversos usos de suelo, existe infraestructura cercana para dar cobertura básica al predio objeto del presente estudio de planeación urbana, pero dentro del área de estudio el riesgo antropogénico más cercano al predio de aplicación está a más de un kilómetro de distancia, siendo una estación de abasto de gas L.P

Las actividades de tipo de uso Comercio y Servicio no manifiestan riesgo potencial a los usuarios y habitantes de la zona, toda vez que se trata de instalaciones confinadas y que no concentran gran cantidad de personas.



Ilustración 29 Gas económico. Fotografía propia.



RIESGOS GEOLÓGICOS

Las causas de los peligros geológicos no son otra cosa que la respuesta de la naturaleza para restablecer el equilibrio entre los procesos endógenos y exógenos.

Los peligros geológicos que pueden afectar a la ciudad de Chihuahua son los deslizamientos, fallas, hundimientos y fracturas

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

Por un lado, los procesos endógenos, son procesos que generan o construyen relieve en la mayoría de los casos. Los sismos generan levantamientos o hundimientos del terreno que interrumpen el equilibrio de los taludes y pendientes superficiales del terreno. Los procesos de la naturaleza para corregir ese desequilibrio generan eventos o procesos de deslizamientos, derrumbes, deslaves, avalanchas o flujos de lodo o material sólido hasta alcanzar nuevamente el equilibrio perdido.

Conforme a lo consignado en el atlas de Riesgos, en la zona de estudio no se identifican fallas dentro del área de estudio por lo que no se presenta riesgo alguno.

Las trazas de las fallas y su área de influencia representan las zonas susceptibles y vulnerables de riesgo geológico en la eventualidad de un sismo de cualquier magnitud.

La ciudad de Chihuahua se encuentra en una zona meso sísmica, lo que indica la posibilidad de que ocurra un evento sísmico de baja magnitud. Esto hace que la ciudad debe estar preparada tanto en la prevención de los riesgos como en las acciones para una eventual contingencia. Ante esta condición y dado que la ciudad se encuentra en una zona afectada por una gran cantidad de fallas y fracturas, las cuales se localizan principalmente entre las Sierras de Minillas y Nombre de Dios (consultar mapa PN2G), la ocurrencia de un evento sísmico incrementa la vulnerabilidad del área debido al origen tectónico de las mismas.

La Ciudad de Chihuahua se emplaza sobre una zona donde existe gran cantidad de fracturas de rumbo NWSE, NE-SW y N-S. Esto puede traer consigo problemas, debido a que actualmente hay construcción de viviendas en zonas rocosas donde el fracturamiento se encuentra presente.

El Tercer sistema o familia de fallas y más reciente corresponde al sistema o familia de fallas y fracturas orientadas NS-EW. La edad de este último sistema corresponde al mioceno-plio-pleistoceno, inclusive se considera que este sistema o familia todavía se encuentra activo y es responsable de los temblores recientes en la ciudad de Chihuahua y sus alrededores con eventos de baja magnitud.

Estas zonas con orientación NS-EW actualmente están sometidas a esfuerzos de tensión formando fallas, inclusive dentro de los sedimentos pliocénicos y cuaternarios. El resultado de estos esfuerzos, se da como resultado una serie de grietas dentro del material que lo hace deleznable y susceptible de deslizamientos o derrumbes según sea la pendiente topográfica. Estos riesgos se pueden identificar en la zona poniente de la ciudad, en las estribaciones de la sierra de Minillas. El riesgo potencial de derrumbes y deslizamientos está fuertemente asociado a la zona de la ciudad con mayor densidad de fallamiento y fracturamiento. Los escarpes existentes en las laderas de las sierras que rodean a la ciudad son el resultado de las fallas y zonas de debilidad tectónica.

Los tres sistemas o familias de fallas que se encuentran presentes en el área urbana de la ciudad de Chihuahua, se encuentran superpuestas una de otra en función de su antigüedad, siendo la más evidente y reciente la NS-EW, representada por la falla que se ubica al oriente de la Sierra Nombre de Dios.

