

*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° 071/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**KASHINKA**

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

### **ACUERDO 071/2024**

**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 diez de enero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kashinka**", en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios de esta ciudad, con superficie de **152,286.33** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35**.

**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 once días del mes de marzo 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. 01/2024**

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

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Sergio Humberto Nevárez Batista en su carácter de representante legal de Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Kashinka", en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 152,286.33 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35... 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. Sergio Humberto Nevárez Batista en su carácter de representante legal de Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Kashinka", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 152,286.33 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35.

**TERCERO.** Tómese 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 doce días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**

**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón**



## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

### PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Sergio Humberto Nevárez Batista**, en su carácter de representante legal de **Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V.**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kashinka**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 152,286.33 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito del mes de julio del año 2023, signado por el C. Sergio Humberto Nevárez Batista en su carácter de representante legal de Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V., mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Kashinka**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 152,286.33 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

1. **Solicitud** del mes de julio del año 2023, signada por el C. Sergio Humberto Nevárez Batista en su carácter de representante legal de Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V.;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sergio Humberto Nevárez Batista;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 25,420** de fecha 2 de octubre del año 2008, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 del Distrito Judicial Morelos, compareció sociedad Control Inmobiliario Irkut, S.A. de C.V., representada por el señor Flavio Alberto Varela Ramírez, y el señor Ing. Miguel Ángel Diez Cruz para constituir una sociedad anónima de capital variable que se denominara Compañía Inmobiliaria Kashinka, S.A. de C.V., la cual será administrada por un Consejo de Administración, designado al señor Flavio Alberto Varela el representante de la sociedad;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 25,517** de fecha 22 de octubre del año 2008, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 del Distrito Judicial Morelos, compareció el C.P. Jesús Eduardo Piñón Sánchez, en su carácter de Delegado de Asambleas Generales Ordinaria y Extraordinaria de las sociedades Compañía Inmobiliaria Kashinka, S.A. de C.V., y Control Inmobiliario Irkut, S.A. de C.V., para protocolizar un Acta de asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 07 de octubre del 2008, en la cual se acordó que la sociedad reciba como aportación un inmueble identificado como Valle Escondido, con superficie de 810,679.31 metros cuadrados identificado como fracción de la parcela 440 de la zona 8, polígono 1/7 del Ejido Nombre de Dios, inmueble que obra inscrito bajo el número 59 a folios 60 del Libro 4602 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos.
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 16,800** de fecha 27 de enero del año 2020, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 del Distrito Judicial Morelos, compareció el señor Sergio Humberto Nevárez Batista, en su carácter de Delegado de Asambleas Generales Ordinaria de la sociedad Compañía Inmobiliaria Kashinka, S.A. de C.V., para protocolizar un Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas con fecha 27 de diciembre del 2019, en la cual se acordó designar un nuevo Consejo de Administración y el C. Sergio Humberto Nevárez Batista es el Presidente y goza de un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-494140** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 05 de diciembre de 2023;
7. **Oficio DASDDU/606/2023** de fecha 22 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 dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 430/2023** de fecha 08 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:

- El uso actual del predio ZEDEC se definen en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, mientras que el uso propuesto Habitacional, se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha".
- El predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condicionantes, conforme al PDU2040.
- Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo.
- El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior.
- Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano.
- Condicionantes Bordes en Montaña.
- Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%, debido a la dificultad para el desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña.
- Zona inmediata de contacto con el borde:
  - Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte.
  - Siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles.
  - Las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear:

- Emplear ángulos de corte menos verticales, menos que lo recomendado incluso por los estudios de ingeniería civil, que amplíen el espacio ocupado por el corte. Suavizar el corte, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano.
- En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una franja entre el corte y el primer límite de propiedad, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una para la sedimentación y crecimiento de plantas con un ancho mínimo de 5 metros, y otra para la accesibilidad, con un carril de un mínimo de 2.5 metros de ancho para limpieza, mantenimiento, y acceso.
- Las relaciones entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que en lugar de una barda que separa ambos deberá de instalarse un murete bajo, de no más de un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos.
- Condicionantes Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales.
- Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales. Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.
- Por regla general se tratará de conservar al máximo el estado natural de los arroyos en zonas de borde.
- Se evitará la canalización de estos, se respetará la anchura del arroyo, incluyendo no sólo el arroyo sino también las comunidades de plantas que mantenga.
- • En su caso, se reforestarán e incluirán plantas diversas pero nativas a la región o resistentes a climas áridos para convertir a los arroyos en amenidades públicas.
- Se emplearán estanques en escurrimientos menores y arroyos que intersecten el límite o borde urbano. De esta manera no sólo se proveerá de una infraestructura muy útil para la recarga de los mantos freáticos, sino que se crearán comunidades de plantas alrededor de los estanques que contribuirán a disminuir el efecto de isla de calor de las zonas urbanas, bajando la temperatura,

mejorando la imagen urbana con sus plantas árboles, creando oportunidades de espacio y amenidades públicas a lo largo del borde consolidándolo como un componente de la estructura urbana de la ciudad.

- Para el giro y uso propuesto, "Vivienda unifamiliar H35" la compatibilidad con el uso habitacional H35 es PERMITIDO, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.
  - Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitido por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana.
  - Se observan que el predio cuenta con pendientes mayores a 30%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción V y XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Además, se observa la trayectoria del arroyo el Cañoncito y de varios afluentes, también las Fallas Los Caballos y El Cañoncito y una zona de deslizamientos en el área de 1000 metros del predio.
  - El promotor no propone cambios en la estructura vial. La propuesta no indica su conexión al Blvd. Luis H. Álvarez, la cual se podrá realizar con una vialidad local y no podrá contar con un entronque de cruce sobre la vía antes mencionada.
  - Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una infraestructura vial consolidada. Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad a la zona.
9. **Oficio DASDDU/607/2023** de fecha 22 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;
10. **Análisis urbano**, del radio de influencia respecto a la solicitud del comité de vecinos exclusivamente del fraccionamiento Valle de Mercía;
11. **Oficio DDHE/1316/2023** de fecha 30 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 de los fraccionamientos colindantes;
12. **Oficio DASDDU/782/2023** de fecha 02 de octubre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación ratifique respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos dentro del radio de influencia de donde se llevara a cabo el cambio de uso de suelo, en este caso de Valle de Mercía;

13. **Oficio DASDDU/728/2023** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/DRPA/1066/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, por un lapso de diez días hábiles y retirado el día 05 de octubre del presente año en curso;
15. **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;
16. **Oficio DASDDU/1152/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje, solicitar Estudio Hidrológico y Estudio de Impacto Vial, solicitar un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaría el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35.**

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/1152/2023 de fecha 21 de diciembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje, solicitar Estudio Hidrológico y Estudio de Impacto Vial, solicitar un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaría el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35** 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.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología,

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 "Kashinka", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 152,286.33 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35, 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. Sergio Humberto Nevárez Batista en su carácter de representante legal de Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V.

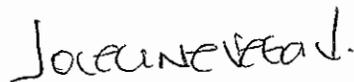
**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Kashinka", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7 en el Ejido Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 152,286.33 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días del mes de enero del año 2024.

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

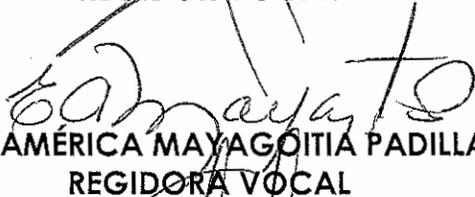


**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



**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 C. SERGIO HUMBERTO NEVÁREZ BATISTA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE COMPAÑÍA INMOBILIARIA KASHINKA S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "KASHINKA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN DE LA PARCELA NO. 440, Z-8, P 1/7 EN EL EJIDO NOMBRE DE DIOS, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 152,286.33 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO A HABITACIONAL H35.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/1152/2023

Chihuahua, Chih., 21 de diciembre del 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Compañía Inmobiliaria Kashinka S.A. de C.V.**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido Nombre de Dios** con una superficie total de **152,286.33 m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Kashinka"** 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 **Zona Especial de Desarrollo Controlado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H35**.

Que el estudio de planeación en mención se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/606/2023 de fecha 22 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Kashinka"** 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. 430/2023 de fecha 08 de septiembre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Kashinka"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/607/2023 de fecha 22 de agosto de 2023 y DASDDU/782/2023 de fecha 2 de octubre del 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/1316/2023 de fecha 30 de agosto de 2023 y Oficio No. DDHE/1572/2023 de fecha 06 de octubre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona, no se notifica a comités ya que los comités señalados en dicha zona no están dentro del polígono señalado.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/728/2023 de fecha 13 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/1066/2023 de fecha 22 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 **"Kashinka"** 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 las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje, solicitar Estudio Hidrológico y Estudio de Impacto Vial, solicitar Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaría** para el cambio de uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado a Habitacional H35**, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficio No. DASDDU/606/2023 de fecha 22 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. 430/2023 de fecha 08 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

8. Oficio No. DASDDU/607/2023 de fecha 22 de agosto de 2023 y DASDDU/782/2023 de fecha 2 de octubre del 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/1316/2023 de fecha 08 de agosto de 2023 y Oficio No. DDHE/1572/2023 de fecha 06 de octubre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/728/2023 de fecha 13 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.
11. Oficio No. SJ/DRPA/1066/2023 de fecha 22 de septiembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria del día 29 de noviembre de 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Kashinka".

**ATENTAMENTE**



**ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA,  
DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL  
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

# ESTUDIO DE PLANEACIÓN "KASHINKA"

De una Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7,  
en el Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua, Chih.

**Sup. 152,286.33 m<sup>2</sup>**

PROPIETARIO:

**COMPAÑIA INMOBILIARIA KASHINKA, S.A. DE C.V.**

Representado por Sergio Humberto Nevarez Batista

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

ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"KASHINKA"

**CONTENIDO**

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

## INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Planeación pretende **cambiar el uso de suelo vigente** de una porción de un predio de **152,286.33 m<sup>2</sup>**, que de acuerdo con el PDU vigente cuenta con un uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)** y propone el cambio a **Habitacional 35 Viv/ha (H35)**, mediante una Modificación Menor, para desarrollar un conjunto habitacional unifamiliar.

El predio en cuestión corresponde a una de una Fracción de la **Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua**, localizado al poniente de la ciudad de Chihuahua.

El polígono de aplicación se encuentra ubicado en la culminación de la prolongación de la a Av. Misión del Bosque, colinda con la futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5) localizada al poniente de la ciudad, teniendo como acceso principal la Av. De La Canterera y Av. Misión del Valle, el predio por su ubicación cuenta con un gran potencial de desarrollo, ya que, en los últimos años, la zona donde se encuentra ha sido ampliamente desarrollada con vivienda, comercios y equipamientos, así mismo, su cercanía con la vialidad propuesta por el PDU 2040, Blvd. Luis H. Álvarez (antes denominado Poniente 5), dará al predio gran accesibilidad y conectará con la ciudad en sentido norte-sur y viceversa.

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

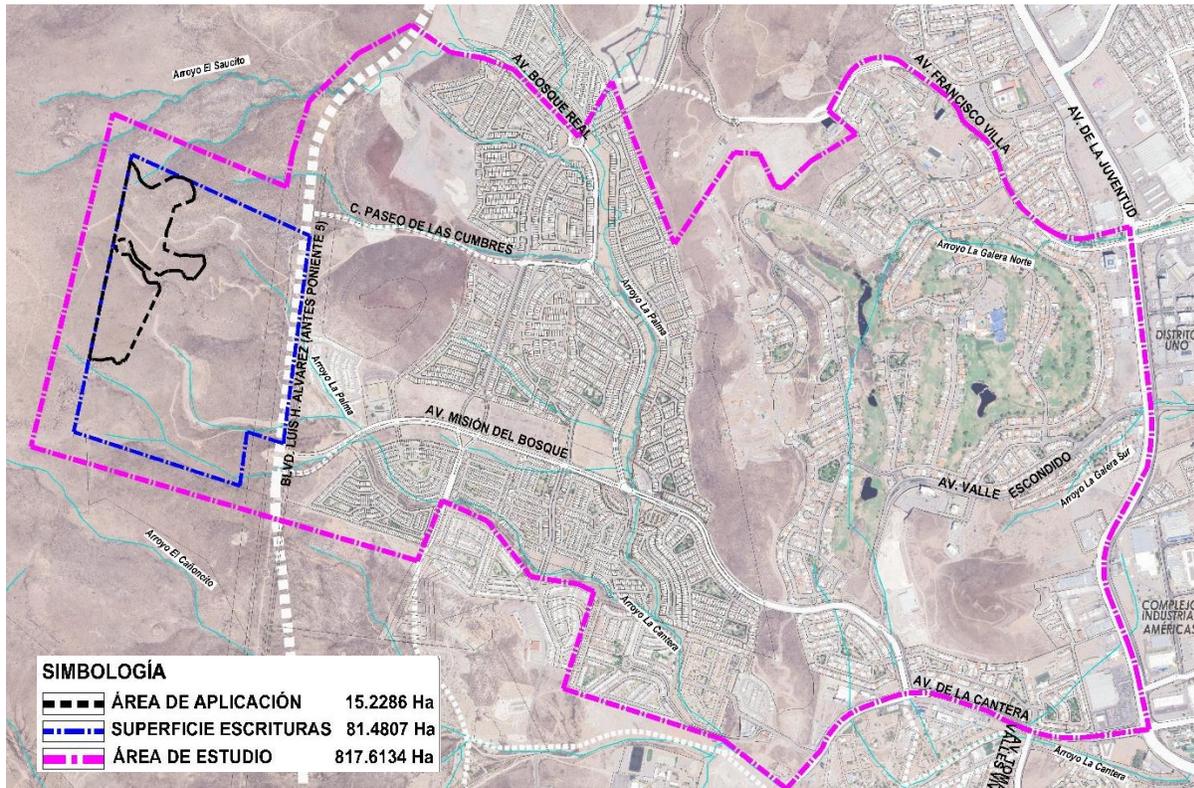


Imagen 1 Localización del predio. Fuente: Elaboración propia.

## FUNDAMENTACION JURIDICA

### 2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

### CAPÍTULO PRIMERO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.b. ÁMBITO FEDERAL**

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

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

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

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

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

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

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

### **LEY DE PLANEACIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de

las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

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

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

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

## **2.c. AMBITO ESTATAL**

### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

### **LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación

con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ANTECEDENTES

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

#### Definición de Área de Estudio

El área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, el polígono de estudio impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 817.6134 Ha., delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al Norte se define por el límite de la Av. Francisco Villa y prácticamente la cumbre de los cerros.
- Al Oeste comprende un pequeño buffer del polígono de propiedad abarcando parte de la Sierra Azul.
- Al Este, el límite del Periférico de la Juventud.
- Al Sur, una línea que traza la Av. de la Cantera y los nuevos desarrollos en sus inmediaciones.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono, abarcando en su mayoría la zona urbanizada, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, las propiedades y límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido.

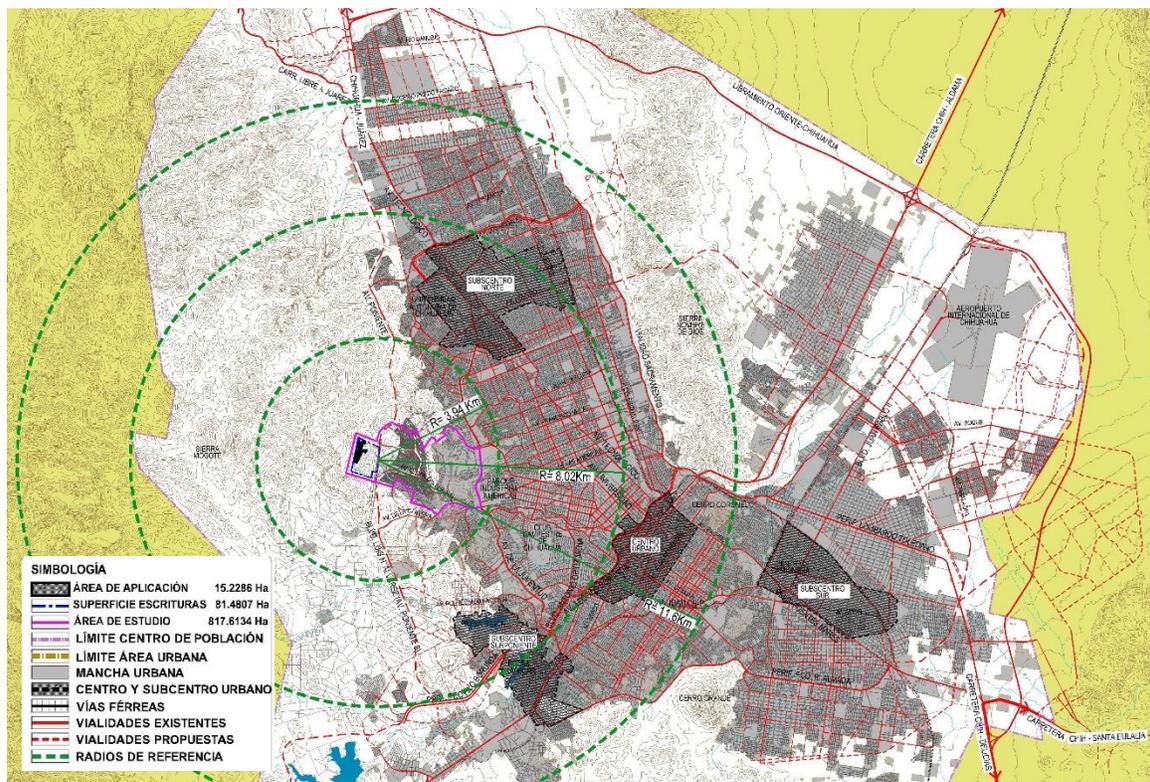


Imagen 2 Localización del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

### Definición de Área de Aplicación

El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 152,286.33 m<sup>2</sup>, identificado como una porción de una Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua, que cuenta con una superficie de acuerdo con escrituras de 810,679.31 Ha. El predio se define por las siguientes colindancias:

- » Al norte colinda con la parcela 08-019-0032-07-003-00439.
- » Al este colinda parte de su mismo predio de acuerdo a escrituras y con la vialidad propuesta por el PDU, Blvd. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5) y con la Parcela de dominio pleno AP – Z5 – P1, donde se han desarrollado ya fraccionamientos habitacionales, el más próximo al predio Valle de Mercia.
- » Al sur colinda con el límite del Ejido La Haciendita
- » Al oeste colinda con la parcela 08-019-0032-01-008-00438, ver plano 01 y 02.

Ver plano D-02

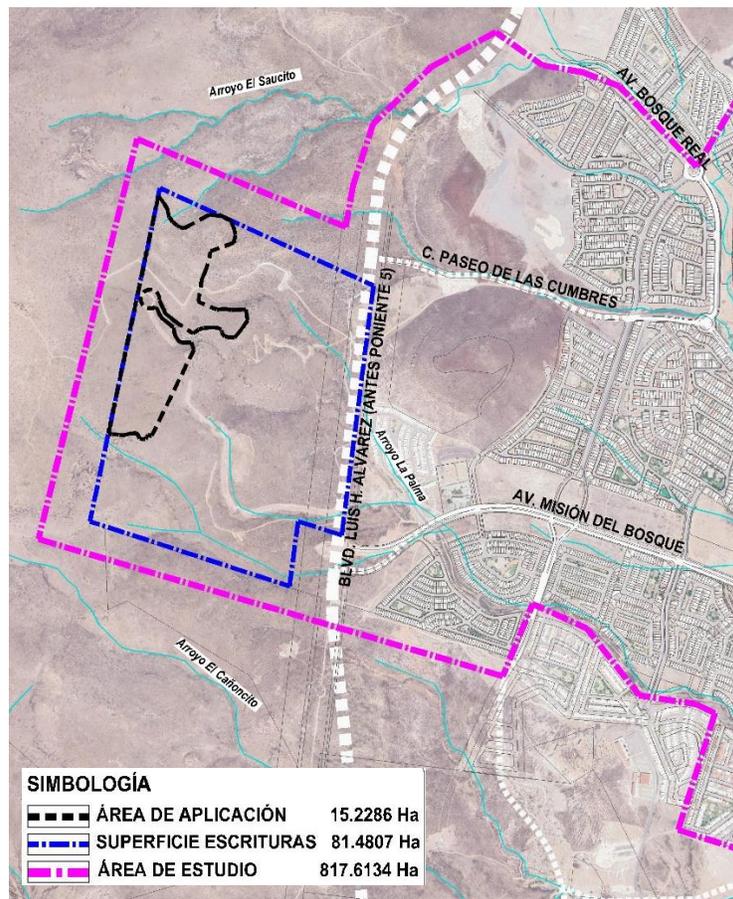


Imagen 3 Localización de polígono de aplicación. Fuente: Elaboración propia.

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

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

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

## ZONIFICACIÓN PRIMARIA

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

El predio específicamente se localiza en el **área denominada de reserva para el crecimiento**, considerándose apta para el desarrollo, ya que actualmente se encuentra cercana a zonas que cuentan con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.