Sistema	Fallas	Sistema	Fallas
N60°W-N30°E	Minillas	NS-EW	El Rejón
	Las Margaritas		El Edén
	Huérfano		Rincón del Chuviscar
	Embudo		El Madroño
N30°W-N60°E	La Haciendita		Plateros
	El Rincón		El Mogote
	Presa Chihuahua		Tinajas Blancas
	Chuviscar 1		Boquilla
	Chuviscar 2		Nombre de Dios
	Sacramento		Sta. Elena
		Chuvisquilla	

Ilustración 30 Sistema de fallas o familias presentes en la ciudad de Chihuahua. Fuente: Atlas de riesgo

Tercer sistema de deformación consistente de fallas orientadas con dirección NE- SW, de tipo normal, con orientación NE 40-55° SW, con buzamientos que varían entre 45 y 60°. El sistema está representado por la Falla de la Presa Chihuahua y otras menores como la Falla Santa Elena, localizadas en toda el área oriental de la ciudad, no se observa mineralización económica asociada, afecta principalmente a regiones con dominio volcánico de componente frágil principalmente.

NORMATIVO

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

Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027.

EJE 3 Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado

9.1 Orientar el desarrollo urbano participativo entre los tres niveles de gobierno y la sociedad, dentro de un marco legal actualizado en materia de planeación urbana.

Actualizar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.

Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Promover la modificación de la Ley de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Chihuahua, con el fin de que, más que sujetarse a un plazo, se ciña al cumplimiento del registro de asentamientos irregulares.

Actualizar y difundir las reglas de operación de programas estatales de desarrollo urbano y ecología donde se precisen los fines, personas beneficiarias y formas de operación y/o componentes de los mismos; además, que alcance buenos niveles de eficiencia, eficacia, equidad y transparencia, así como la denominación de las dependencias que intervienen en cada uno de los procesos.

Revisar y actualizar los instrumentos de planeación urbana, regional, metropolitana y de áreas funcionales, a fin de alcanzar mayores niveles de bienestar y calidad de vida en todo el estado.

Elaborar y actualizar atlas de riesgos de las principales poblaciones del estado.

Actualizar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, vigente desde el año 1998.

Elaborar y actualizar la legislación en materia de desarrollo urbano que contribuya en el crecimiento integral, ordenado y sostenible de todas las poblaciones del Estado, además de considerar al ser humano en su conjunto.

Concientizar a las autoridades municipales por medio de acciones determinadas acerca de los beneficios de un Instituto especializado en materia de planeación urbana y regional.

Coordinar el establecimiento de consejos de planeación urbana municipal con autoridades de aquellos municipios cuya población supere los 75 mil habitantes.

Crear el Instituto Estatal de Planeación Urbana.

Establecer instrumentos y legislación en materia de planeación urbana con visión a largo plazo.

Fomentar una cultura pública de mejoramiento urbano integral e impulso a los observatorios urbanos ciudadanos.

Elaborar estudios de regionalización para el establecimiento de Institutos Intermunicipales y Consejos de Desarrollo Metropolitano, de acuerdo con lo indicado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Gestionar la aprobación de los fondos legales propuestos ante los respectivos cabildos.

Gestionar la aprobación de fondos legales por el H. Congreso del Estado y su respectiva publicación en el Periódico Oficial del Estado.

OBJETIVO 10.- Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

10.1 Orientar el desarrollo urbano con procesos sostenibles, sustentables y equilibrados.

Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

Elaborar proyectos y gestionar recursos para la rehabilitación de fachadas y entorno en los centros urbanos e históricos.

Implementar acciones de mejoramiento de imagen urbana en las zonas más vulnerables y de mayores carencias en las ciudades medias del estado.

Coordinar con las autoridades de los tres niveles de gobierno la detección oportuna y la atención eficaz a los problemas urbanos determinantes para el bienestar social y el desarrollo económico y sustentable de las localidades urbanas.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024.

Eje 4. –Ciudad Mejor Administrada.

La presente administración municipal, decidida a desarrollar un proyecto de ciudad diferente, amplio, integrado, incluyente, estratégico e innovador, con líneas de acción, programas y proyectos, que tienen como fin el avanzar hacia un territorio más competitivo y especializado, que atraiga talento e inversión en el contexto de la nueva economía colaborativa, se dio a la tarea de considerar la metodología de “Territorio Inteligente” a fin de aplicarse en sus distintos componentes, de tal forma que la geografía política del municipio de Chihuahua vaya más allá de espacios capaces de dar una respuesta coherente a los cambios que impone el reto de la globalización, y trascienda a territorios sustentables, por su capacidad para equilibrar lo que se denomina como la trilogía urbana: estrategia económica, desarrollo social y calidad medioambiental.

- Estrategia Chihuahua Smart City.
- Economía Creativa.
- Gobierno Abierto.
- Étnica en el Gobierno, Transparencia y rendición de Cuentas.
- Corrupción.