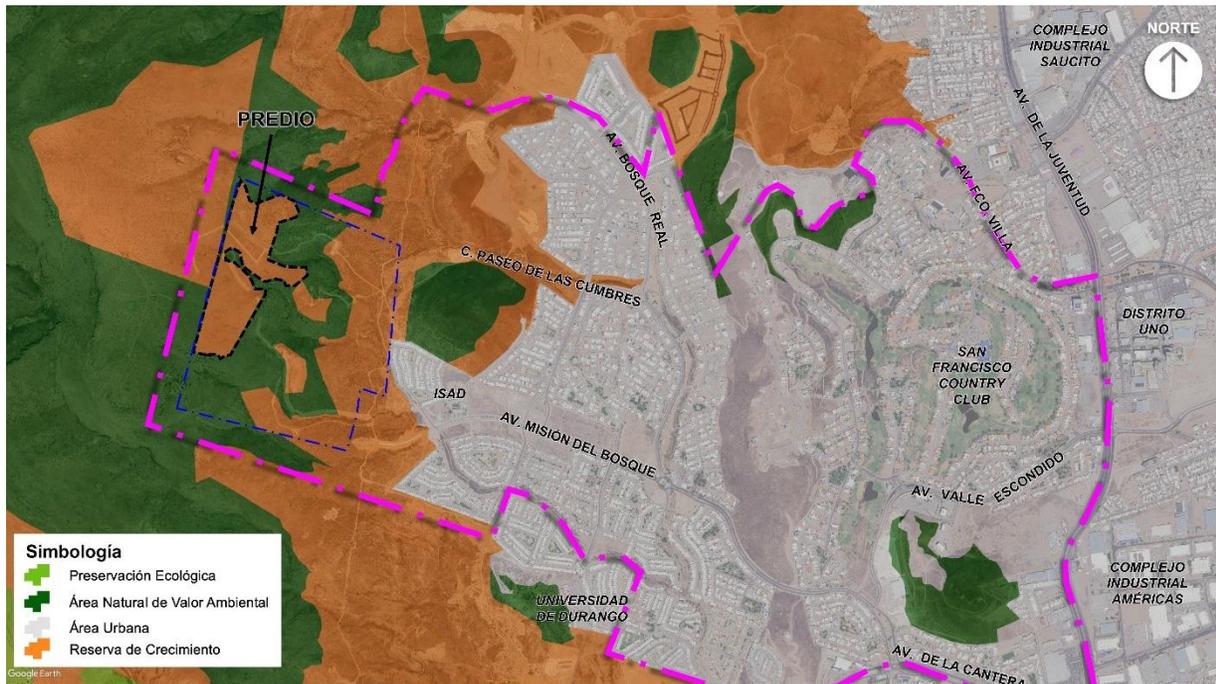


Imagen 4 El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver Plano D-04

## ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

El PDU 2040, establece la zonificación secundaria vigente, que determina los usos de suelo específicos a los que estará sujeto el suelo, en este caso el polígono de aplicación cuenta con uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**, la cual está supeditada de acuerdo con el Plan vigente, a desarrollar un Estudio de la Zona, por tener características de alto valor ambiental. Los usos de suelo colindantes son variados, el predio esta bordeado al norte, sur el uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), que se cataloga como zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, en donde el ambiente original no ha sido esencialmente alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación,

restauración y desarrollo mientras que al este se encuentra usos habitacionales con densidades de H-4, H35, H45 viv/ha, usos mixtos, equipamiento y recreación y deporte, esta zona coincide con el área urbanizada, mientras que al oeste se encuentra el uso de suelo de ZEDEC, que aún se encuentran catalogados como de reserva para el crecimiento futuro.

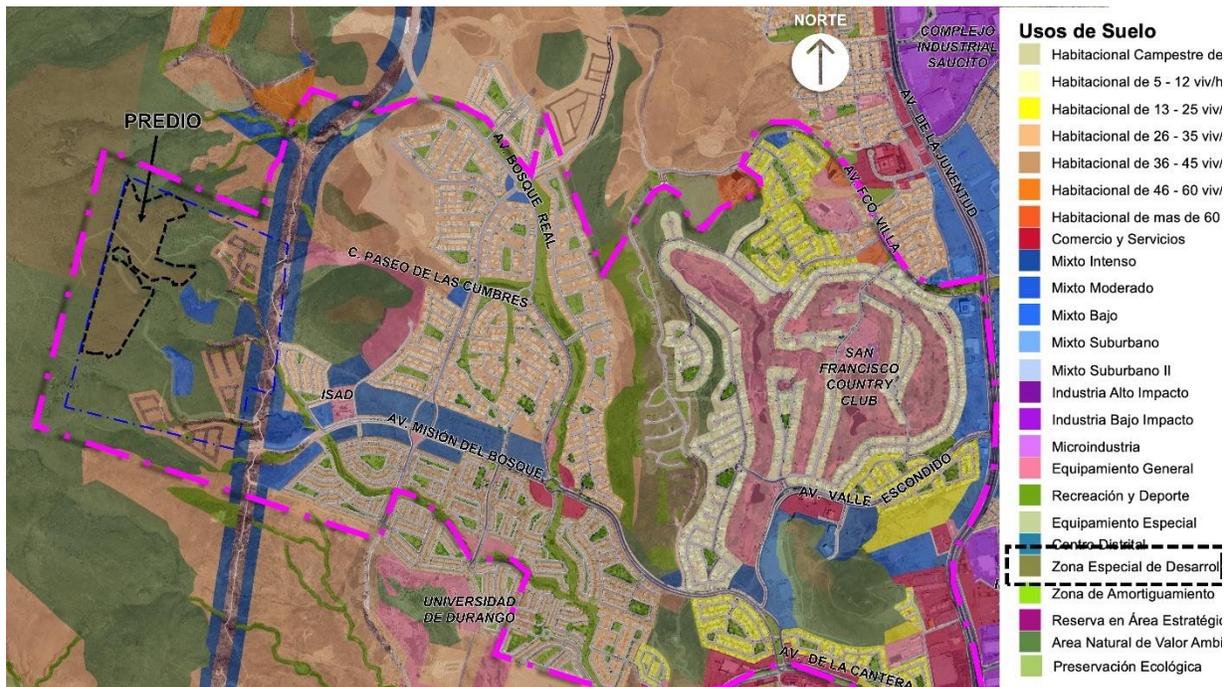


Imagen 5 El predio y la Zonificación Secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver Plano D-05

A continuación, se describe detalladamente el uso de suelo del predio de acuerdo con establecido en el PDU vigente:

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

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

- Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de la zona denominada ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- ZEDEC promueve incrementar la utilización del suelo con menor ocupación del mismo para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente (COS, CUS).
- La presencia de ríos y/o arroyos deberá ser conservado primordialmente en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindantes como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

- El Plan Maestro de Urbanización deberá desarrollar un proyecto de manejo pluvial, incluyendo obras para su regulación, capacidad e infiltración, así como un análisis hidrológico que asegure que no existan inundaciones por efecto de lluvias.
- El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía y otros de carácter tipo medio ambiental.
- El proyecto de construcción deberá de garantizar mayor superficie de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, naturales o hitos, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- Topográficamente, podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta del 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural del mismo y conservando la imagen urbana.
- El tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

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

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

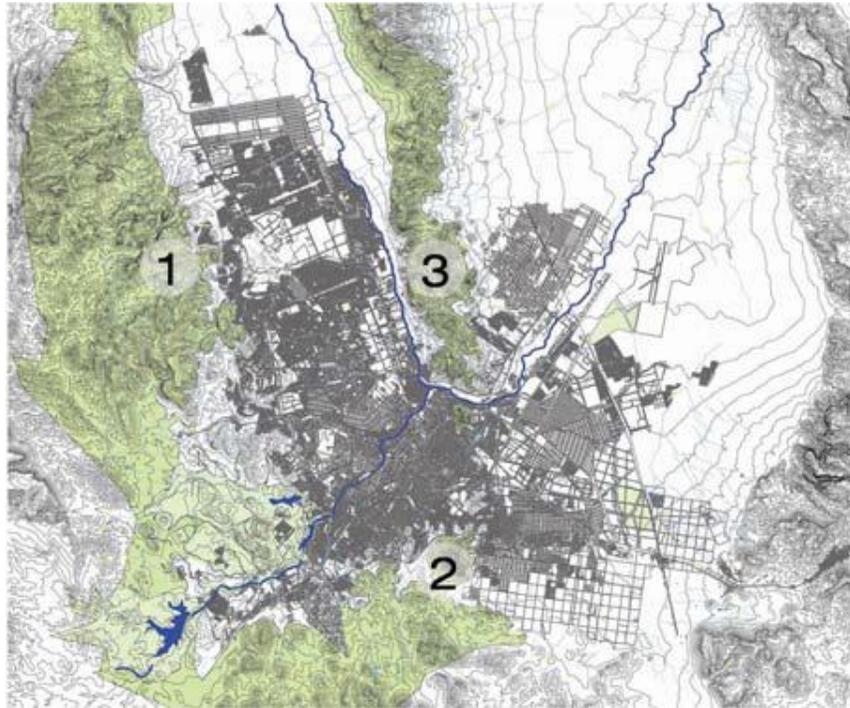
**Imagen 6 Normatividad de uso de suelo ZEDEC. Fuente PDU 2040.**

Condicionante de (AB) Área de Borde:

Zona situada en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Además, está condicionado a un Plan Maestro de Urbanización, el cual deberá integrar las siguientes características:

- Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar un COS bajo y un alto porcentaje de superficie permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo.
- El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior.
- Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, así mismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano.

El borde urbano, de acuerdo a su localización, se clasifica en tres tipos, el polígono de aplicación se ubica en el número (1) la zona poniente, actualmente sujeta a una gran presión y ejecución de desarrollo urbano.



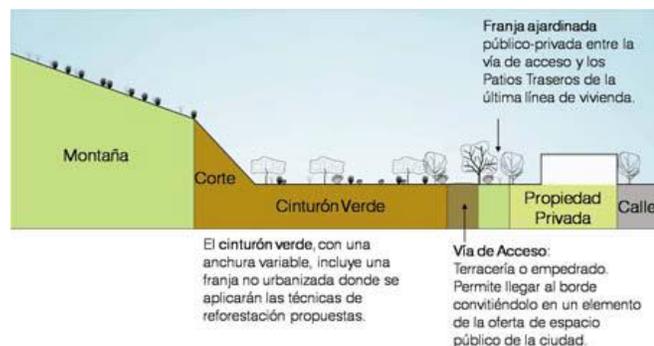
**Imagen 7 Clasificación de zonas de borde según el PDU 2040.**

En la actualidad, se observa una considerable cantidad de desarrollos residenciales construidos en las laderas de colinas y montañas, lo que generalmente crea una relación conflictiva con el entorno natural. Se suele intervenir de manera extensiva en el medio ambiente para nivelar pendientes y aumentar las áreas urbanizables. Como resultado, se pueden apreciar numerosos cortes en el terreno y, en menor medida, rellenos. En las zonas montañosas, también se encuentran escurrimientos menores y arroyos que, en la mayoría de los casos, son rellenos o desviados para facilitar el flujo de las aguas pluviales en las calles. En el caso de arroyos más grandes, se recurre a la canalización para reducir su cauce y ganar más espacio para el crecimiento urbano.

Las condicionantes para el desarrollo urbano en área de borde que corresponda a estas características geográficas serán las siguientes:

#### **Zona inmediata de contacto con el borde:**

Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte; siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semipúblico. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles.



Por otro lado, los cortes en el paisaje son afectaciones súbitas y directas a procesos geológicos de miles de años, interrumpen los procesos de sedimentación y en consecuencia son causa común de problemas como deslaves, erosión, inestabilidad de laderas o desgajamiento de material, que representen algún riesgo.

Debido a lo anterior, en las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña, deberán integrar obras que den un tratamiento que mitigue cualquier situación de riesgo por su colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear ángulos de corte menos verticales, que amplíen el espacio ocupado por el corte y lo suavicen, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano y se mitigue el impacto visual y de imagen urbana de las intervenciones de desarrollo urbano en estos sitios.

Ocupación y distribución de las edificaciones: El medio construido en esta franja definida como área de borde, deberá responder a una disminución gradual en la intensidad de la ocupación del suelo (COS), de tal manera, que conforme las edificaciones se vayan acercando al medio natural, predomine el espacio abierto.

Las zonas en este caso pueden ser igualmente de baja o alta densidad, siempre y cuando se mantenga un coeficiente de ocupación del suelo menor del 30% en la franja correspondiente a los 100 metros más próximos al borde.

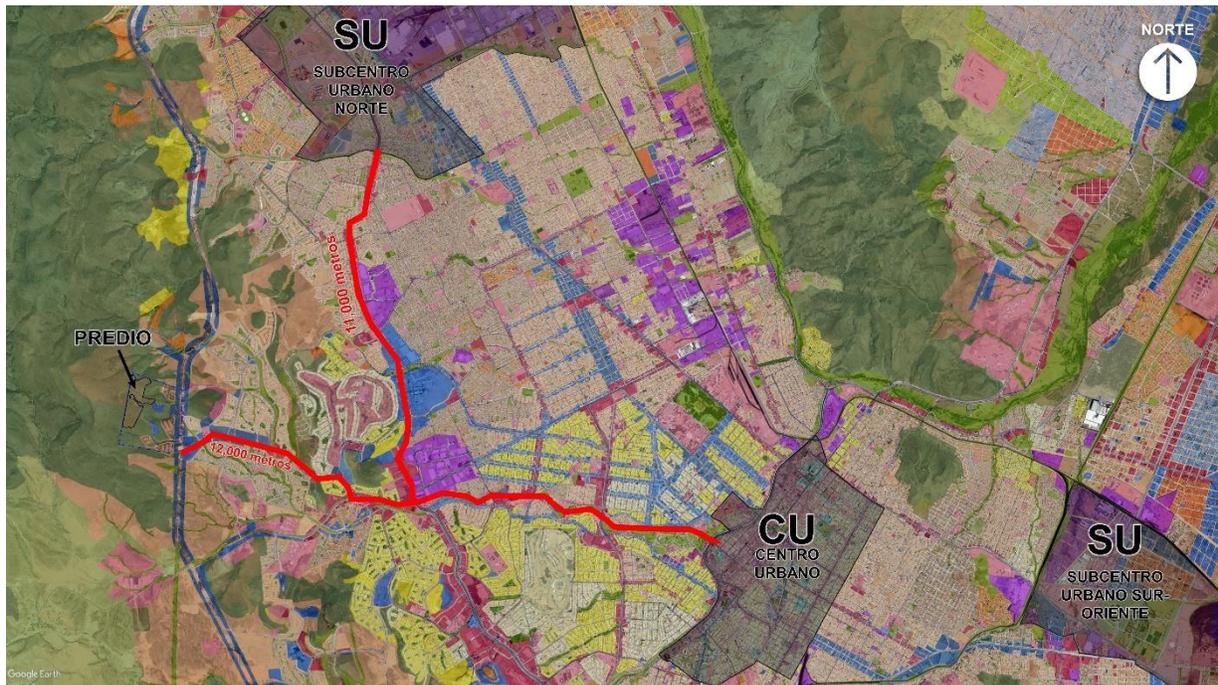
Integración urbana y ambiental: En relación con los elementos para la integración de las áreas urbanas con el ambiente natural y en congruencia con la estrategia de generar este espacio intersticial entre el medio urbano y natural, se recurrirá preferencialmente a la utilización de espacios abiertos en sus diferentes modalidades: parques, jardines, plazoletas y miradores, a lo largo de los numerosos arroyos y escurrimientos menores que tienen una importante presencia en el borde de montaña.

Asimismo, en estas áreas se deberán de planear, diseñar, y construir elementos de captación, retención, e infiltración de aguas pluviales tales como diques para mejorar las condiciones medio ambientales y de paisaje.

## **ESTRUCTURA URBANA**

---

La estructura urbana de la ciudad está conformada por los núcleos concentradores de actividad, el centro urbano y los tres subcentros, y como complemento los corredores urbanos, en los cuales se promueven diferentes actividades económicas en la ciudad, el área de aplicación se encuentra cercana a dos de los principales núcleos concentradores de actividades, en primer lugar, el Centro Urbano localizado a 12 km del predio en cuestión, y en segundo lugar, el Subcentro Urbano Norte, a 11 km. Del predio, y que se caracteriza por contener actividades comerciales e industriales, así como equipamiento urbano de carácter regional, albergando a la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus 2.



**Imagen 8 El predio y su Estructura Urbana. Fuente: PDU 2040 vigente.**

En relación con los corredores urbanos, el terreno se encuentra en proximidad al corredor comercial de la Av. De la Juventud. En esta área, ya se han establecido varios comercios, servicios, oficinas, y demás establecimientos, lo que lo convierte en uno de los principales motores económicos de la ciudad y un imán para atraer a la población. Durante los últimos años, el comercio en esta zona ha ganado gran popularidad y se ha convertido en un destino frecuente para una gran parte de los habitantes de la ciudad. Otro corredor relevante es la Av. De la Cantera, que actúa como una vía de conexión entre el predio y el resto de la ciudad. En este corredor, también encontramos una variedad de comercios, negocios, oficinas y otros usos que, sin duda, son atractivos para los ciudadanos.

En resumen, la ubicación cercana a estos corredores urbanos ofrece al predio una ventaja estratégica, ya que permite un acceso conveniente a una amplia gama de servicios y establecimientos comerciales, lo que puede ser beneficioso tanto para los futuros residentes como para el desarrollo económico de la zona.

*Ver plano D-03*

## **ESTRUCTURA VIAL**

El polígono de aplicación está ubicado en una zona de fácil acceso desde la parte poniente de la ciudad, esta ubicación es favorecedora debido a la proximidad a vialidades de alta jerarquía, que conectan diferentes áreas de la ciudad. Entre las vialidades principales se destacan la Av. De la Juventud, que cuenta con un acceso principal sobre la Av. de La Cantera, lo que permite una fácil incorporación de vehículos al área, el acceso directo al predio se da por la Av. Misión del Bosque, ya que este se encuentra en la culminación de dicha vialidad.

Además, la zona de estudio presenta una infraestructura vial en desarrollo, con vialidades primarias que están siendo construidas o finalizadas, como es el caso de la Prol. Av. La Cantera y el Blvd. Luis H. Álvarez (anteriormente conocido como Poniente 5), dichas vialidades mejorarán aún más la conectividad y accesibilidad del área, proporcionando un entorno propicio para el crecimiento y desarrollo.

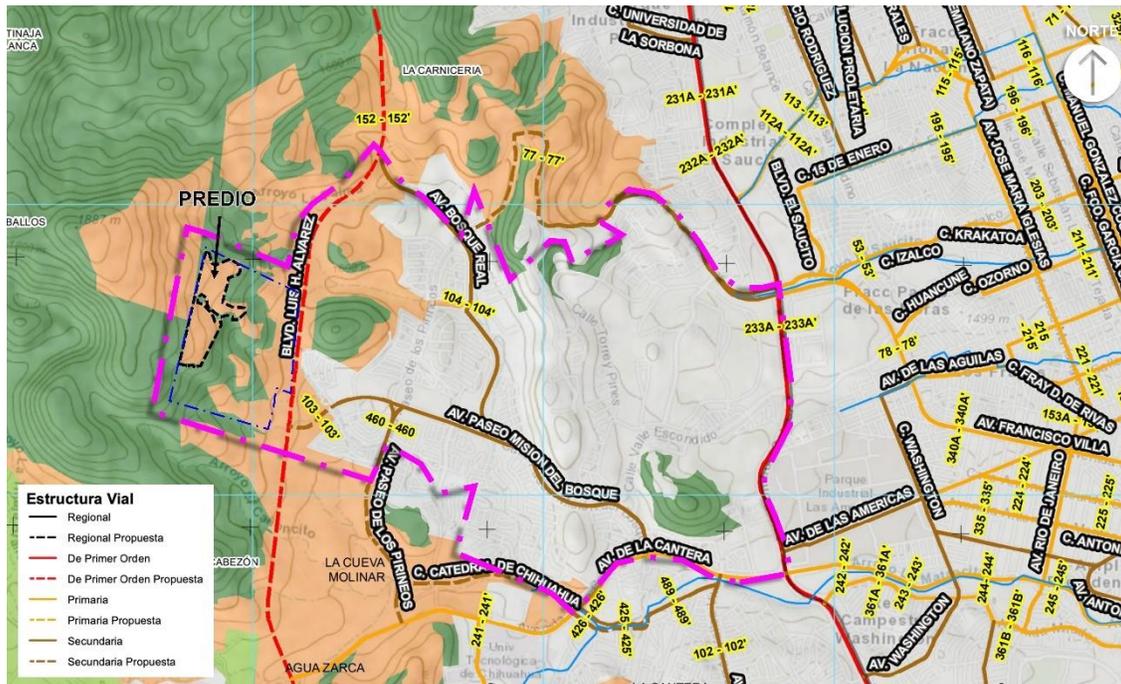


Imagen 9 El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-08 y D-09

En resumen, el predio goza de una ubicación estratégica cercana a vialidades importantes y en constante expansión, lo que facilita el acceso a diferentes partes de la ciudad y aumenta su atractivo para futuros desarrollos y actividades comerciales.

## DIAGNÓSTICO

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

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

#### ÁMBITO REGIONAL

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

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

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

### ÁMBITO URBANO

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

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

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

### ÁMBITO URBANO



### ÁMBITO ECONÓMICO

Municipio de CHIHUAHUA

¿Población económicamente activa?

**390,789**

Personas



**43.70%**  
De la población TOTAL del municipio

¿Cuántas unidades económicas existen en el municipio?

**33,069**

Unidades económicas

¿Qué sectores económicos destacan en Chihuahua de acuerdo a su población ocupada?

**174,378**

46.24%

**SERVICIOS**  
COMERCEIO Y TRANSPORTE, GOBIERNO Y OTROS SERVICIOS



**127,314**

33.76%

**SECUNDARIO**  
COMERCEIO MINERAL, INDUSTRIA MANUFACTURERA Y OTROS.

Fuente: INEGI: Encuesta Intercensal 2015, DENUE 2015

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

Uno de los factores que ha incidido en el crecimiento urbano y más que nada al poniente de la ciudad es la construcción de vivienda nueva y la edificación de nuevos parques industriales y comercios, este último desarrollándose mayoritariamente alrededor del predio en estudio.

Imagen 11 Datos económicos, Inegi 2020. Fuente: Implan.

### ÁMBITO DE INFLUENCIA

El área de influencia del predio está ubicada en un contexto de corredores urbanos, adyacente a la Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, conocida por ser un área con gran actividad urbana y una amplia oferta de servicios y comercio especializado, ya que desde hace varios años ha habido un incremento de la construcción de establecimientos comerciales en la Av. De la Juventud, incluyendo centros comerciales, hospitales y edificios residenciales de lujo en altura. Aproximadamente 400,000 metros cuadrados de obras están en proceso de construcción.

Recientemente, se han realizado inversiones en Distrito Uno, localizado precisamente en la Av. De la Juventud y esquina con Av. Francisco Villa, con edificios de viviendas tipo loft y una zona con abundantes comercios y servicios. Además, se han sumado desarrollos de vivienda vertical de lujo, como las torres residenciales Cénit y Lúmina, que aprovechan al máximo el terreno y reducen la distancia entre residencias y centros de trabajo o escuelas.

La zona muestra un gran potencial para consolidarse como un corredor comercial y de servicios, con infraestructura sólida de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, así como vías secundarias que alimentan este importante corredor.

En resumen, el área y sus alrededores tienen un gran potencial para el desarrollo residencial y comercial, respaldado por una infraestructura adecuada y una tendencia hacia la construcción vertical para maximizar el uso del espacio.

#### 4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El polígono de aplicación al que se refiere este estudio es propiedad de **Compañía Inmobiliaria Kashinka, S.A. de C.V.**, y siendo su representante legal es Sergio Humberto Nevarez Batista, de acuerdo con la protocolización del acta de asamblea otorgada el 27 de enero del 2020, por el Lic. Fernando Rodríguez García Notario No. 2 del Distrito Judicial Morelos, Volumen 763, Escritura 16,800.

El polígono de aplicación cuenta con una **superficie total de 152,286.33 m<sup>2</sup>**, correspondiente al polígono de una Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido de Nombre de Dios, en la ciudad de Chihuahua (ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02).

La Acreditación Legal del Predio se encuentra asentado dentro de la Escritura Pública 25,507, dentro del Volumen 923, Inscripción 59 Folio 60, dentro de la Sección Primera, en la Notaría Pública 9 del Distrito Judicial Morelos, a cargo de la Lic. Francisco De. A. García Ramos, situada en la ciudad de Chihuahua, 22 de octubre 2008.

El predio que figura dentro de las escrituras cuenta con una superficie total de 810,679.31 m<sup>2</sup>, pero para el caso de este estudio la superficie supeditada al cambio de uso de suelo es la mencionada en el párrafo anterior, la superficie restante permanecerá como lo establece el PDU vigente.

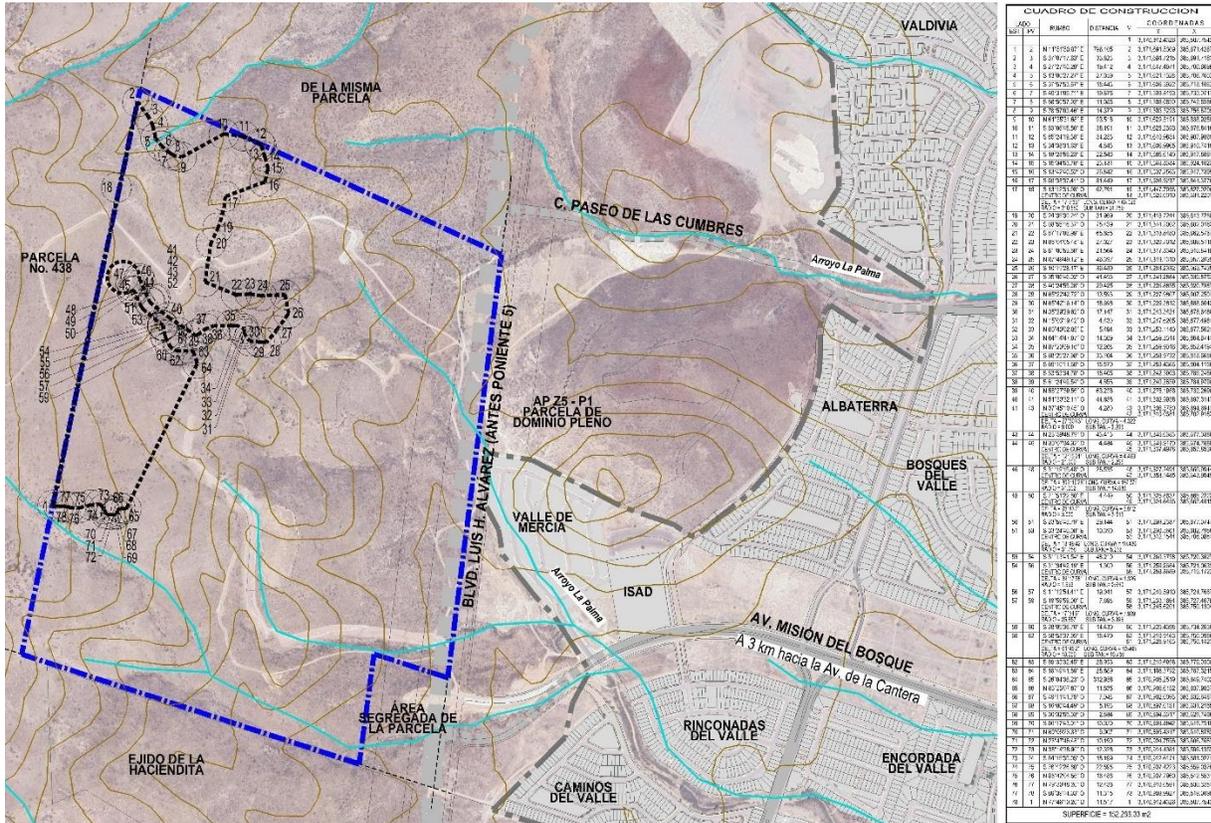


Imagen 12 Plano Catastral y cuadro de construcción.

Clave catastral 966-007-037.

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

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

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

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

La estructura urbana se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí zonas internas. Son un 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.

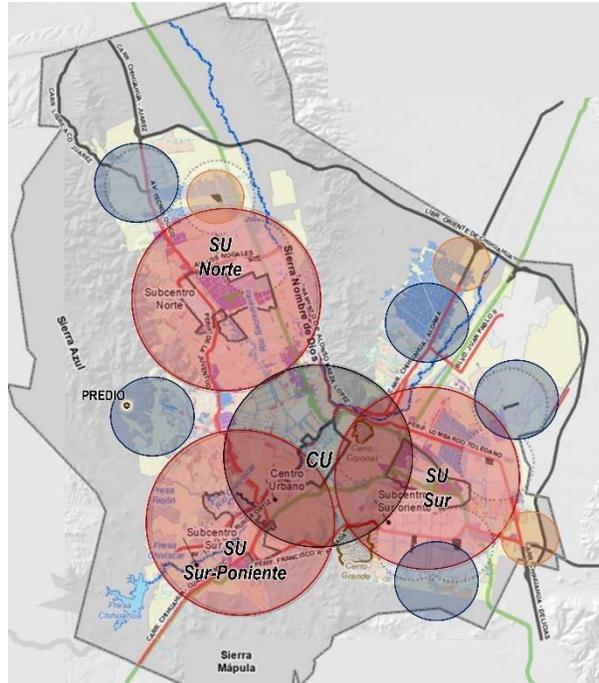


Imagen 13 Estructura Urbana de la ciudad. Fuente: PDU 2040.

Ver plano D-03

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

El área de aplicación se encuentra cercana a dos de los principales núcleos concentradores de actividades, localizado a 12 km del Centro Urbano, y a 11 km. del Subcentro Urbano Norte, caracterizado por contener actividades comerciales e industriales, así como equipamiento urbano de carácter regional, albergando a la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus 2.

Así mismo, el predio se localiza cercano corredores urbanos planteados por el PDU vigente, lo cual ofrece al predio una ubicación estratégica, ya que permite acceder fácilmente a una amplia gama de servicios y establecimientos comerciales, lo que puede ser beneficioso tanto para los futuros residentes como para el desarrollo económico de la zona.

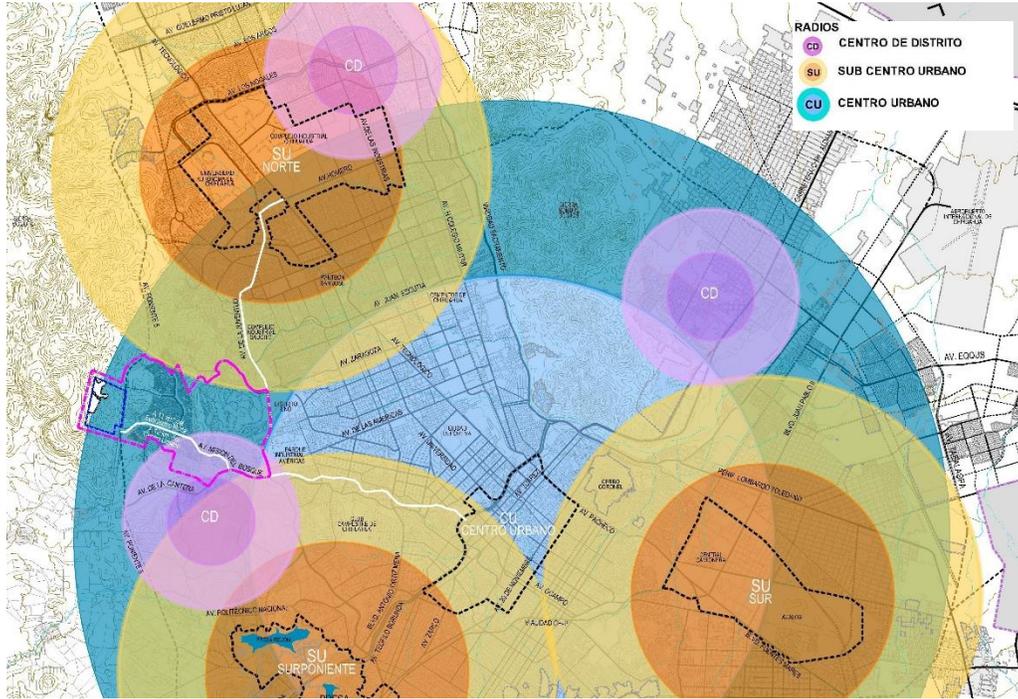


Imagen 14 El predio y la estructura urbana de la zona. Fuente: PDU 2040 vigente.

Se analizan las zonas homogéneas referentes a los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en las inmediaciones a ella, las cuales se enlistan a continuación:

**Zonas Habitacionales.** Dentro del área de estudio podemos observar que se encuentra inserta en una zona predominantemente habitacional, se pueden identificar tres tipologías de vivienda: vivienda de tipo residencial, vivienda en serie y vivienda vertical, las cuales cuentan con diferentes tamaños de vivienda, lotes y precios. De acuerdo con el PDU vigente predominan las densidades habitacionales que van de H35, H45, que son las densidades más cercanas al predio, mientras que más cercano a la Av. De la Juventud encontramos densidades de H12 y H25.

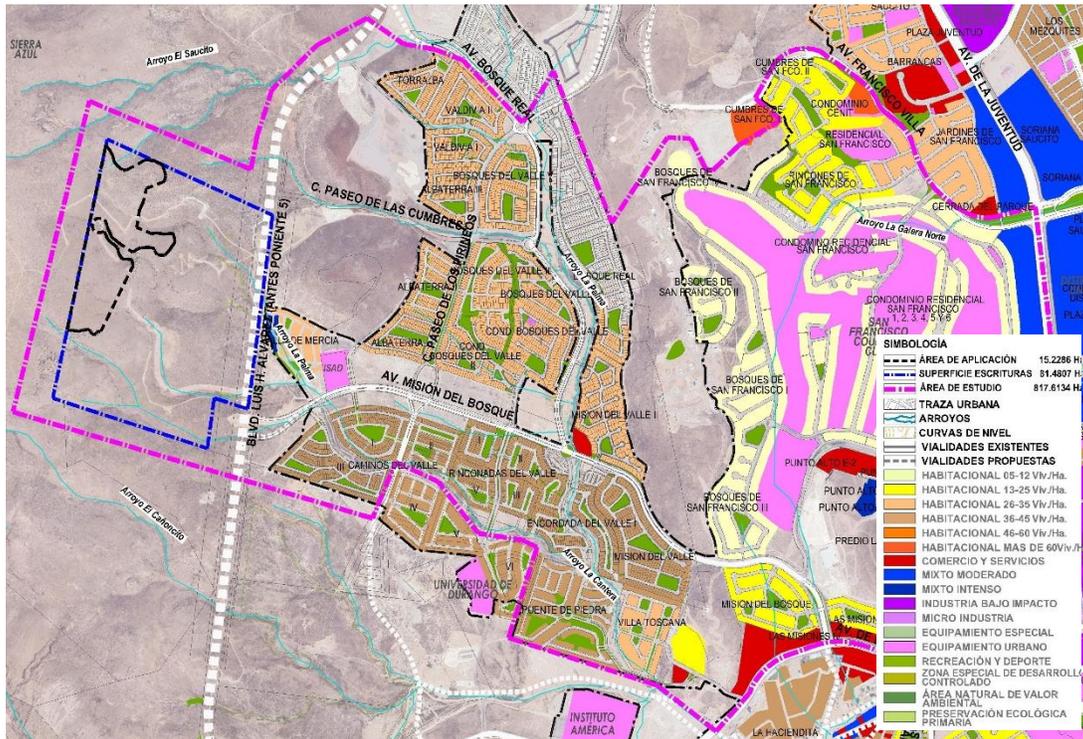


Imagen 15 Asentamiento existentes en el área de estudio.

**Zonas Comerciales.** Las áreas comerciales se presentan más que nada en los principales corredores comerciales del área de estudio, entre los cuales destacan: la Av. De la Juventud, Av. De la Cantera y Av. Misión del Bosque, con comercios que van de centros comerciales de gran tamaño, plazas comerciales con restaurantes, bares, bancos entre otros, y también destacan otras vialidades como lo son, Avenida Francisco Villa y Avenida Américas donde predomina el comercio minorista y de menor escala.

**Zona Industrial.** Si bien, dentro del área de estudio no existen usos industriales, a 3.5 km del predio, se localiza el Complejo Industrial Saucito, y el Complejo Industrial Américas, catalogados como principales generadores de empleo en la ciudad en el sector industrial.

**Zonas de Equipamiento.** En cuanto a equipamiento urbano, el área de estudio está caracterizada por encontrarse en desarrollo, aunque en la actualidad se han establecido recientemente varios equipamientos urbanos, la zona se encuentra en proceso de consolidación en este ámbito. Los equipamientos urbanos presentes en el polígono de estudio están dedicados principalmente al sector educativo y de la salud, siendo los más representativos en educación: Instituto América, Colegio Montessori, ITECH, ISAD, UAD, la URN, Colegio Chihuahua, entre otros. Mientras que dentro del sector salud se encuentra: el Hospital Star Medica y la clínica Christus Muguerza.

#### 4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial se fundamentan en la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible.

Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

**Atractores.** Dos elementos atractores y generadores de empleo en la ciudad son el Complejo Industrial Saucito y el Complejo Industrial Américas, así mismo los equipamientos educativos existentes, principalmente los de cobertura regional, son los que generan mayores viajes desde zonas alejadas de la ciudad o incluso de fuera de la ciudad, hasta el área de estudio.

**Núcleos de Actividad.** Los corredores urbanos constituidos en la Av. De la Juventud y Av. De la Cantera, contienen una serie de comercios se concentran actividades comerciales, de servicio e industriales, siendo en este caso el sector comercial y de servicios el de mayor presencia dentro del área de estudio.

#### 4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso del predio que nos ocupa, la zona se encuentra completamente consolidada, y el contexto inmediato su valor catastral actualmente es considerado es medio-alto. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario que va de los \$250 hasta \$1,000 pesos el metro cuadrado

En el caso del predio su valor es de hasta \$250.00 pesos el metro cuadrado.

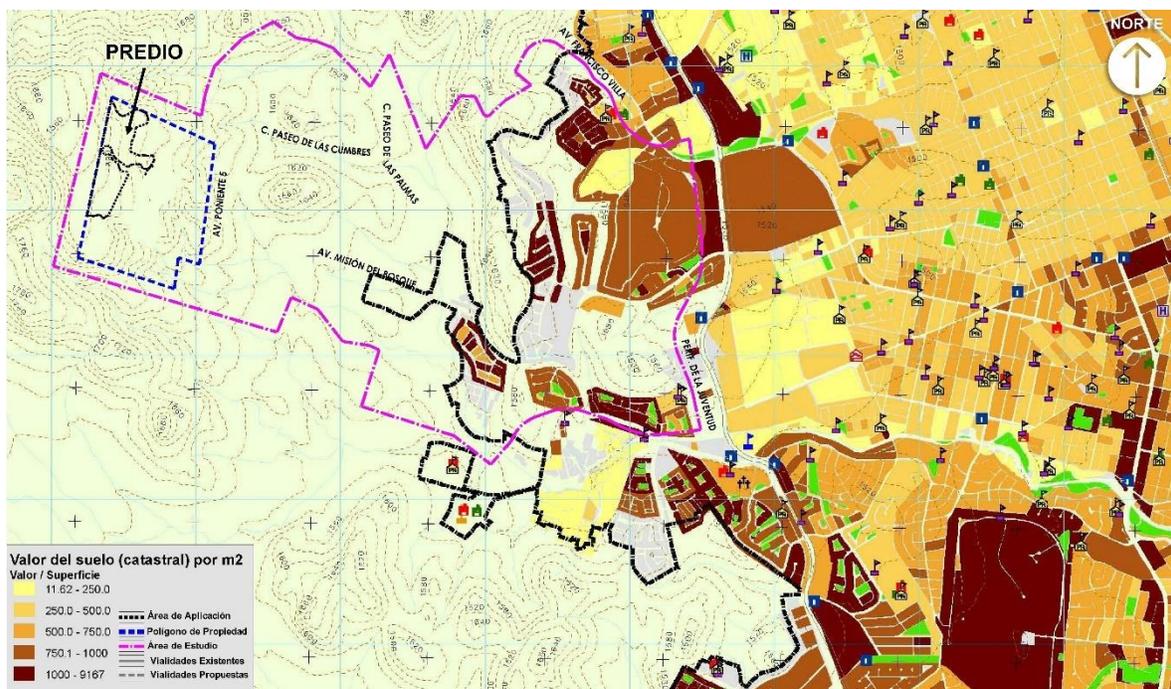


Imagen 16 Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

**4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO**

**Nivel Estatal**

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

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

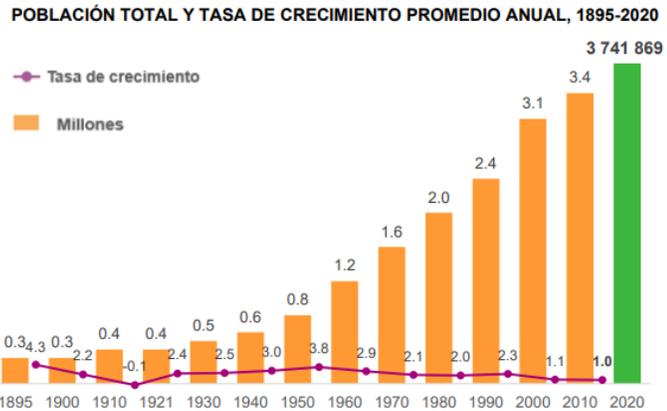


Imagen 17. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

**Nivel Municipal**

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

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

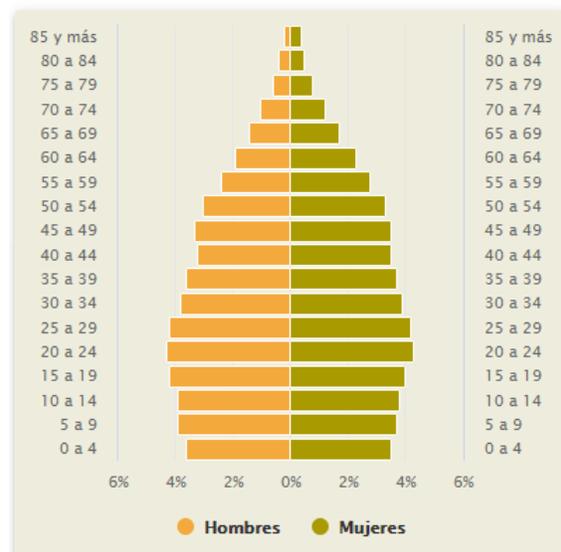


Imagen 18 Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

El municipio de Chihuahua se caracteriza por contar con población joven, ya que la mitad de la población se ubica en un rango de edad de los 20 a los 24 años. Con respecto a los ingresos de la población dentro del municipio, estos se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

**Área de Estudio**

Se analizaron los datos del Censo INEGI 2020, y se encontró que dentro del área de estudio se localizan 18 áreas geoestadísticas básicas (AGEB), mismas que albergan una población de **18,052 habitantes**, de los cuales **9,405 son mujeres** y **8,687 son hombres**, es decir hay 3.98% más mujeres que hombres.