Eje 5.- Ciudad Atractiva.

Por lo tanto, el Municipio de Chihuahua, en su tarea de hacer de Chihuahua un modelo de Ciudad Atractiva, se ha esmerado en el desarrollo de diversas estrategias que promuevan un modelo de ciudad, siendo una de estas, la rehabilitación del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano es una referencia obligada para la elaboración de Programas Parciales que se desarrollan para las diversas zonas de la ciudad. Este instrumento establece los criterios y lineamientos generales que deben seguirse para lograr un crecimiento ordenado, considerando a la ciudad en su conjunto.

Determina, entre otros aspectos, las áreas de crecimiento, los usos del suelo; las densidades de población y las acciones urbanas más relevantes.

Visión.

- Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentradores de equipamiento urbano, empleo y servicios.
- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en un medio de alto flujo de usuarios.
- Intensificación de los usos del 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.

Objetivos.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas De Desarrollo.

- El crecimiento integral y continuo de la Ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La recuperación del Centro Histórico.
- La regeneración Urbana.
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias.
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La mitigación de riesgos.
- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo social.
- El desarrollo económico y la competitividad.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

El presente estudio técnico plantea la utilización de un predio que es propiedad privada a nombre de Gabriel Horacio García Chavarría y Elda Marisela Morales Flores, constituidos como persona moral denominada “Garflo Consultores y Asociados”

El predio identificado con la clave catastral 610-216-049 está ubicado en la calle Nilo blanco No. S/N lote 49, manzana 16 del fraccionamiento Paseo de los Leones etapa V presenta un uso de suelo CYS 1 – COMERCIO Y SERVICIOS EN GENERAL y por medio de este documento se solicita el cambio a Habitacional H-60+ para de esta manera edificar un pequeño desarrollo habitacional que ayude a cumplir con la creciente demanda de vivienda en la zona, esto de acuerdo a la siguiente tabla de compatibilidad:

No.	USOS	HABITACIONAL						
		H4.0	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
I	HABITACIONAL							
1	UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
2	PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

La estructura vial que se tiene actualmente no se modificara para el proyecto o giro utilizado, con el cambio de giro se aprovecha la estructura vial que se encuentra instalada actualmente

De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU 2040 Sexta Actualización, donde se establecen los usos permitidos y compatibles, y a la normatividad urbana vigente, el predio de propiedad privada podrá ser utilizado para uso de Habitacional H60+.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024

Eje 4. –Ciudad Mejor Administrada.

La presente administración municipal, decidida a desarrollar un proyecto de ciudad diferente, amplio, integrado, incluyente, estratégico e innovador, con líneas de acción, programas y proyectos, que tienen como fin el avanzar hacia un territorio más competitivo y especializado, que atraiga talento e inversión en el contexto de la nueva economía colaborativa, se dio a la tarea de considerar la metodología de “Territorio Inteligente” a fin de aplicarse en sus distintos componentes, de tal forma que la geografía política del municipio de Chihuahua vaya más allá de espacios capaces de dar una respuesta coherente a los cambios que impone el reto de la globalización, y trascienda a territorios sustentables, por su capacidad para equilibrar lo que se denomina como la trilogía urbana: estrategia económica, desarrollo social y calidad medioambiental.

- Estrategia Chihuahua Smart City.
- Economía Creativa.
- Gobierno Abierto.
- Étnica en el Gobierno, Transparencia y rendición de Cuentas.
- Corrupción.

Eje 5.- Ciudad Atractiva.

Por lo tanto, el Municipio de Chihuahua, en su tarea de hacer de Chihuahua un modelo de Ciudad Atractiva, se ha esmerado en el desarrollo de diversas estrategias que promuevan un modelo de ciudad, siendo una de estas, la rehabilitación del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

OBJETIVOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

OBJETIVOS GENERALES:

Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

OBJETIVOS SECTORIALES.

Estructura urbana, suelo y vivienda.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo. Diversificar los usos de suelo.

POLÍTICAS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

La diversificación y mezcla de usos del suelo. - 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.

- Crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Densificación y ocupación de vacíos urbanos.
- Aprovechamiento de la infraestructura instalada.
- Desarrollo Económico y la competitividad.
- Consolidación de la ciudad.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de cambio de uso de suelo no significa un impacto en cuanto a la demanda de servicios se refiere, ya que con las dimensiones del predio (2,211.00 m²) representa un desarrollo habitacional bastante pequeño en relación a la oferta de vivienda circundante. Lo anterior permitirá el cumplimiento a la normatividad establecida para tal actividad.