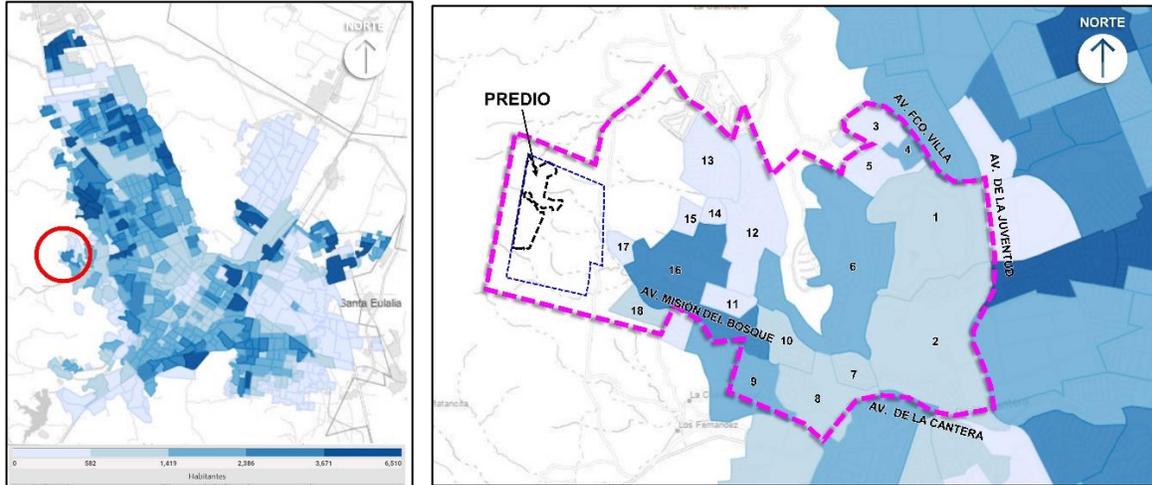


Imagen 19 Áreas geostatísticas básicas dentro del área de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2020.

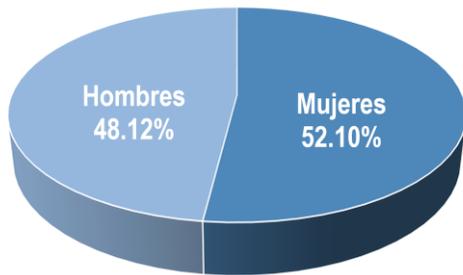


Imagen 20 Población por género. Fuente INEGI, Censo 2020.

**Población con discapacidad**

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, dentro del área de estudio se encuentran 206 personas con algún tipo de discapacidad, lo que representa un 1.14% de la población total del área de estudio, mientras que se detectaron 1,107 personas con limitaciones con respecto a sus condiciones físicas o mentales, representando un 6.13%. En la actualidad el número de personas con discapacidad va en aumento debido al envejecimiento de la población y al incremento de enfermedades crónicas.

**Sector económico**

La población económicamente activa comprende a todas las personas de 12 años y más que realizaron algún tipo de actividad económica (población ocupada), o que buscaron activamente hacerlo (población desocupada abierta), en el periodo de referencia. La población de 12 años o más económicamente activa es de 9,300 habitantes, representando un 51.52% de la población total, mientras que la población ocupada es de 50.35% habitantes, concluyendo que solo 1.16% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

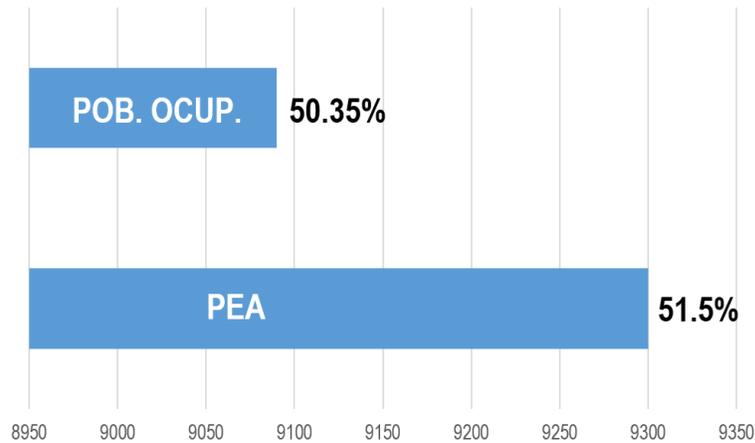


Imagen 21. PEA y población ocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020.

## Vivienda

En cuanto al tema de vivienda, de acuerdo con Censo INEGI 2020 existen un total de 6,279 viviendas de las cuales 4,641 son viviendas particulares habitadas que equivalen al 74% del total, siendo 674 viviendas particulares deshabitadas, que corresponden a un 11% del total poblacional dentro del área de estudio.



La salud es uno de los pilares que incide en la calidad de vida de los habitantes en una ciudad, en este caso la población con afiliación a algún tipo de salud es de 16,474 derechohabientes, representando el 91% de la población total, mientras que el 8% restante no cuenta con ningún servicio de salud (1,506 personas).

Imagen 22 Viviendas particulares habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020.

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

- ✓ IMMS (7,913 afiliados) 48%
- ✓ ISSSTE (1,313 afiliados) 8%
- ✓ ISSSTE ESTATAL (554 afiliados) 3%
- ✓ Instituto de Salud para el Bienestar (299 afiliados) 2%

El resto pertenece a otros servicios médicos.

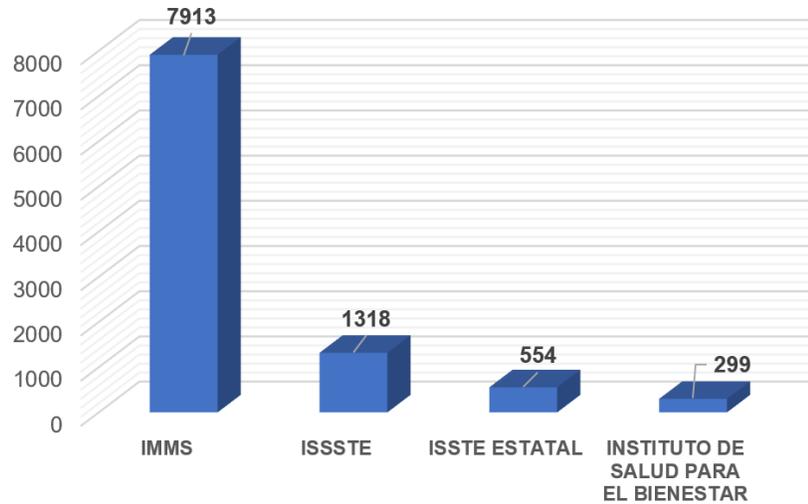


Imagen 23 Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020.

#### 4.g. MEDIO NATURAL

##### CLIMA

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima.

Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.



Imagen 24. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2023.

##### EDAFOLOGÍA

El suelo que predomina es Litosol y Feozem, de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos que predominan en las zonas áridas presentan un contenido moderado de materia orgánica. No se constituyen como suelos problemáticos, solo aquellos que presentan fase química sádica (sales) ya que puede afectar principalmente a las tuberías enterradas.

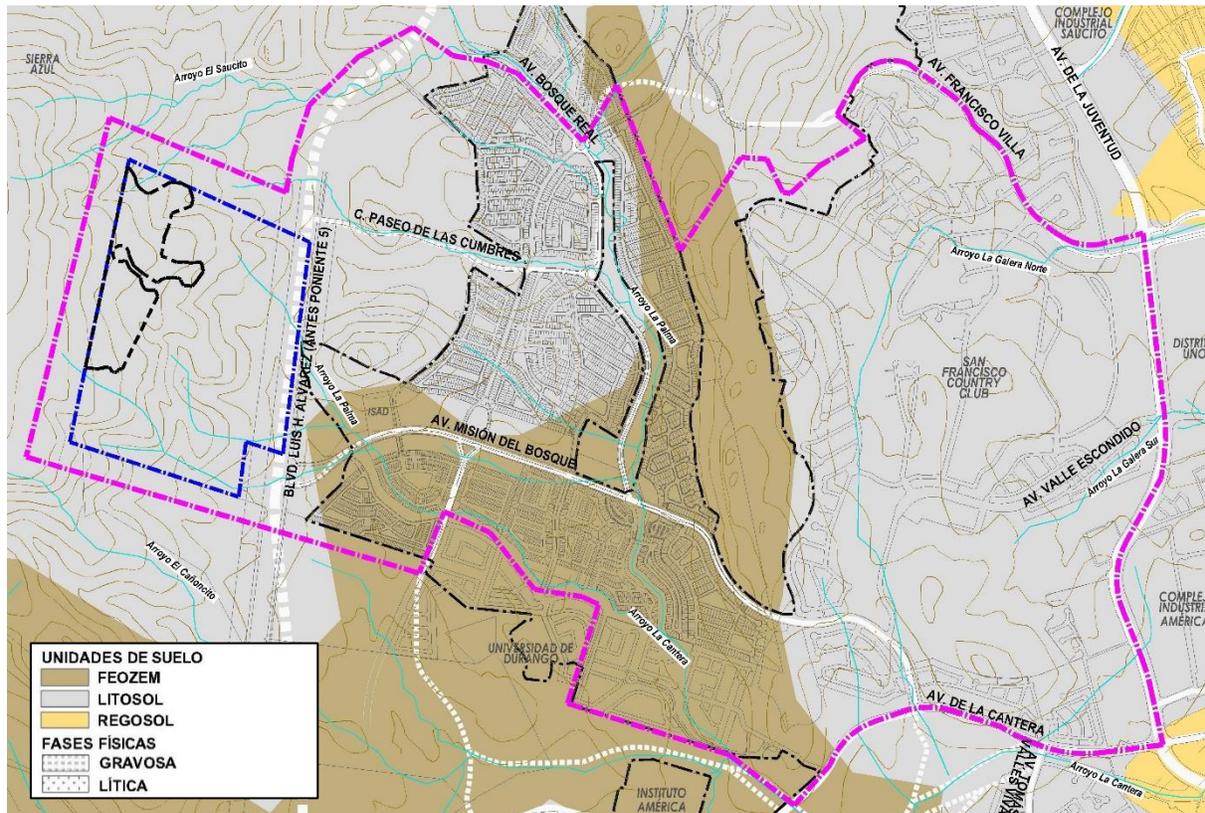
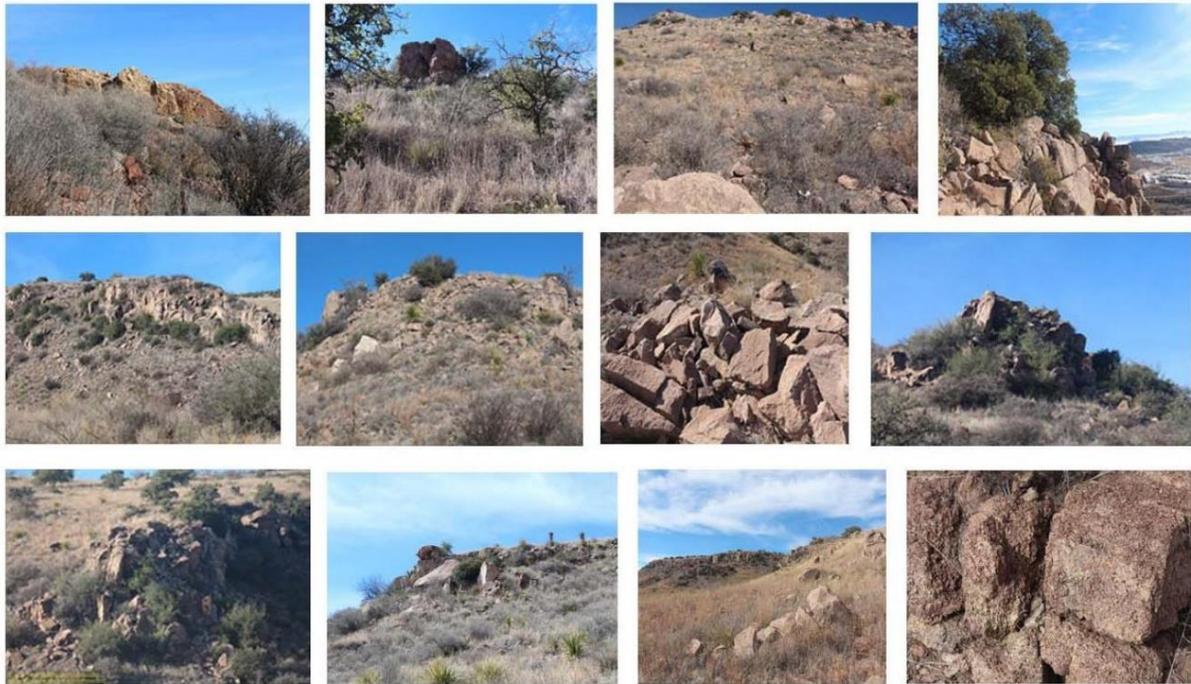


Imagen 25 Edafología en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

Ver Plano D-10

## GEOLOGÍA

Sistema de montaña volcánica al suroeste y sur de la ciudad de Chihuahua en las sierras denominadas popularmente como azul, batopilillas, y de mapula que se constituye por el basamento de rocas ígneas extrusivas predominantemente, donde se observan riolitas calcáreas producto de la sedimentación de ceniza volcánica durante los periodos eoceno-mioceno con edades aproximada de 40 a 35 ma. Se destaca la presencia de canteras hematitas, limonitas, traquitas y conglomerados volcánicos; todas ya en la era Cenozoica. Se tiene también con breves vistas el sistema que subyace de rocas sedimentarias areniscas producto de la sedimentación en el fondo marino del mar de Tetis con edades aproximadas de 75 a 60 ma al final del periodo cretácico del Mesozoico. Estos sistemas son la base fundamental de los ecosistemas de vegetación y fauna de la región que pertenecen al Desierto Chihuahuense.



**Imagen 26** *Sistemas Rioliíticos con diversas canteras carbonatadas (hematitas-oxidos hierro, limonitas-oxidos de aluminio).*



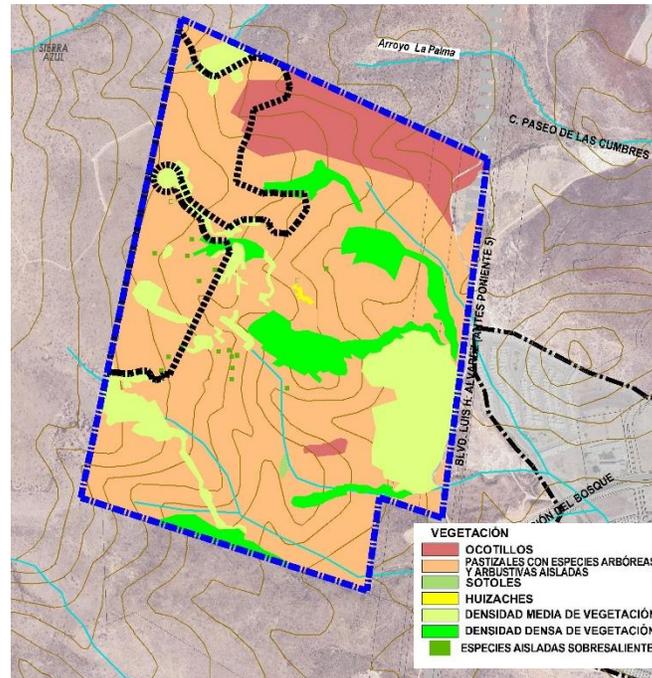
**Imagen 27** *Riolitas (conglomerado volcánico) Promontorio de Riolitas hematitas-canteras Se observa brevemente el sistema rojas subyacente de sedimentarias areniscas entre el sistema riolítico. Esto indica que debajo de las canteras volcánicas está el sedimentario.*

En conclusión, no se presentan fallas geológicas. Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad de los futuros habitantes.

*Ver Plano D-10*

## VEGETACIÓN

En el área de aplicación se encuentra la presencia de estratos arbóreos, es de muy baja densidad dentro de nuestra área de estudio, sin embargo, el poco porcentaje presente, otorga características distintivas en el paisaje, debido a la dominante presencia del estrato herbáceo, que en esta zona es denso y está dominado por gramíneas.



*Imagen 28 Densidades vegetales en el predio.*

Sin embargo, debido a las condiciones de la zona, el sitio presenta también especies que por su morfología, destaca en el paisaje, otorgando variaciones cromáticas destacadas en el análisis visual que acompaña este análisis, tal es el caso de especies como el ocotillo y el sotol, que se asientan en zonas específicas del sitio, formando grupos dispersos en la zona, lo que genera la sensación de estar en presencia de un ecotono que combina especies de encinos y huizaches, cuya transición Densidades vegetales en el sitio 14 darán entrada a zonas cuyas características acentuarán las diferentes eco regiones de las que son parte. Otras especies, de menor jerarquía, pero no menos importantes, han sido encontradas en el sitio y son parte de la diversidad de este, otorgando equilibrio en la zona y enriqueciendo el sitio.

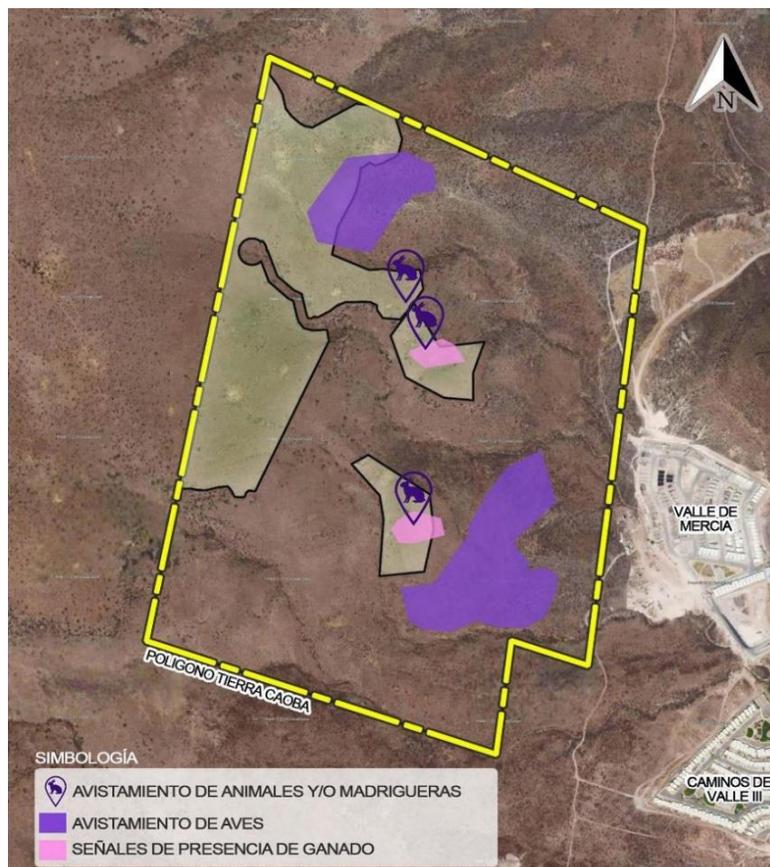
*Ver Plano D-16*

## FAUNA

Dentro de la zona, debido a la época del año en la que se está desarrollando el estudio, la presencia de fauna en el lugar es muy escasa. Se encontraron en mayor porcentaje especies de insectos, sobre todo saltamontes, arañas, presencia de crisálidas y rastros de cien pies y caracoles.

A pesar de no encontrar, en el momento de la visita, ningún avistamiento de reptiles se conoce que en la zona existe presencia de ellos, sobre todo de serpientes cascabel, una especie recurrente en nuestros paisajes. Con respecto a aves, lo que se observó en el lugar, fueron gorriones y la presencia de un halcón que cazaba en el lugar. Se realizaron visitas para determinar la especie a la que pertenece dicho halcón, sin embargo, la identificación no pudo darse, por lo que este documento presentará recomendaciones para la protección de estas aves.

En relación con los mamíferos, la zona presenta varias madrigueras de liebres y avistamientos de estas especies en zonas que coinciden con rastros de presencia de ganado y cuyas ubicaciones se muestran en el siguiente esquema.

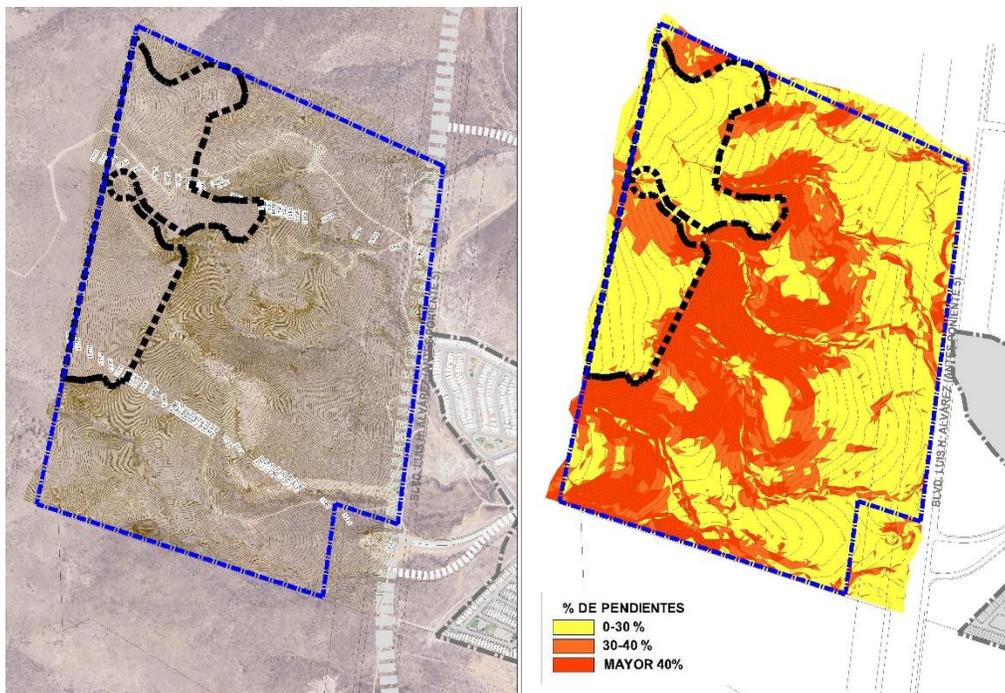


**Imagen 29 Fauna en el predio y contexto inmediato.**

## TOPOGRAFÍA

Los polígonos de interés se caracterizan por estar presentes en una zona de lomeríos y colinas en donde predominan las pendientes menores al 30%, sin embargo, se localizaron zonas, cuya pendiente varía del 30% al 40% y en menor proporción algunas que exceden el 40%.

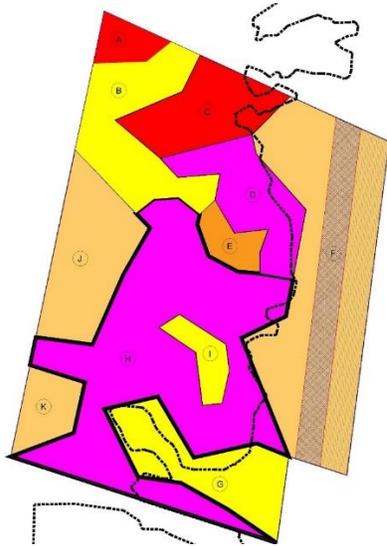
En relación a las elevaciones que se tienen dentro de los polígonos, éstos tienen variaciones que van, en el polígono #1 de la 1645 hasta la 1740msnm; en el polígono #2, desde la 1620 hasta la 1655msnm y en donde se forma una cima con elevaciones que van hasta la cota 1652snm y, por último, en el polígono #3, se presentan elevaciones similares a las del polígono #2 que van desde la cota 1625 hasta la 1650 con una cima que alcanza la elevación 1653snm.



*Imagen 30 Esquema de elevaciones y zonificación por pendientes.*

De acuerdo con el PDU, se consideran zonas de borde de montaña cuando tengan una pendiente superior al 20%, las pendientes mayores a esto se consideran no aptas para el desarrollo urbano ya que son pendientes muy abruptas. La pendiente del terreno natural del predio en cuestión cuenta con un 55% de la superficie total del terreno dentro de los rangos aprovechables y con rangos óptimos para su desarrollo, ubicándose en un rango que va del 10% al 20% debido a que no presentan dificultades para el tendido de redes y vialidades.

A continuación, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes, la línea trazada delimita la zona ANVA hacia el poniente y la zona habitacional H35 al Este, establecida por el PDU, la cual denota diferencias ligeras en el levantamiento topográfico.



Porcentaje de Pendientes	Porcentaje de Superficies	Observaciones
0-15 %	18.80 %	CORTES Y TERRAPLENES DE 3 A 6 Mt. de Altura
15-20 %	35.87 %	CORTES Y TERRAPLENES DE 6 A 10 Mt. de Altura
20-25 %	2.02 %	CORTES Y TERRAPLENES DE 10 A 15 Mt. de Altura No es muy Recomendable
25-35 %	8.35 %	CORTES Y TERRAPLENES DE 15 A 25 Mt. de Altura Poco o nada Recomendable
35-50%	34.96 %	CORTES Y TERRAPLENES DE 3 A 6 Mt. de Altura no Apto para Construccion

**Imagen 31 Topografía del predio por zonificación de pendientes.**

En base al mapa anterior, se generó una tabla de perfiles que nos muestra la superficie de terreno con sus diferentes promedios de pendientes y porcentajes de superficie para cada uno:

CLAVE	PENDIENTE PROMEDIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE DE SUP.	PERFILES
A	28.94%	14,510.89	1.78%	
B	11.26%	71,548.78	8.78%	
C	27.10%	53,546.97	6.57%	
J	16.42%	71,435.74	8.77%	

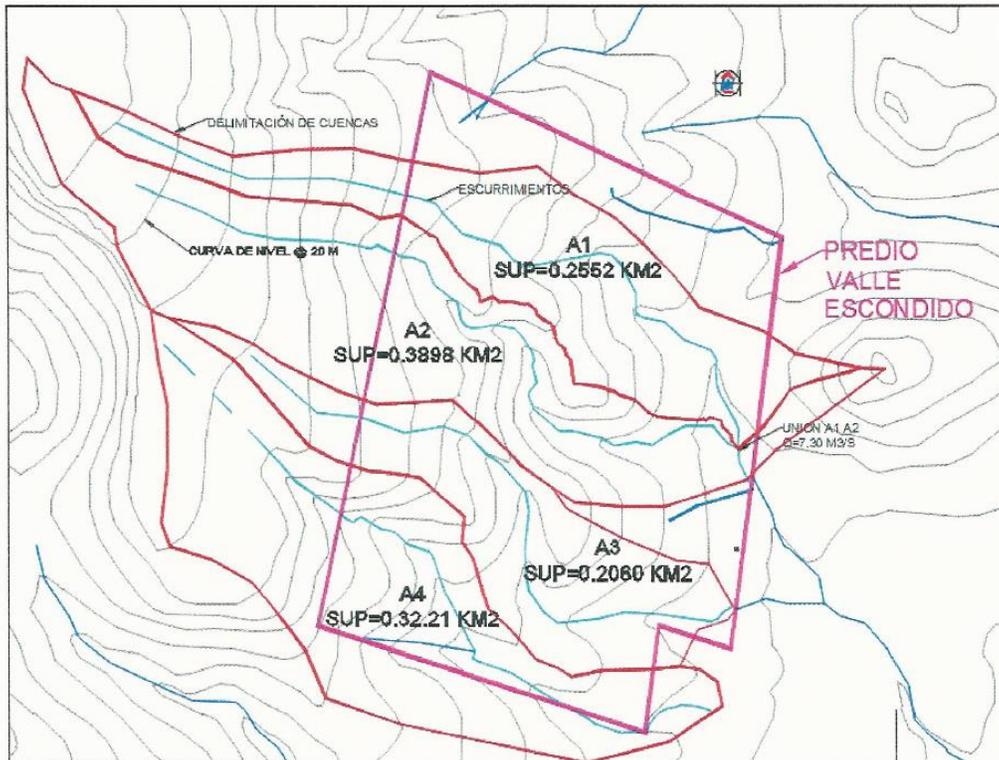
De la tabla anterior podemos observar que los polígonos definidos coinciden en su mayoría con los usos ANVA que establece el PDU para zonas con pendientes mayores al 20%.

Por lo anteriormente referido, se hace la propuesta de la delimitación de acuerdo con el análisis de pendientes, proponiendo trabajar únicamente en las pendientes inferiores al 20%, ya que debido a su naturaleza se consideran pendientes moderadas y aptas para el desarrollo, dejando en el área natural de valor ambiental todas aquellas que superen el 30%.

**HIDROLOGÍA SUPERFICIAL**

Se realizó un estudio hidrológico específico para el predio, donde se identifican 4 importantes escurrimientos que son afluentes del arroyo la Palma, que a su vez es afluente del arroyo La Cantera y se delimita el área de las cuencas que generan estos escurrimientos, las cuencas fueron nombrándolas A1, A2, A3 Y A4.

Las cuencas A1 y A2 confluyen sus escurrimientos en un tramo de 85m antes de salir del predio Valle Escondido. Los arroyos de las cuencas A3 y A4 solo cruzan el predio sin generar confluencia con otros escurrimientos.



*Imagen 32 Subcuencas hidrológicas en el predio.*

Las características geomorfológicas de la cuenca corresponden a los parámetros físicos de la cuenca en los cuales intervienen en la aplicación de métodos hidrometeorológicos. Para la delimitación de la cuenca de aportación al punto de estudio se apoyó las cartas topográficas INEGI y apoyo de campo.

En la siguiente tabla se presentan los datos específicos de las cuencas y causas los cuales serán aplicados al análisis hidrológico para el cálculo del gasto máximo en un periodo de retorno de 500 años.

PARÁMETRO	UNIDAD	A1	A2	A3	A4	DESCRIPCION
Área (A)	Km2	0.2552	0.3898	0.2060	0.3621	Superficie de aportación de agua pluvial al sitio de proyecto
Perímetro de la cuenca Pc	Km	3.6860	4.3550	2.8580	3.2910	Longitud del parte aguas que define la cuenca
Longitud del cauce	Km	1.6060	1.5890	1.3020	1.4590	Longitud del cauce principal desde su nacimiento hasta la salida de la cuenca
Longitud máxima (Lm)	Km	1.4220	1.3080	1.0770	1.3070	Distancia máxima de la línea recta entre la salida y el parte aguas
Pendiente media cauce ppal (Sc)	%	18.5	17	17.3	17.1	Pendiente promedio del perfil del cauce principal
Tiempo de Concentración (Tc)	Hr	0.188	0.187	0.160	0.175	Tiempo que transcurre para que
Numero de curva de escurrimiento (N)		77.25	73.29	78.61	75.10	Numero de curva de acuerdo a TR-55 de la SCS

**Tabla 1 datos de las cuencas y causes.**

Los parámetros anteriores fueron calculados aplicando uno o varios métodos y ecuaciones propias de los estudios hidrológicos, los cuales se describen a continuación. Donde:

- Área de la cuenca.- se determinó directamente de la superficie medida en los planos y cartas topográficas.
- Longitud del cauce.- En los planos geométricos se dibujó el cauce principal, tomando en cuenta las vialidades como cauce principal y midiendo directamente en este plano la longitud del mismo.
- Diámetro del círculo que presenta la cuenca.- con el área de la cuenca, se calculó el diámetro del círculo que tiene la misma área.
- Longitud máxima.- es la línea recta desde la salida de la cuenca hasta la parte más alejada del parte aguas.
- Coeficiente de compacidad.- o índice Gravelius, permite establecer la forma de la cuenca como circular, alargada o asimétrica.

Los gastos máximos fueron obtenidos mediante la aplicación de los métodos hidrometeorológicos, en las tablas siguientes se presenta el resumen de datos requeridos para el análisis hidrológico de las cuencas en estudio.

PARAMETROS HIDROLOGICOS PARA METODO HIDROGRAMA UNITARIO					
Concepto		A1	A2	A3	Unidad
Área de la cuenca	Ac	0.020	0.005	0.022	Km2
Longitud del cauce principal	Lc	0.193	0.085	0.131	Km
Pendiente promedio del cauce	Sc	0.0284	0.1240	0.4354	m/m
Tiempo de concentración	Tc	0.074	0.022	0.019	hr
Duración de la tormenta = Tc	Dt	0.074	0.022	0.019	hr
Tiempo pico	Tp	0.081	0.024	0.021	hr
Tiempo base	Tb	0.217	0.065	0.056	hr
Numero de escurrimiento promedio	NII	85.00	85.00	85.00	

Tabla 2 Cuadro de gastos máximos de las cuencas.

Debido a que las 4 cuencas son parecidas se propone una misma sección hidráulica para canalizar los 4 arroyos, las dimensiones de esta sección son de 0.50m de base con una altura total de 1.00 m con taludes de 1 a 1 éstos canales se utilizarán como camellones de vialidades sin modificar considerablemente la trayectoria natural del arroyo. La pendiente se obtiene directamente del plano topográfico en los últimos 20m de tramo del arroyo.

A continuación, se muestra un esquema de la sección propuesta:

Resumen de características hidráulicas							
DATOS	SIMBOLOGIA	UNIDAD	A1	A2	A3	A4	A1A2
GASTO DE DISEÑO	Q	m3/s	3.43	3.87	2.92	4.04	7.30
BASE	B	m	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00
ALTURA	H	m	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
TALUD		m	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
BASE SUPERIOR	T	m	2.50	2.50	2.50	2.50	3.00
TIRANTE	d	m	0.58	0.61	0.53	0.70	0.66
AREA HIDRÁULICA	A	m2	0.62	0.68	0.55	0.85	1.11

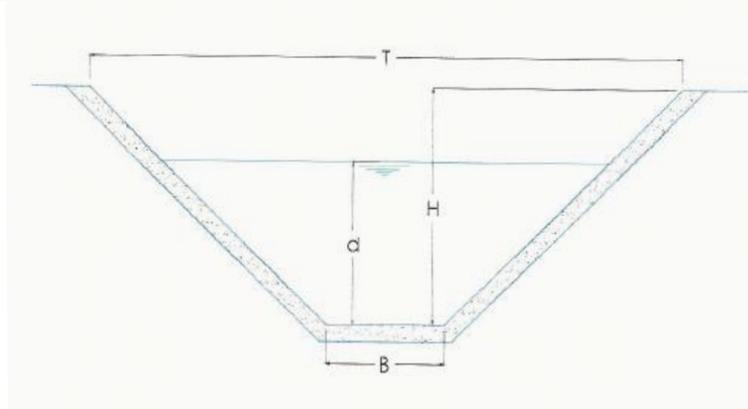
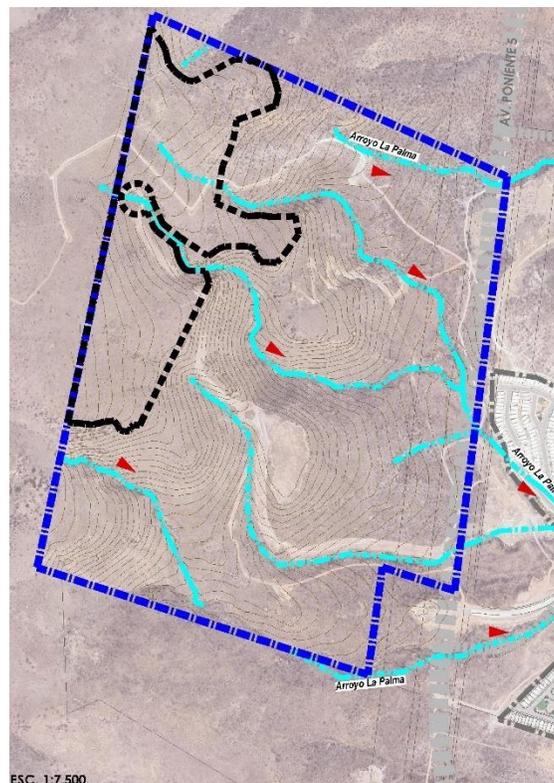


Ilustración 27. Características hidráulicas

En conclusión:

- Los escurrimientos que cruzan el predio valle Escondido son de cuencas pequeñas que no generan gran flujo pluvial y se pueden manejar con canales revestidos o de tierra, según.
- La sección propuesta para los arroyos de las cuencas A1, A2, A3 y A4 es canal trapecial de concreto con 0.50 m de base con taludes 1 a 1 y una altura total de 1.00 m.
- Para el tramo de arroyo después de la confluencia entre las cuencas A1, A2 se propuso la sección trapecial de concreto de 1.00m de base con taludes 1 a 1 y una altura de 1.00m.
- Las secciones propuestas son para encauzar los arroyos en su forma actual al generar los proyectos geométricos se deberá revisar hidráulicamente el comportamiento de las vialidades de proyecto.
- Las zonas del arroyo dentro del polígono están libres de acciones antropogénicas, también cuentan con una densidad mayor de vegetación en comparación a las zonas más alejadas, además estas cuencas no presentan una erosión hídrica alta o que afecten el paisaje de la zona y no se han presentado casos de inundación en el sitio.



**Imagen 33** Escurrimientos pluviales en el predio.

Ver Plano D-14

## HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

El sentido de las corrientes subterráneas es de suroeste a este, siguiendo la dirección del arroyo La Cantera, en el caso del predio la dirección de los escurrimientos pluviales es de noroeste- sureste. Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, por lo tanto, la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero.

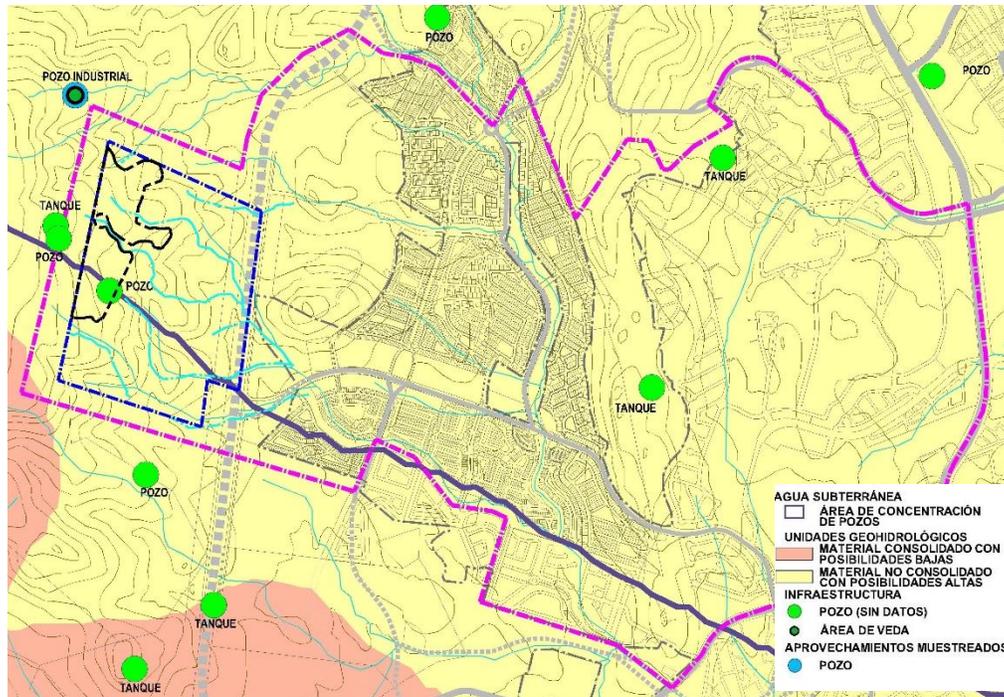


Imagen 34 Aguas subterráneas en el área de estudio.

Ver Plano D-15

### 4.h. MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

El área de aplicación está situada en la parte poniente de la ciudad, con gran potencial de desarrollo y ubicada en un contexto urbano destacado, cerca de importantes corredores urbanos como la Avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Avenida De La Cantera. Estos lugares representan las zonas más activas de la ciudad debido a la variedad de servicios y comercios especializados que ofrecen, y, además, está cercano a la Avenida Misión del Bosque, que concentra comercios y servicios locales.

Recientemente, esta zona ha experimentado un desarrollo significativo en cuanto a la construcción de viviendas. En los últimos años, la oferta de viviendas en la zona occidental ha aumentado, consolidándose como una de las áreas con mayor valor en la ciudad. Sin embargo, la zona ha enfrentado problemas de congestión vehicular, la propuesta de este proyecto es resolver estos conflictos viales al mejorar y consolidar una parte del Blvd. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5), que tiene un gran potencial para aliviar el tráfico y solucionar los problemas actuales.

## VIVIENDA

De acuerdo con datos del Inventario Nacional de Vivienda, con información del INEGI, Censo 2020, se contabilizan alrededor de 30,294 habitantes dentro área de estudio, en donde se localizan 5,516 viviendas particulares, de las cuales 4,951 se encuentran habitadas (89.75%), mientras que 8.55% se encuentran deshabitadas.

Viviendas		
	Total de viviendas	5,578
	Total de viviendas particulares	5,516
	Viviendas particulares habitadas	4,951
	Viviendas particulares no habitadas	477
Fecha de actualización: 2020		

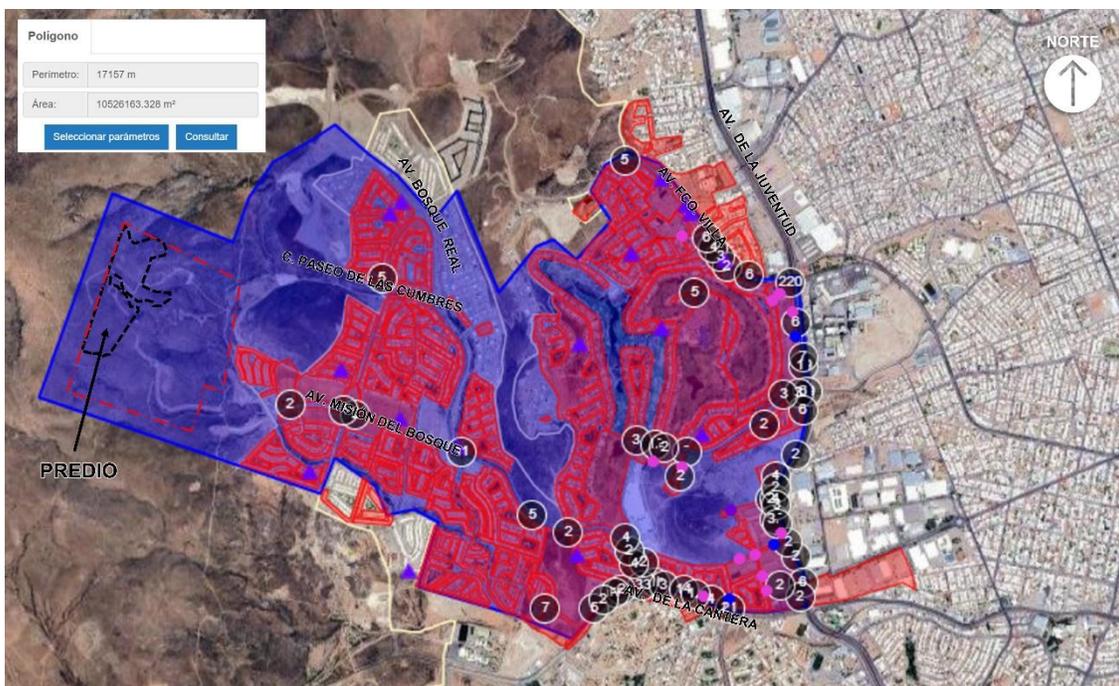


Imagen 35 Manzanas cuantificadas dentro del radio de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.