Se deberán de tomar las siguientes observaciones en la etapa del proyecto ejecutivo en el predio:

- Cumplir con toda la normatividad y reglamentación para su aprobación ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Se aprecia positiva dicho cambio de uso de suelo ya que actualmente la oferta de comercio en la zona se encuentra dando un servicio más que adecuado y aumentar la demanda de vivienda supone beneficios a familias que busquen habitar en dicha zona de la ciudad. A su vez este cambio ayuda a consolidar y vuelve más homogénea la imagen urbana de la zona.

Asimismo, se aprecia una importante presencia de población joven y alto porcentaje de población en edad productiva que se verá beneficiada de la oferta de este desarrollo habitacional.

POLÍTICAS DE DESARROLLO

MEJORAMIENTO

La edificación habitacional de alta densidad H60+ en el predio de propiedad privada que se encuentra ubicado en la calle Nilo Blanco No. S/N en el fraccionamiento Paseo de los leones Etapa I, con clave catastral No 610-216-049, del Fraccionamiento Paseo de Los Leones Etapa I, aporta un beneficio a los vecinos y a la zona por la ocupación de un predio que se utiliza vigentemente con el giro de (Habitacional H60+), que evita espacios donde se acumule basura y permite un mejoramiento de la imagen urbana, además de generar empleos directos y empleos indirectos.

CONSOLIDACIÓN

Este apartado explica la política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y las actividades a realizarse dentro de la zona.

La propuesta se basa en establecer un cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H-60+, que se integre a la zona de estudio.

Las zonas colindantes también ya están bien consolidadas y cuentan con los servicios necesarios para su funcionamiento, de esta forma coadyuve en la política de desarrollo económico y la competitividad propuestas del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, el cual promueve la reactivación y promoción económica dada su cercanía entre empleos, vivienda, comercio y servicios.

BIBLIOGRAFIA

- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. 2013
- Plan de Desarrollo urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Sexta Actualización. 2021
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua. 2009
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. 2013.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024.
- Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027.

CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL



LIC. ANDRES MANUEL LÓPEZ OBRADOR.
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA MEXICANA

ARQ. ROMÁN GUILLERMO MEYER FALCÓN
SECRETARIO DE LA SEDATU

LIC. BEATRIZ ANSELMA MEZA PEÑUELAS
DELEGADA DE LA SEDATU EN CHIHUAHUA

SEDESOL
SECRETARÍA DE
DESARROLLO SOCIAL



LIC. JANETH ALEJANDRA HERNÁNDEZ CORDERO
SUBDELEGADO DE LA SEDATU EN CHIHUAHUA

GOBIERNO ESTATAL



LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
GOBERNADORA ESTADO DE CHIHUAHUA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUÁREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. ALFONSO REY ADAME
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ARQ. VERÓNICA LIRA GONZALEZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL.

GOBIERNO MUNICIPAL

LIC. MARCO BONILLA MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACÓN.

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO A LAS DIRECTRICES



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

DIRECTOR GENERAL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ramiro', is written over a diagonal line that crosses the text below.

ING. RAMIRO ROLANDO FARÍAS RASCÓN

DIRECTOR RESPONSABLE EN URBANISMO 034

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
GARCIA
CHAVARRIA
GABRIEL HORACIO

FECHA DE NACIMIENTO
09/03/1975

SEXO H

DOMICILIO
C BUROCRATA FEDERAL 8018
COL BUROCRATA FEDERAL 31460
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR GRCHGB75030908H700

CURP GACG750309HCHRHB00 **AÑO DE REGISTRO** 1994 03

ESTADO 08 **MUNICIPIO** 019 **SECCIÓN** 0477

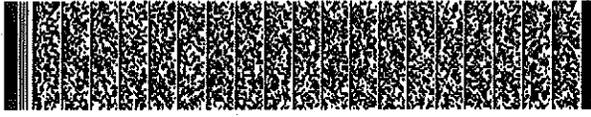
LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2018 **VIGENCIA** 2028





ELECCIONES FEDERALES LOCALS Y ESTADUALES






Gabriel H. Garcia Ch.

Edmundo Jacobo Molina
EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1800309302<<0477024919668
7503094H2812313MEX<03<<21726<2
GARCIA<CHAVARRIA<<GABRIEL<HORA