En el área estudio podemos encontrar varios fraccionamientos, al norte se ubican los fraccionamientos de Albaterra, Bosques del Valle, Valdivia, al poniente del polígono encontramos Valle de Mercia, mientras que al oriente se localizan los Condominios de Residencial San Francisco, Bosques de San Francisco y al sur podemos observar los fraccionamientos de Misión del Bosque, Misiones, Villa Toscana, Puesto de Piedra Misión del Valle, Rinconadas del Valle y Caminos del Valle, en su mayoría estas colonias son de tipología cerrada, ya que cuentan con acceso controlado por medio de casetas de vigilancia.

Con respecto a las densidades habitacionales, el PDU vigente establece que dentro del área de estudio se encuentran densidades de H-35 a H-45 Viv./Ha. en su mayoría, los lotes habitacionales rondan entre los 90 y 120 m<sup>2</sup>, en menor cantidad y cercano a la Av. De la Juventud se puede encontrar la densidad H-25 Viv./Ha., con lotes de 160 m<sup>2</sup>, en cuanto a la tipología de vivienda, estas se caracterizan por ser vivienda de tipo residencial con venta de lotes para construcción propia o vivienda en serie, en su mayoría de dos pisos, y con sistemas constructivos, como ladrillo, block y concreto.



Imagen 36 Acceso al fraccionamiento Bosques del Valle. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.



Imagen 37 Fraccionamiento Albaterra. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.

En cuanto al nivel socio económico, la zona poniente en la ciudad es considerada por manejar niveles socio económicos medio-alto y alto, el área de estudio cuenta con lotes variados, viviendas de 3 o más recámaras, amplias cocheras, con costos variables entre \$2,500,000 hasta \$7,500,000 pesos, mientras que hacia el oriente cercano a la Av. De la Juventud el nivel socio económico sube, y las viviendas rondan en un precio que va de 7,900,000 a los 12,800,000 pesos.

Con respecto a la infraestructura y servicios de la vivienda, el Inventario Nacional de Vivienda, contabilizo que 4,943 viviendas particulares cuentan con energía eléctrica, 4,933 cuentan con servicio sanitario y 4,929 cuentan con drenaje.

Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	4,937
	Con energía eléctrica	4,943
	Con servicio sanitario	4,933
	Con drenaje	4,929

Fecha de actualización: 2020

Los últimos años la zona de estudio ha contado con un gran desarrollo inmobiliario, albergando una serie de nuevos fraccionamientos y ampliando la oferta de vivienda en la ciudad.

Tipologías de Vivienda en el área de estudio:

**Vivienda residencial.** Este tipo de vivienda es el que predomina en el área de estudio, con superficies de construcción mayores a los 250 m<sup>2</sup>, contando con 2 o más niveles en su mayoría, un mínimo de 3 recamaras, 3 baños, amplios espacios comunes, oficina, patios amplios, cocheras para 2 automóviles, acabados de lujo, y se caracteriza por predominar una línea arquitectónica de diseño tipo contemporánea o moderna. Como ejemplo de esta tipología de fraccionamientos podemos encontrar los ubicados aledaños al San Francisco Country Club, y los cercanos a la Av. De la Cantera, como Las Misiones, Misión del Bosque, Albaterra, Valdivia y Bosques del Valle.



*Imagen 38 Viviendas en San Francisco. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.*



*Imagen 39 Viviendas en Albaterra y Bosques del Valle. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.*

**Vivienda en serie.** Se caracteriza por ser un tipo de desarrollo habitacional, en el que se construyen viviendas iguales o similares entre sí, lo hace que las viviendas sean de menor costo, el nivel socio económico que se maneja es medio-alto, entre las más próximas al terreno se localizan las cerradas de Valle de Mercia, Caminos del Valle, Puente de Piedra, Villa Toscana, Rinconadas del Valle y Encordada del Valle. Esta tipología de viviendas caracteriza por tener una superficie de construcción menor a la de vivienda residencial, acabados más austeros, pero conservando aún la buena calidad en los materiales, aquí se comienza a apreciar la aparición de viviendas en 1 nivel.



*Imagen 40 Viviendas en Puente de Piedra y Caminos del Valle. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.*

**Vivienda vertical.** A lo largo de los últimos años se han desarrollado una serie de edificios verticales con vivienda tipo departamento con una densidad de más de 60 viviendas por hectárea. Entre las más cercanas al área de estudio tenemos las torres Cenit, Lumina ubicadas en la prolongación de la Av. Francisco Villa y los diferentes complejos de The Lofts en Distrito 1.



Imagen 41 Torres Cenit, Lumina y The Lofts. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.

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

## COMERCIO Y SERVICIOS

El área de aplicación se encuentra ubicada cerca de vialidades de alta jerarquía cercanas que lo conectan con la ciudad, estas vialidades funcionan como grandes franjas comerciales donde se establecen una serie de comercios y servicios, los principales corredores comerciales son: la Av. De la Juventud, siendo una vialidad de primer orden aloja comercios de jerarquía mayor, seguido por la Av. De la Cantera, llena de plazas comerciales que albergan pequeños y medianos comercios, y en última instancia la Av., Misión del Bosque, que aunque aún se encuentra en proceso de consolidación, ya cuenta con pequeños comercios que abastecen a las zonas habitacionales circundantes.

La Av. De la Juventud es el corredor urbano de jerarquía en la zona de estudio, ya que en los últimos años se ha visto un gran desarrollo de comercios y servicios sobre esta vialidad, en ella se encuentran inmersos una serie de grandes comercios que van desde grandes plazas comerciales, tiendas de autoservicios, hoteles, cine, agencias automotrices, franquicias de alimentos internacionales, nacionales o incluso locales, restaurantes y bares, salones de eventos, gimnasios, entre otros.



Imagen 42 Comercio sobre Av. De la Juventud, Centro comercial Costco. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.

El corredor comercial ubicado sobre la Av. De la Cantera se encuentra a 2.8 km del predio, vialidad podemos encontrar una gran cantidad de edificios tipo plazas comerciales, los cuales se encuentran en su mayoría, en ambos lados de las vialidades, conteniendo tiendas de autoservicio, restaurantes, bares, hoteles, boutiques de venta de ropa, entre otros; los cuales sirven para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.



*Imagen 43 Plazas comerciales sobre Av. De la Cantera, Cantera 5 y Platinum. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.*

Por último, el corredor urbano que dará acceso al predio es el localizado sobre la Av. Misión del Bosque, que se encuentra en proceso de consolidación, albergando comercios medianos y pequeños y algunas pequeñas plazas comerciales, entre otros. Se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dicha vialidad da acceso a las zonas habitacionales del área de estudio.



*Imagen 44 Plazas comerciales sobre Av. Misión del Bosque, Plaza Valle Escondido y Albero. Fuente: Captura Google Earth, julio 2023.*

De acuerdo con el DENE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas), dentro del área de estudio se localizan diversas actividades comerciales, se pueden contabilizar alrededor de 202 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio, la actividad económica con mayor número de unidades es el comercio al por menor con 58 unidades, localizado principalmente en plazas comerciales pertenecientes a los corredores urbanos antes mencionados, seguido de los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 32 unidades detectadas, y por último con 27 de servicios financieros y de seguros.

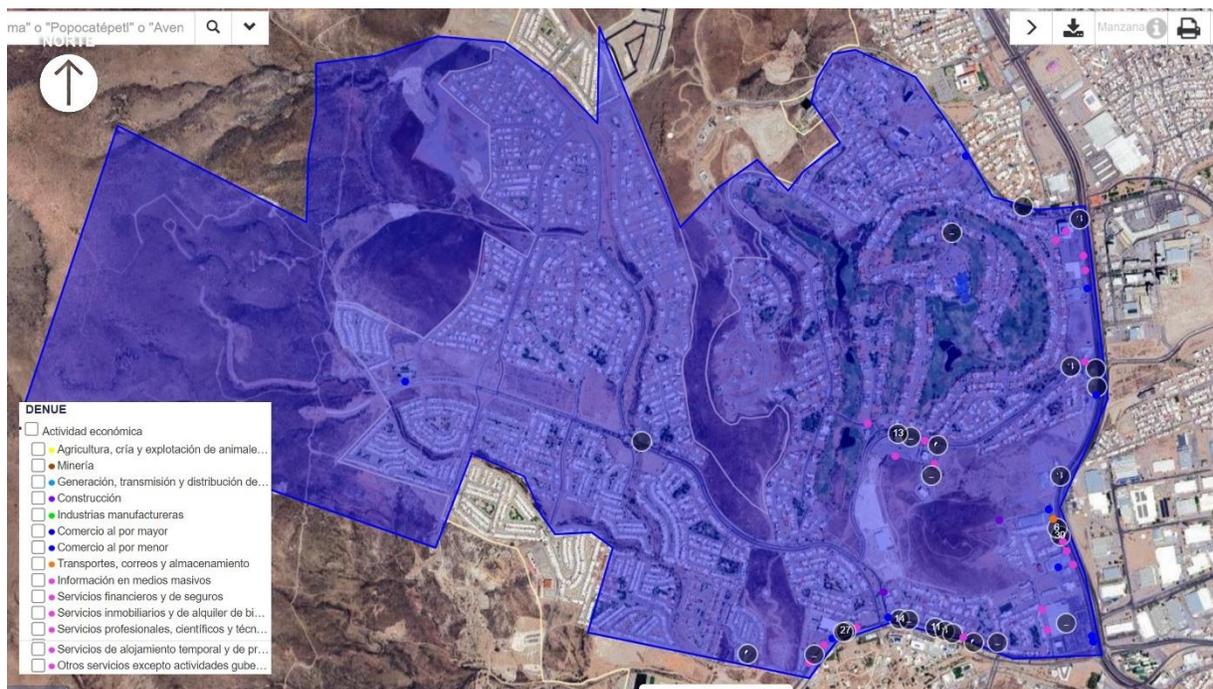


Imagen 45 Unidades Económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: DENUE 2023.

## EQUIPAMIENTO

Localizada al poniente de la ciudad, el área de estudio se caracteriza por ser una zona en desarrollo, en los últimos años se han desarrollado una serie de equipamientos, y se prevé el desarrollo de más a futuro, lo anterior como consecuencia del auge del desarrollo inmobiliario de dicha zona.

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

SALUD, CULTURA Y ASISTENCIA SOCIAL	EDUCACIÓN
1 Centro comunitario	5 Jardines de Niños
1 Clínica	5 Primarias
1 Hospital	3 Secundaria
1 Unidad Médica	2 Media superior
	2 Profesional
SERVICIOS URBANOS	RECREACIÓN Y DEPORTE
7 Gasolinera	1 Club deportivo privado
1 Velatorio	

De acuerdo con datos del DENUE dentro del área de estudio, se localizan 190 unidades referente a equipamiento urbano, de las cuales el sector salud y asistencia social cuenta con 170 unidades, servicios educativos cuenta con 9, actividades de esparcimiento con 11 y solo uno de actividades legislativas o gubernamentales.



**Imagen 46 Unidades Económicas de Equipamiento dentro del polígono de estudio. Fuente: Denué 2023.**

En el subsistema de educación, el área de estudio cuenta con: Jardín de niños con radio de cobertura de 750 metros, escuelas primarias con radio de cobertura 500 metros, escuelas secundarias con radio de cobertura de 1,000 metros y preparatorias con radio de 2 a 5 kilómetros y nivel superior que abarca todo el centro de población. Se cuenta con 5 Jardines de niños, 5 Primarias, 3 Escuelas nivel Media Superior, 2 Escuelas nivel Superior, 2 Escuelas de arte, 1 Educación Especial, 1 Escuela de Deporte y 1 Escuela de Idiomas, entre los cuales destacan Colegio Chihuahua, Centro Montessori del Norte, Instituto América, estas instituciones cuentan con niveles de jardín de niños a secundaria, y son institutos educativos privados. En el nivel medio superior encontramos el Instituto Superior de Arquitectura y Diseño y la Universidad de Durango.



**Imagen 47 ISAD y Universidad de Durango campus Chihuahua.**

En subsistema de salud, se cuentan con instalaciones recientes como el Hospital Star Medica ubicado en la Av. Francisco Villa y la Av. De la Juventud y en el contexto inmediato podemos encontrar la clínica de urgencias de Christus Mugerza, fuera del área de estudio también podemos encontrar el Hospital Cima, la clínica cumbres, entre otros.



Imagen 48 Hospital Star Médica y clínica Christus Murguerza.

Se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales que integran el subsistema de recreación y deporte. El club deportivo más cercano y de tamaño significativo es el Club Deportivo del San Francisco que se encuentra ubicado dentro del fraccionamiento con el mismo nombre, entre las calles Av. Francisco Villa, la Av. De la Juventud y Av. Valle Escondido.

Fuera del área de estudio, pero cercano al predio, podemos encontrar equipamiento dedicado al culto la iglesia de San Charbel y dos pequeñas capillas, una ubicada en La Haciendita y la otra en Luz Eterna Mausoleos, dentro del área se cuenta con varias organizaciones religiosas cristianas, la más grande se localiza en la Av. Tomas Valles Vivar.

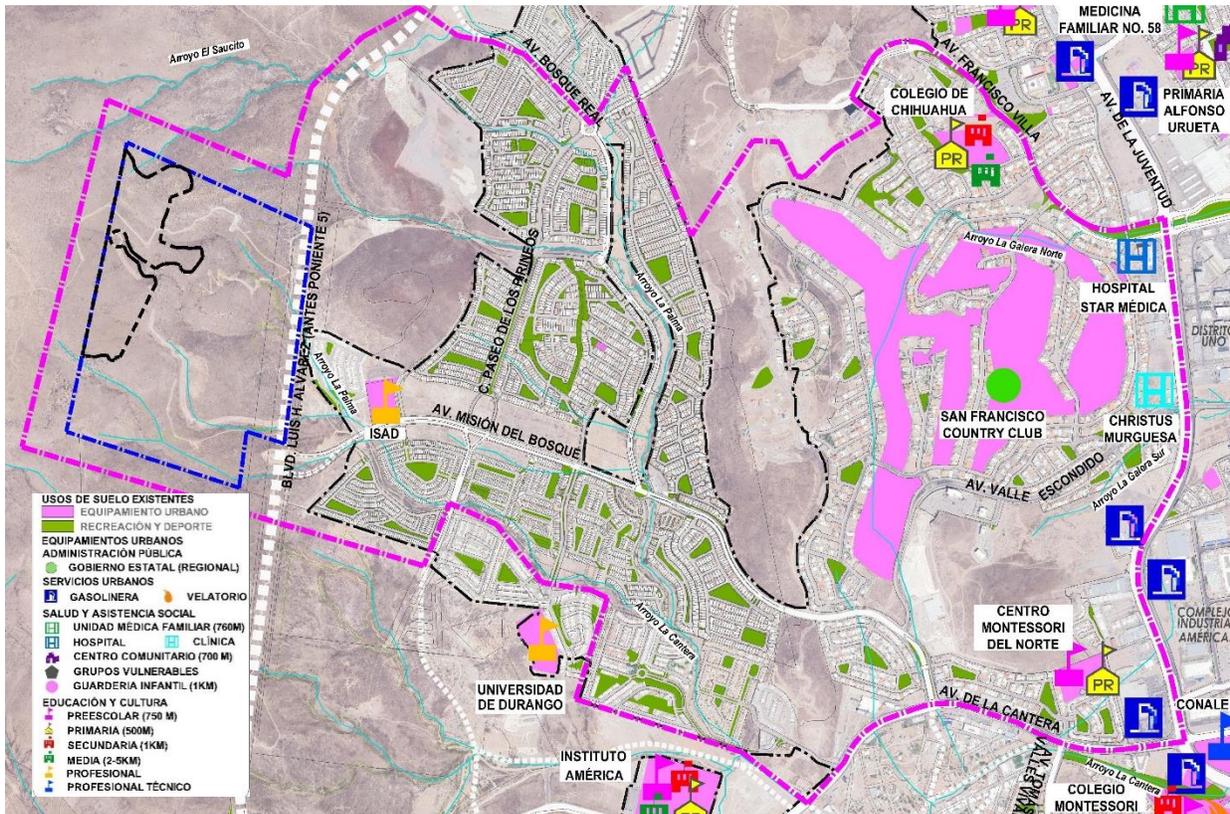


Ilustración 33. Equipamientos de salud en el área de estudio.

Ver Plano D-07

## INDUSTRIA

Si bien dentro del área de estudio no existen usos industriales, en la Av. De la Juventud se puede encontrar el Complejo industrial Las Américas, el cual está compuesto de industrias como Grupo American Industries, CESSNA México, SMTC de Chihuahua, SOFI de Chihuahua, CMMG, Electrocomponentes de México, ARROW, BUEHLER MOTOR de México, SAFRAN electrical & power México, ALPHABET de México. Su ubicación permite la comunicación directa con la Av. De la Juventud y con vías alterna como la Av. De La Canterna. Así como el Complejo Industrial Saucito.

## ESTRUCTURA VIAL

El área de estudio cuenta con una estructura vial conformada por la vialidad de primer orden Av. De la Juventud y la vialidad primaria Av. de La Canterna, la vialidad que dará acceso inmediato al predio es la por Av. Misión del Bosque, ya que el área de aplicación se localiza en la culminación de esta. Así mismo, esta zona se considera en desarrollo, ya que hay varias vialidades propuestas por el PDU vigente que se encuentran en proceso de desarrollo o construcción, tal es el caso del Blvd. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).

Por lo tanto, el polígono de aplicación está localizado en una zona considerada de fácil accesibilidad desde la parte poniente de la ciudad, utilizando las vialidades antes mencionadas.

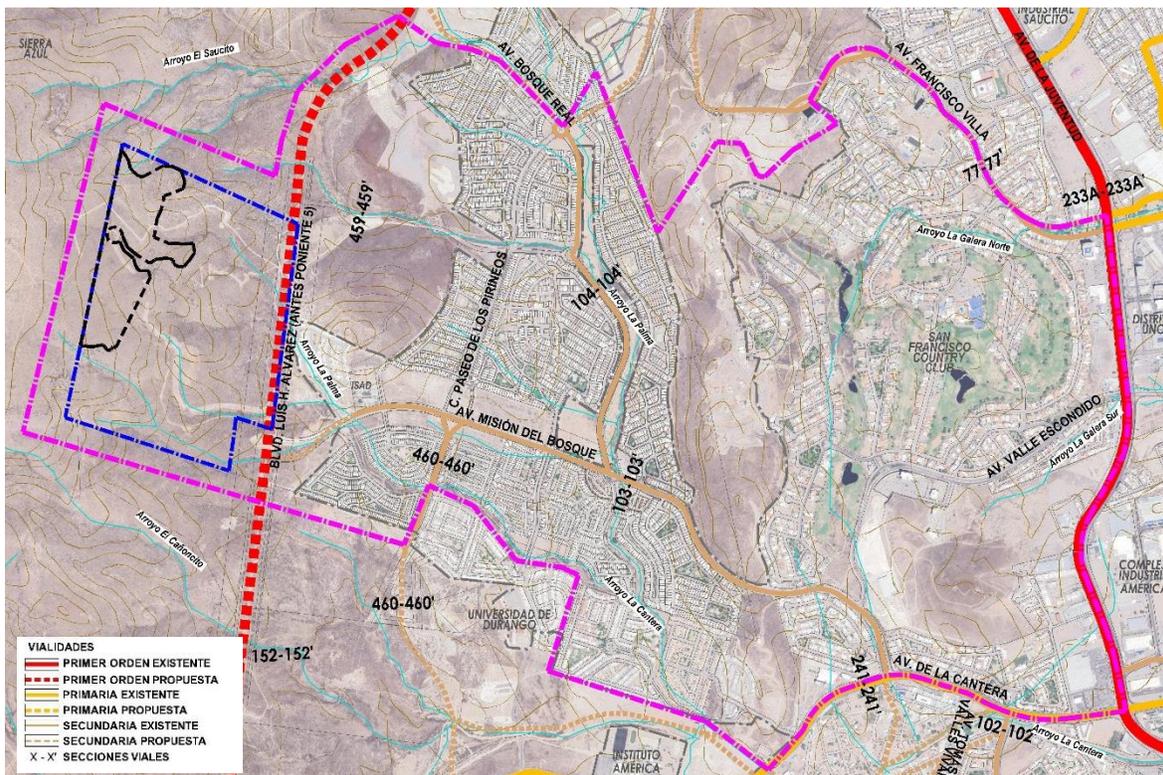


Imagen 49 Estructura vial en el área de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver Plano D-08 y 09

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

Vialidad de primer orden altamente accesible, que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta la zona norte con el sur de la ciudad. Dicha avenida, cuenta con una longitud aproximada de 11 km y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 2.50 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 57.10 m, de la Av. Juan Escutia a Av. De la Cantera.



234 - 234'



Imagen 50 Imagen actual de la Av. De la Juventud y sección de acuerdo con el PDU vigente.

» **Av. De la Cantera**

Vialidad de jerarquía primaria, va desde la av. Misión el bosque hasta principal Av. De la Juventud. La cual actualmente cuenta con 3 carriles por sentido, un camellón central y sus banquetas consolidadas.



Imagen 51 Imagen y sección actuales de la Av. De la Cantera.

» **Av. Misión del Bosque**

Vialidad secundaria que será la principal vía de acceso en la actualidad, en un futuro será la Poniente 5, ésta comprende su tramo desde la Av. de La Cantera hasta la futura Vialidad Poniente 5, cuenta actualmente con 3 carriles por sentido, un camellón central y banquetas de 2.00m en su mayoría consolidadas.



Imagen 52. Imagen y sección actuales de la Av. Misión del Bosque.

» **Av. Mirador**

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

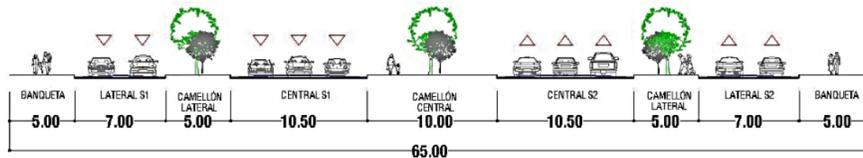


Imagen 53 Imagen y sección actuales del Blvd. Antonio Ortiz Mena.

» **Blvd. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5) Vialidad propuesta**

Vialidad primer orden propuesta por el PDU vigente, que se encuentra paralela principal la Av. De la Juventud en sentido de norte a sur, se encuentra a 750 metros del predio. Esta vía aún no se encuentra construida, sin embargo, se observa claramente el derecho de vía por las líneas de alta tensión que pasarán al centro de esta.

152 - 152'



BLVD. LUIS H. ALVAREZ  
CARR. LIBRE CHIHUAHUA - JUAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ



Imagen 54 Sección propuesta Blvd. Luis H. Álvarez, PDU vigente.

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2020, en cuestión de vialidades se observa que en la mayoría de las zonas cercanas al predio cuentan con todas las vialidades, mientras que en el tema de banquetas es muy distinto, ya que muchas manzanas no disponen de estas.



Imagen 55. Disponibilidad de recubrimiento de la calle en la zona. Fuente INV 2020.

La principal vialidad que permite el acceso al predio es la Av. de La Cantera (3 carriles por cada sentido), con una sección actual de 45.00 a 50.00 mts desde el Av. De la juventud hasta la Av. Misión del Bosque, facilitando la comunicación interurbana diseñada con la capacidad para manejar tráfico, sin embargo, habrá que realizar los ajustes pertinentes para mejorar su aforo vehicular en caso de que se construya este desarrollo para lo cual se realiza un estudio de impacto vial, así como también será necesaria la construcción de la prolongación de la Av. Misión del Bosque para dar acceso inmediato al predio.

## TRANSPORTE PÚBLICO

El área de aplicación tiene la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre Av. De la Juventud y Av. De La Cantera, sin embargo, sobre la Av. Misión del Bosque aún no transitan rutas de transporte, solo se pueden observar algunas rutas particulares, principalmente del escuelas y oficinas.

El transporte urbano no cuenta con paraderos ni estaciones en un radio de 300 m con respecto al predio, solamente en algunos lugares está el señalamiento físico, sin embargo, se considera importante que la gente tenga un lugar para sentarse o esperar bajo sombra su autobús.

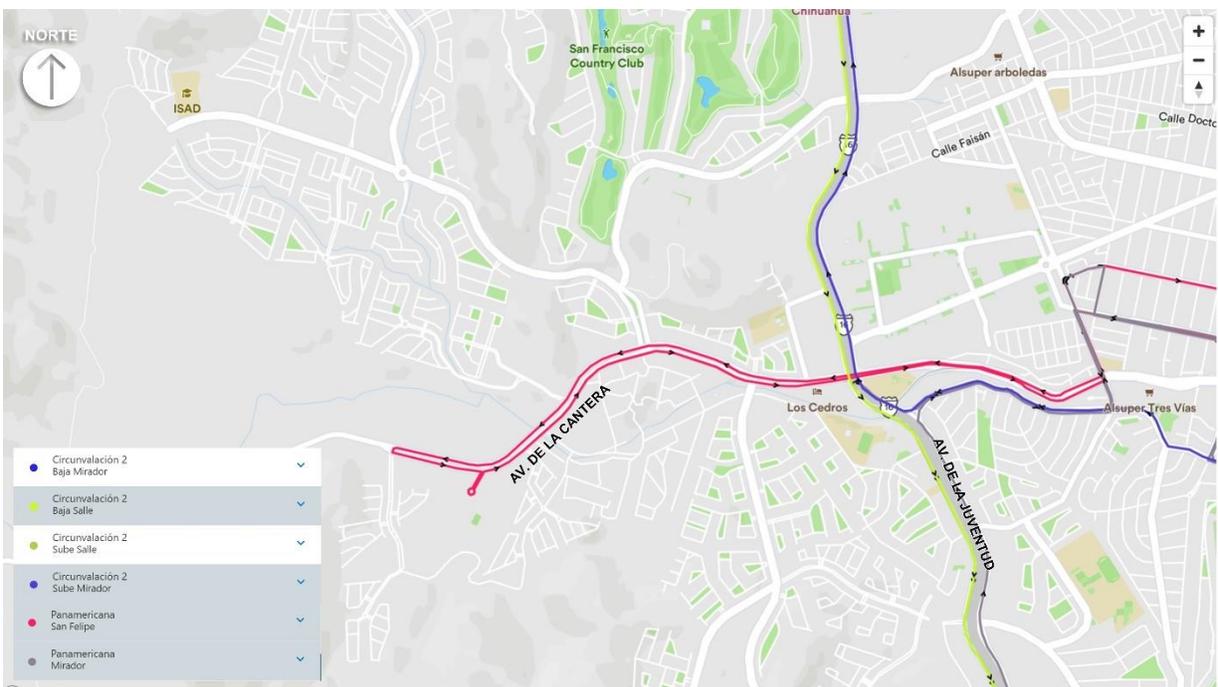


Imagen 56 Rutas de transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU.

Según se observa dentro del transporte público manejada por la página de buscuu, se visualiza que la zona de estudio está cubierta por medio de varias rutas alimentadoras, sobre la Av. De la Cantera encontramos la Ruta Panamericana San Felipe y Mirador, con una frecuencia de paso de 15 minutos, y los domingos cada 30 minutos, cuenta con 5 autobuses, con costos de 12.00 y 6.00 preferencial, las rutas que pasan por la Av. De la Juventud son 4, Circunvalación 2 Sube y Baja Salle, y Sube y Baja Mirador, con una frecuencia de paso de 8 minutos, y los domingos cada 18 minutos, cuenta con 20 autobuses, con costos de 12.00 y 6.00 preferencial.

## INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

---

### **Agua potable**

Existe una red de agua potable por la Av. La Cantera de 14" de diámetro; a partir de éste se divide en 2 ramales de 12" de diámetro cada uno. el primero pasa por la Av. Misión del Bosque que satisface las necesidades de los fraccionamientos como Misiones, Bosques y Rinconadas del Valle, el segundo ramal sigue su trazo por el ejido La Haciendita el cual sigue su trazo por la Av. de La Cantera dando abasto a las instituciones educativas cercanas. La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica sobre el eje de la Av. De la Juventud.

Para el abastecimiento de agua del proyecto que se presenta, se tendrá que perforar un pozo que cuente con la capacidad suficiente para dar servicio a la totalidad de la población que se asiente en este lugar.

### **Drenaje sanitario y agua tratada**

La cobertura del alcantarillado en la zona se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas. Este sistema recolecta las aguas servidas de las zonas habitacionales, comerciales y de equipamiento en la zona. Al sur del predio siguiendo el cauce del arroyo La Palma, pasa un colector de drenaje de 30" de diámetro.

En cuanto a infraestructura de agua tratada, la zona de estudio cuenta con un sistema de circuitos de distribución por medio de líneas de agua tratada de diferentes diámetros alojados en las vialidades principales. Cabe mencionar que existe la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la UTCH, sin embargo, este predio deberá contemplar la construcción de su propia PTAR.

### **Infraestructura eléctrica**

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Al sur del predio pasa una línea de CFE de 230 Kva, por lo que la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

### **Red de Telefonía**

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

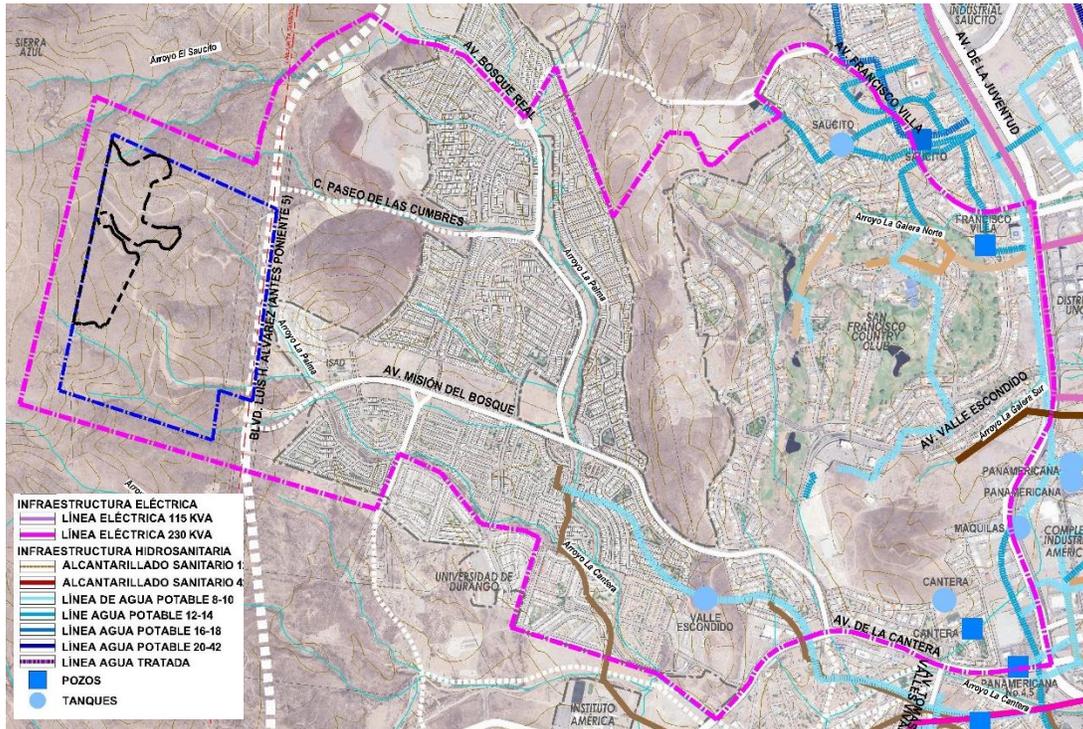


Imagen 57 Infraestructura en la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-11.

#### 4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

**Riesgos Hidrometeorológicos.** En cuestión de inundaciones los escurrimientos que atraviesan el predio podrían conllevar riesgo, sin embargo, por la pendiente tan alta del terreno esto sería imposible, sin embargo, desembocan al arroyo La Palma, mismo que desfoga al arroyo La Cantera, éstos últimos podrían provocar problemas donde no han sido tratados de manera adecuada y donde no se han canalizado aguas abajo del predio.

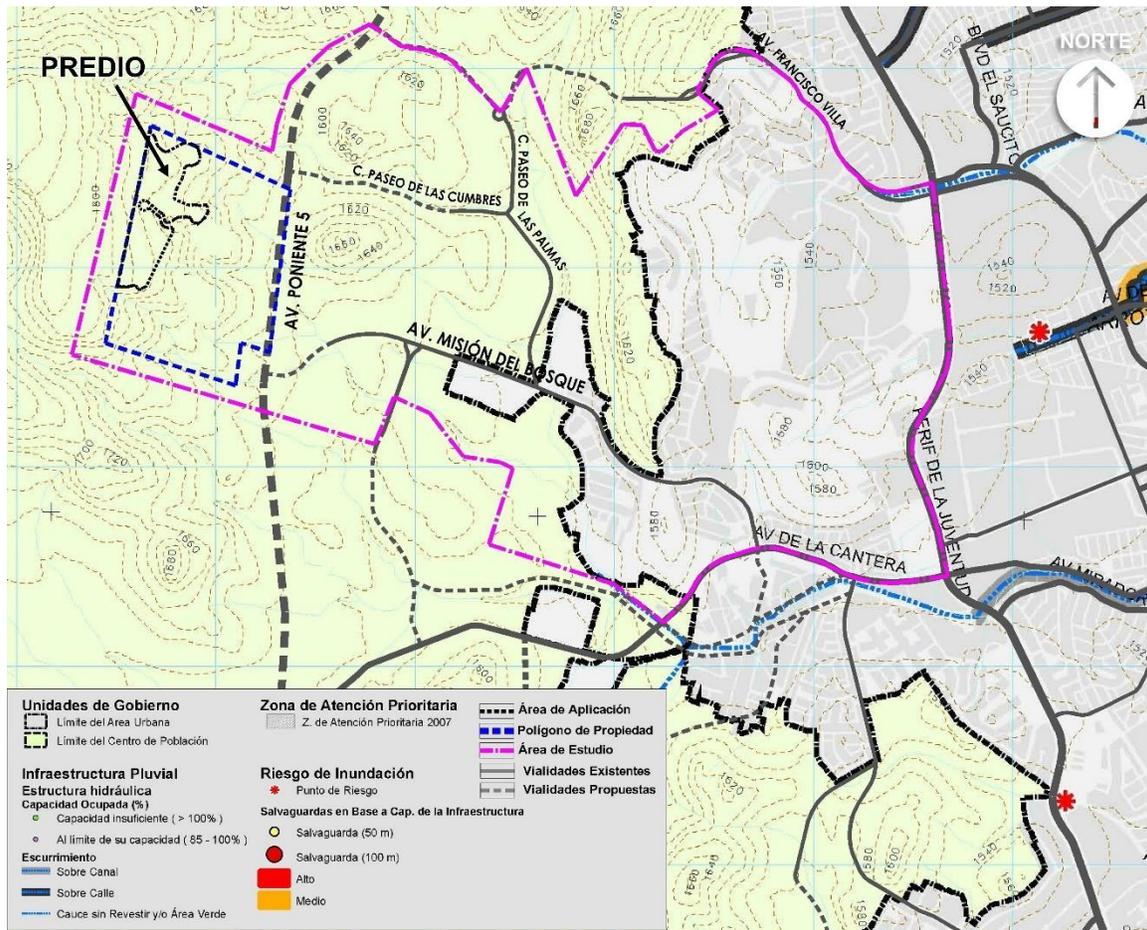


Imagen 58 Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente PDU 2040.

**Riesgos geológicos.** Dentro de este tipo de riesgos se podría dar por derrumbes o deslaves en la zona del borde de montaña donde se localiza el predio, por lo que será necesario realizar las acciones propuestas por el PDU para este tipo de zonas, las cuales previenen este tipo de acontecimientos. La falla más cercana al norte se denomina Los Caballos, sin embargo, no atraviesa al predio.

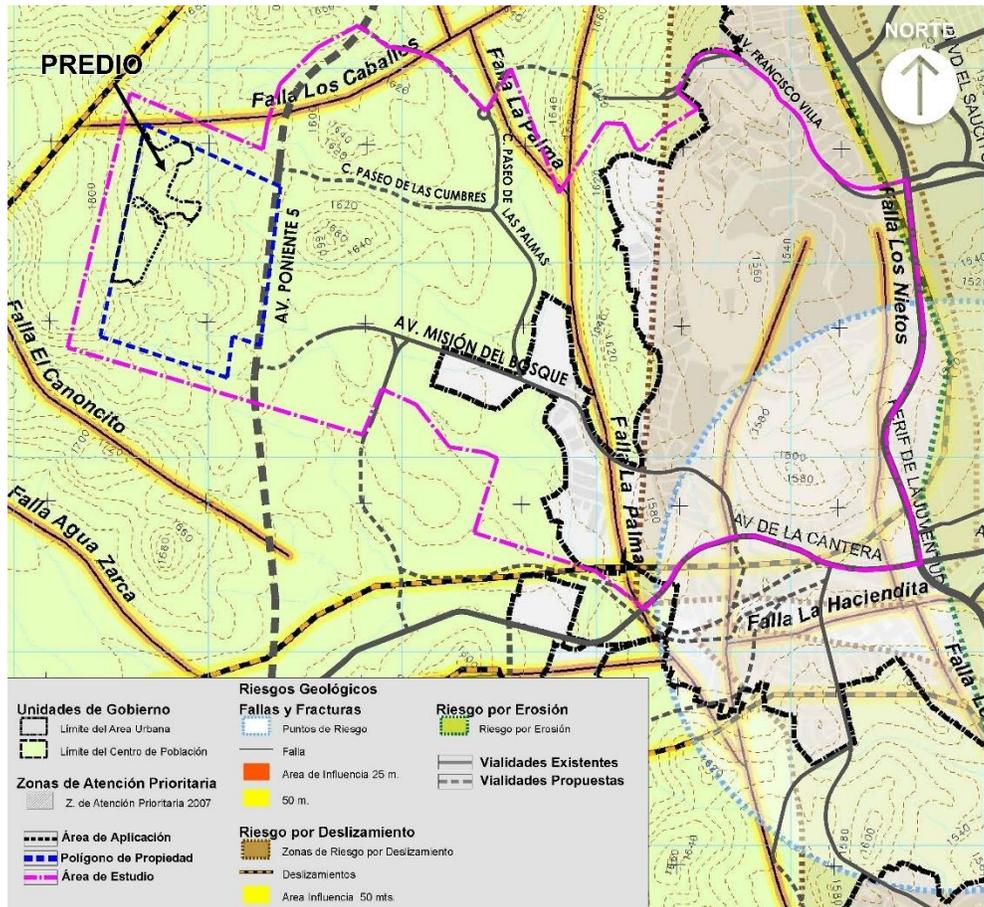


Imagen 59 Riesgos Geológicos. Fuente PDU 2040.

**Riesgos antropogénicos.** También conocido como riesgo tecnológico, este tipo de riesgo no se identifica actualmente en la zona, pero se podrían localizar plantas de almacenamiento y distribución de gas embotellado (LP), gasolinas y demás derivados del petróleo, así como líneas eléctricas que puedan instalarse en un futuro. La única propuesta de este predio que sería latente es la ubicación de una Planta de Tratamiento de Agua Residual, la cual deberá tomar sus precauciones en la colocación de los tanques de cloración.

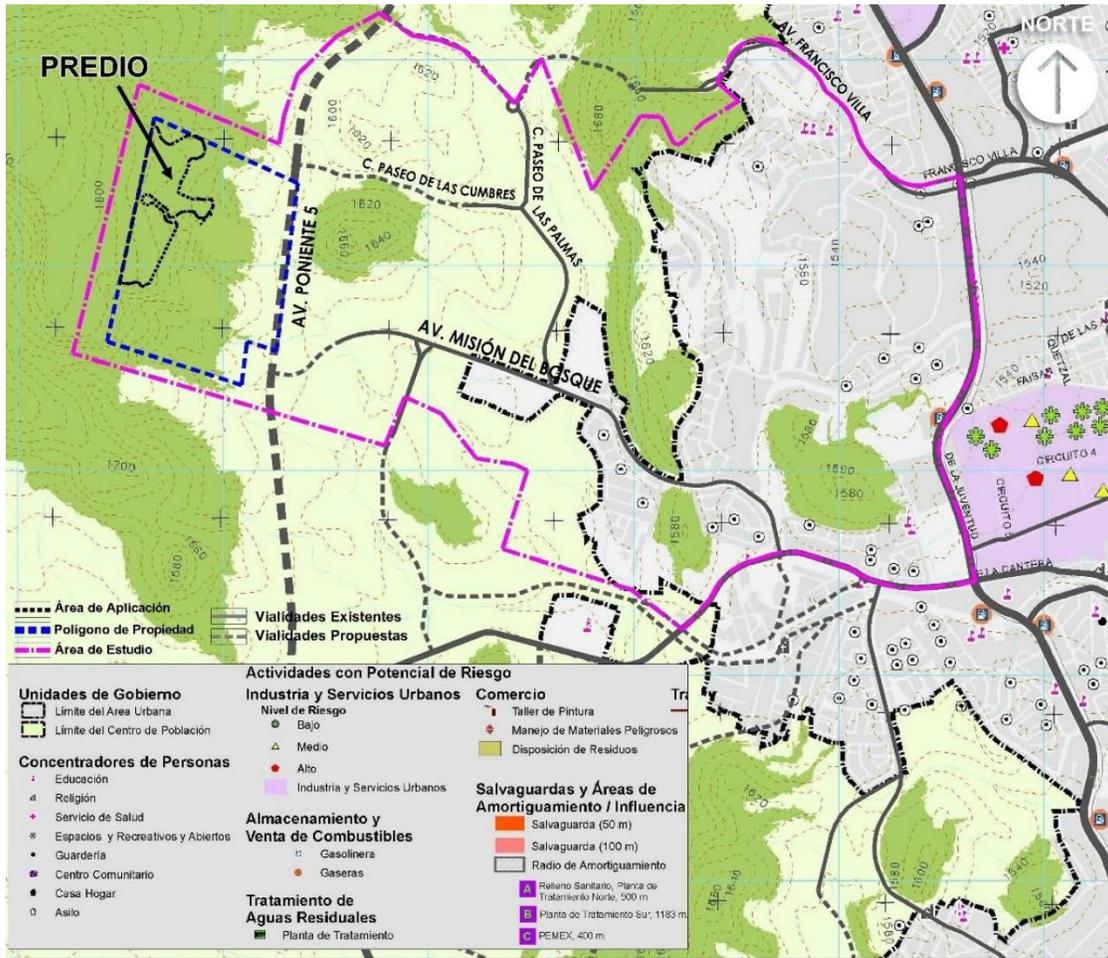


Imagen 60 Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

#### 4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

1. El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 152,286.33 m<sup>2</sup>, identificado como una Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua, que cuenta con una superficie de acuerdo con escrituras de 810,679.31 Ha. Y es propiedad de Compañía Inmobiliaria Kashinka, S.A. de C.V.
2. El predio específicamente se localiza en el área denominada de reserva para el crecimiento, considerándose apta para el desarrollo, ya que actualmente se encuentra cercana a zonas que cuentan con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.
3. El PDU 2040, establece la zonificación secundaria vigente, que determina los usos de suelo específicos a los que estará sujeto el suelo, en este caso el polígono de aplicación cuenta con uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y se encuentra en una condicionante de Área de Borde (AB).
4. Los usos de suelo colindantes al área de aplicación son variados, esta bordeado al norte, sur el uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), mientras que al este se encuentra usos habitacionales con densidades de H-4, H35, H45 viv/ha, usos mixtos, equipamiento y recreación y deporte, esta zona coincide con el área urbanizada, mientras que al oeste se encuentra el uso de suelo de ZEDEC, que aún se encuentran catalogados como de reserva para el crecimiento futuro.
5. El área de aplicación se encuentra cercana a dos de los principales núcleos concentradores de actividades, localizado a 12 km del Centro Urbano, y a 11 km. del Subcentro Urbano Norte, caracterizado por contener actividades comerciales e industriales, así como equipamiento urbano de carácter regional, albergando a la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus 2.
6. El predio se localiza cercano corredores urbanos planteados por el PDU vigente, lo cual ofrece al predio una ubicación estratégica, ya que permite acceder fácilmente a una amplia gama de servicios y establecimientos comerciales, lo que puede ser beneficioso tanto para los futuros residentes como para el desarrollo económico de la zona.
7. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario que va de los \$250 hasta \$1,000 pesos el metro cuadrado y en el caso del predio su valor es de hasta \$250.00 pesos el metro cuadrado.
8. Se analizaron los datos del Censo INEGI 2020, y se encontró que dentro del área de estudio se localizan 18 áreas geoestadísticas básicas (AGEB), mismas que albergan una población de 18,052 habitantes, de los cuales 9,405 son mujeres y 8,687 son hombres, es decir hay 3.98% más mujeres que hombres.
9. Los polígonos de interés se caracterizan por estar presentes en una zona de lomeríos y colinas en donde predominan las pendientes menores al 30%, sin embargo, se localizaron zonas, cuya pendiente varía del 30% al 40% y en menor proporción algunas que exceden el 40%.
10. El estudio hidrológico realizado identificó 4 importantes escurrimientos que son afluentes del arroyo La Palma, que a su vez es afluente del arroyo La Cantera y se delimita el área de las cuencas que generan estos escurrimientos, las cuencas fueron nombrándolas A1, A2, A3 Y A4.
11. El sentido de las corrientes subterráneas es de suroeste a este, siguiendo la dirección del arroyo La Cantera, en el caso del predio la dirección de los escurrimientos pluviales es de noroeste- sureste. Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, por lo tanto, la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero.

12. Dentro del área de estudio se encuentran densidades de H-35 a H-45 Viv. /Ha. en su mayoría, los lotes habitacionales rondan entre los 90 y 120 m<sup>2</sup>, en menor cantidad y cercano a la Av. De la Juventud se puede encontrar la densidad H-25 Viv./Ha., con lotes de 160 m<sup>2</sup>, en cuanto a la tipología de vivienda, estas se caracterizan por ser vivienda de tipo residencial con venta de lotes para construcción propia o vivienda en serie, en su mayoría de dos pisos, y con sistemas constructivos, como ladrillo, block y concreto.

13. El área de aplicación se encuentra ubicada cerca de franjas comerciales en se establecen una serie de comercios y servicios, los principales corredores comercial son: la Av. De la Juventud, siendo una vialidad de primer orden aloja comercios de jerarquía mayor, seguido por la Av. De la Cantera, llena de plazas comerciales que albergan pequeños y medianos comercios, y en ultima instancia la Av., Misión del Bosque, que aunque aun se encuentra en proceso de consolidación, ya cuenta con pequeños comercios que abastecen a las zonas habitacionales circundantes.

14. El área de estudio se caracteriza por ser una zona en desarrollo, en los últimos años se han desarrollado una serie de equipamientos, y se prevé el desarrollo de más a futuro, lo anterior como consecuencia del auge del desarrollo inmobiliario de dicha zona., actualmente cuenta con equipamientos del sector educativo, de salud, recreación y deporte y servicios urbanos.

15. Si bien dentro del área de estudio no existen usos industriales, en la Av. De la Juventud se puede encontrar el Complejo industrial Las Américas y el Complejo Industrial Saucito.

16. El área de estudio cuenta con una estructura vial conformada por la vialidad de primer orden Av. De la Juventud y la vialidad primaria Av. de La Cantera, la vialidad que dará acceso inmediato al predio es la por Av. Misión del Bosque, ya que el área de aplicación se localiza en la culminación de esta. Así mismo, esta zona se considera en desarrollo, ya que hay varias vialidades propuestas por el PDU vigente que se encuentran en proceso de desarrollo o construcción, tal es el caso del Blvd. Luis H. Álvarez (antes Poniente 5).

17. En la zona existe infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y agua tratada, infraestructura eléctrica y red de telefonía, pero a la hora de elaborar el proyecto ejecutivo se deberá presentar ante las autoridades correspondientes para que indiquen las especificaciones en el tema de infraestructura.

18. En el área de estudio no se observan riesgos importantes, en el tema de riesgos antropogénicos pudiera generarse alguno a futuro con la instalación de plantas de almacenamiento y distribución de gas licuado.

## LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### AMBITO ESTATAL

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

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

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

#### Vivienda digna y de calidad

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

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

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

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

#### Dimensiones mínimas de vialidades

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

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

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

#### Normas de vialidad

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

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

## SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO

### Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

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

- I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.
- II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.
- III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.

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

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

### AMBITO MUNICIPAL

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

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

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

#### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

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

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

Actividades

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

#### Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

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

4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.

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

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

4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

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

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de abril de 2020, en cuestión de **HABITACIONAL H35**, menciona:

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

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

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
i.1 Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda

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

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

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

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

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

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

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), según lo indica el PDU; por el cual, se busca un cambio de uso de suelo a Habitacional (H35), donde la normatividad aplicable al predio es el tipo Habitacional (H35), por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

#### USOS HABITACIONALES

(H). Zona de uso habitacional, unifamiliar, plurifamiliar, en la siguiente densidad:  
H35, de 26 a 35 viv./ha.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8,5	2	15,00	60,00	4,50/NE/1,50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8,5	2	12,00	33,33	4,50/NE/1,50	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8,5	2	7,00	17,14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6,00	NA	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6,00	NA	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6,00	NA	SR	1/VIVIENDA

Imagen 61. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Fuente: PDU visión 2040.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- 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 del suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad

## ESTRATEGIA

### 6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve el presente estudio, mediante el cambio de uso de suelo de un predio urbanizable según la zonificación primaria vigente, donde se busca convertir al uso de suelo a Habitacional H-35 viv/ha dentro de una superficie de **152,286.33 m<sup>2</sup>**, es importante mencionar que el predio que figura dentro de las escrituras cuenta con una superficie total de 810,679.31 m<sup>2</sup>.

Actualmente el predio cuenta con uso Zona Especial de Desarrollo Controlado, el predio motivo del presente estudio pertenece a una Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua. Los usos de suelo colindantes de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), ZEDEC, Habitacional H35 y H45 y mixto moderado, se encuentra en la culminación de la Av. Misión del Bosque, y se encuentra contiguo a la vialidad propuesta Blvd. Luis H. Álvarez, que serán potencialmente desarrollados a futuro como corredores comerciales.

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



*Imagen 62. El Predio. Fuente: Google Earth, Captura julio 2023.*

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

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

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

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

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

#### **6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO**

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

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

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

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

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

**3. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias.**

Se aplicará en las zonas actualmente marginadas, en proceso de consolidación o en transición. Implica acciones encaminadas a cubrir los déficits que se tienen en equipamiento e infraestructura y mejorarlas donde sea necesario, en especial a los polígonos de atención prioritaria; y en otros casos de adquisición de reservas para la dotación de equipamientos e infraestructura.

#### 4. La mitigación de riesgos.

Merecen mención las madererías, talleres, depósitos y distribuidores de combustibles, áreas de manejo de desechos sólidos y ladrilleras diseminadas en la mancha urbana las cuales son sujetas a políticas de mitigación de riesgos por explosión, incendio, generación de partículas suspendidas o contacto de materiales peligrosos, así como la reducción de riesgos naturales y ambientales para salvaguardar la convivencia con sus zonas aledañas habitadas.

#### 5. El desarrollo económico y la competitividad

Competitividad. El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad, los cuales se abordarán a continuación, definiendo las estrategias generales y específicas que se habrán de seguir para atenderlos.

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

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

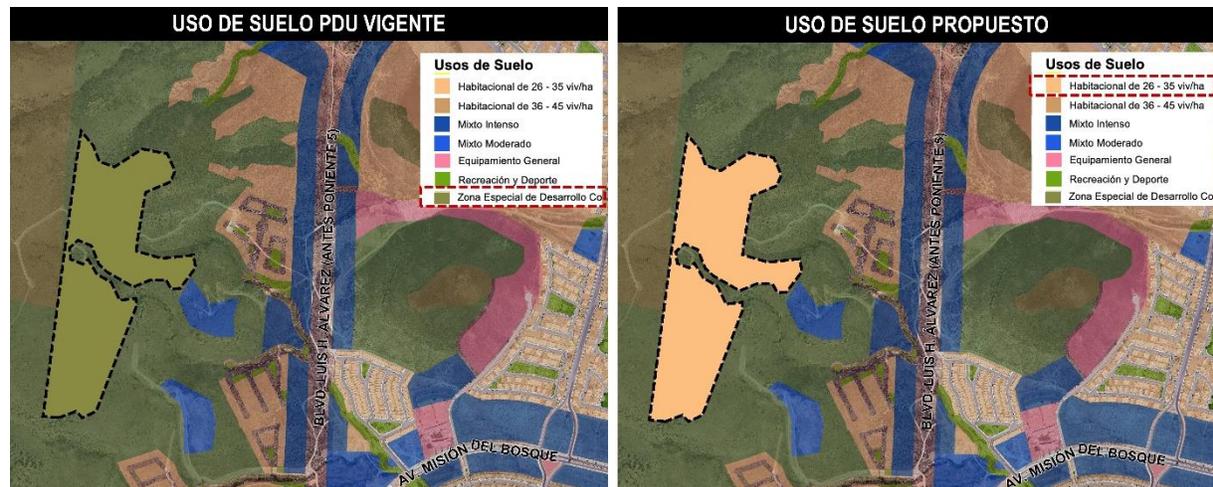


Imagen 63 Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano E-01

El objetivo principal de este estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC, al uso de suelo **Habitacional 35 viv/Ha. (H35)**, descrito en el PDU vigente como:

Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar con densidad de 25 a 35 viv./ha.

El uso propuesto para el polígono de aplicación se cree congruente, ya que la zona donde se localiza se ha desarrollado en los últimos años, estos desarrollos son coincidentes con el uso de suelo propuesto, ya que la zona es habitacional, y por su cercanía con la vialidad propuesta por el PDU, Blvd. Luis H. Álvarez, dotara al predio de conexión con el norte y sur de la ciudad, considerando que se encuentra en una ubicación con mucho potencial a futuro para desarrollos habitacionales.

La superficie total de la futura construcción busca albergar un fraccionamiento para vivienda unifamiliar, vialidades locales interiores que den acceso a la vivienda y áreas verdes y recreativas para sus habitantes, el proyecto que derive de la propuesta se resolverá conforme a la normatividad que aplique, además de las recomendaciones que genere la dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

El predio y la zona ya cuenta con la infraestructura cercana necesaria en cuanto a servicios, la cual tendrá que construir de acuerdo con las indicaciones de las autoridades correspondientes, respecto a los equipamientos, servicios públicos, rutas de transportes y fuentes de empleo se espera se consoliden, conforme los desarrollos vayan surgiendo.

### 6.c.i. NORMATIVIDAD

El cambio de uso de suelo surge en función de la normativa actual a la que se sujeta el polígono de aplicación, ya que el proyecto propuesto busca una reducción del lote habitacional y se requiere un coeficiente de ocupación de suelo mayor, lo anterior para lograr una propuesta de vivienda acorde a la zona y que sea económicamente redituable para los inversionistas. A continuación, se presenta la normatividad actual del predio:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR							
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS (%)	CUS (%)	% SUP. PERMEABLE	FRENTE MÍNIMO (mts.)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ COLINDANCIA	CAJONES ESTACIONAM.
ZEDEC	120	0.50	SP	60%	7.00	SR / SR	1/VIVIENDA

Tabla 3 Normatividad para el uso de suelo ZEDEC tipo 1. Fuente: PDU 2040, vigente.

Como se observa en la tabla 3, el COS del uso de suelo ZEDEC es de 0.50, en el caso del proyecto se busca un mayor aprovechamiento del suelo, lo cual se logra con la normativa del Habitacional H-35.

El PDU establece para la propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación, donde de acuerdo con el uso de suelo Habitacional 35 viv/ha. (H-35), la siguiente normatividad, la cual, será parte de los lineamientos a considerar dentro del proyecto, objeto de este estudio, con las siguientes especificaciones:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR										
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROX.	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	COS (%)	CUS (%)	CAS (%)	ALTURA MTS /PISO	FRENTE MÍNIMO (mts.)	FONDO MÍNIMO	RESTRICCIÓN FRONTAL/FO NND/LATERAL	CAJONES ESTACIONAM.
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.5 / 2 NIVELES	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo Habitacional H35. Fuente: PDU 2040, vigente.

SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

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

**Tipología de giros**

Habitacional 35 viv/Ha. (H35)

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional H35 puede contener diversos giros, sin embargo, cabe mencionar que se solicitan giro de tipo habitacionales, dada la naturaleza del proyecto.

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

**NOTA:**

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

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

*Imagen 64 Tabla de Compatibilidad Habitacional H35. Fuente: PDU 2040, vigente.*

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

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
i.1 Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda

**6.f. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA**

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

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

**AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO**

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

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

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

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

### ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

### 6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La estrategia vial que se plantea no modifica la estructura existente, la propuesta plantea acceder por la Av. Misión del Bosque y siguiendo la traza vial propuesta por los nuevos desarrollos de la zona que se encuentra establecida en el PDU vigente, cumpliendo con lo establecido por los reglamentos que nos rigen, que permitan una buena accesibilidad y no entorpezcan la entrada y salida de vehículos.

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

Vialidad	Ubicación del predio	Distancia del predio	Jerarquía	Sección Vial
Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta	Oriente	4,000 m.	Primer Orden	60.00 a 70.00 m.
Av. De La Cantera	Sur	2,500 m.	Primaria	45.00 a 50.00 m.
Av. Misión del Bosque	Sue-Oriente	1,140 m.	Secundaria	36.00 m.

**Tabla 5 Vialidades que dan acceso al predio.**

A continuación, se muestra la accesibilidad propuesta al predio, cuando se desarrollen las vialidades propuestas por el PDU:

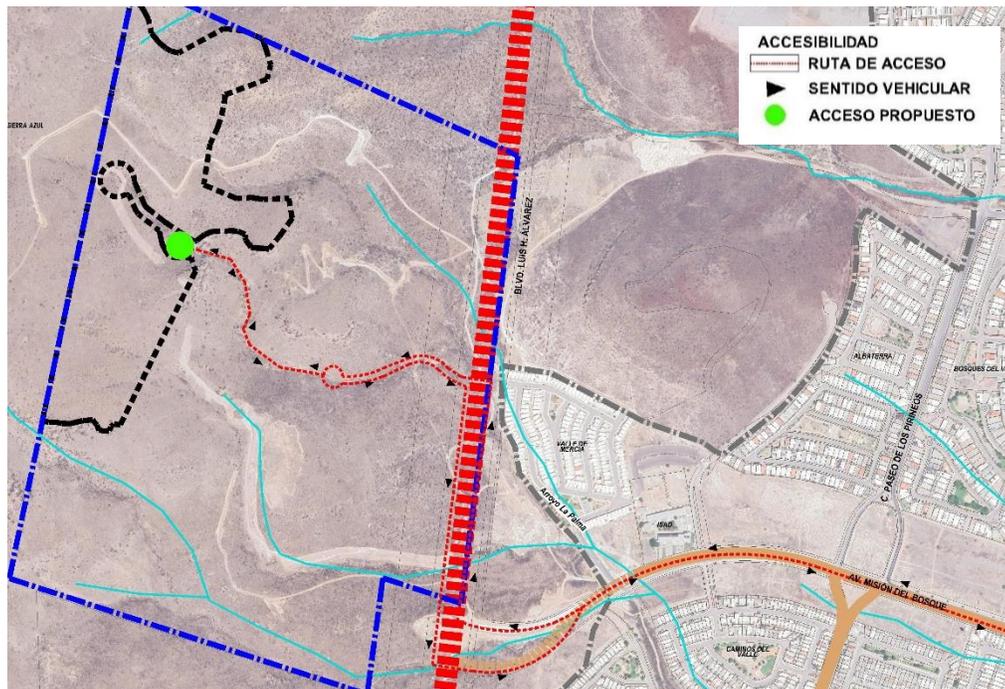


Imagen 65 Propuesta de accesibilidad al predio.

## INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

### Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 3-4 AÑO 2023-2027
<b>Corto plazo</b>	<b>Mediano plazo</b>

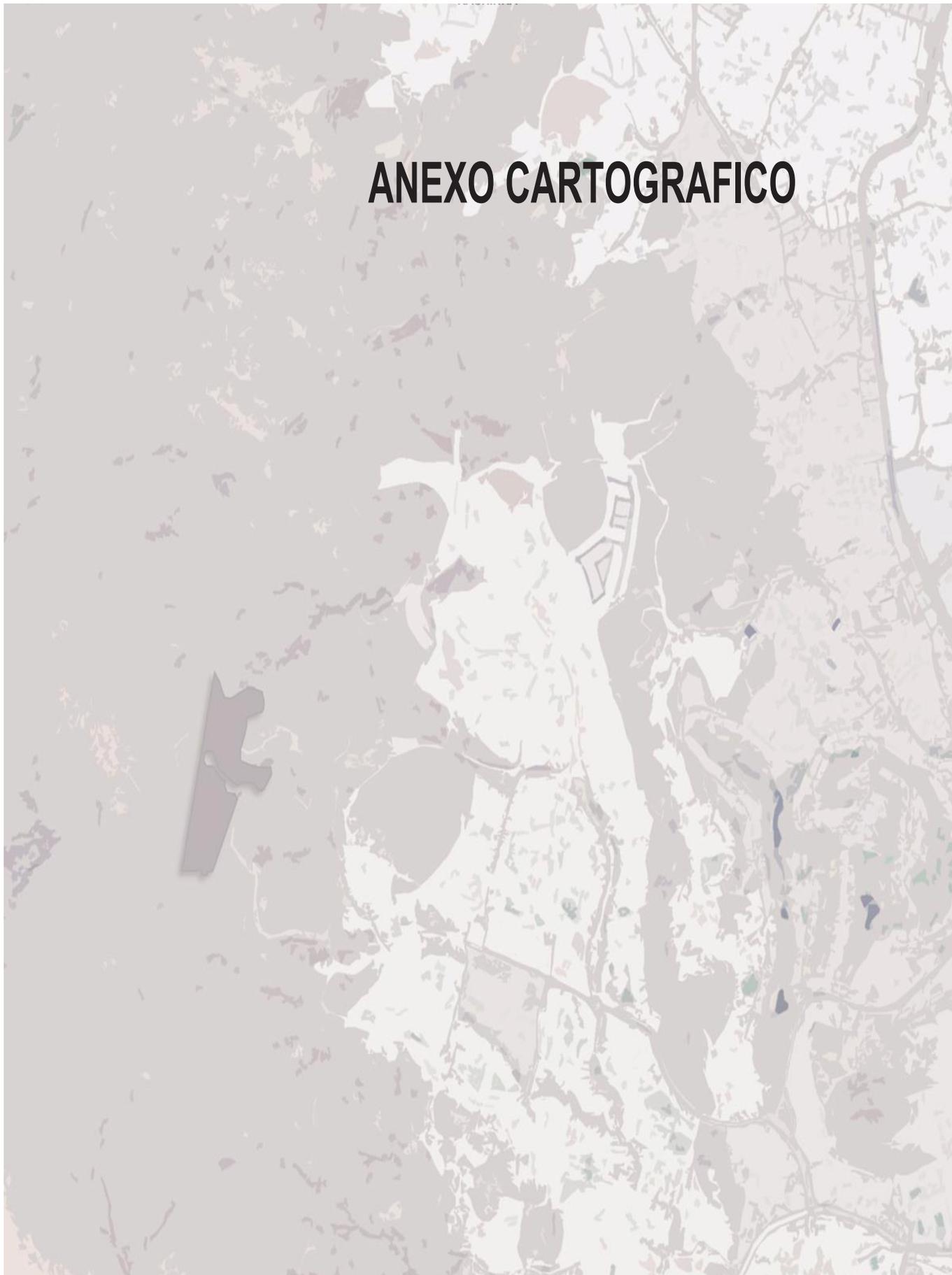
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor (corrección de representación gráfica).	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X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

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

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

# ANEXO CARTOGRAFICO

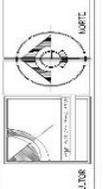




**MODIFICACION MENOR**

KASHINKA

CONSEJOR



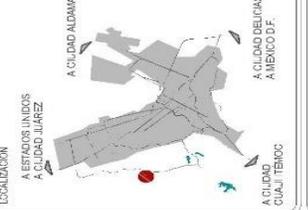
1:5000

**SIMBOLOGIA**

- AREA DE APLICACION 15.2286 H
- SUPERFICIE ESCRITURAS 91.4807 H
- LIMITE AREA URBANA
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- VALIDADES EXISTENTES
- VALIDADES PROPUESTAS
- ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL

**CLAVE CATASTRAL: 988-001-007**

LOCALIZACION



A CIUDAD ALDAMA  
A ESTADOS UNIDOS  
A CIUDAD LUJÁN  
A CIUDAD DELICIAS  
A ANEXO D.F.  
A CIUDAD  
A CUAJUTLÉHC

**DIAGNÓSTICO DE CONSTRUCCIÓN**

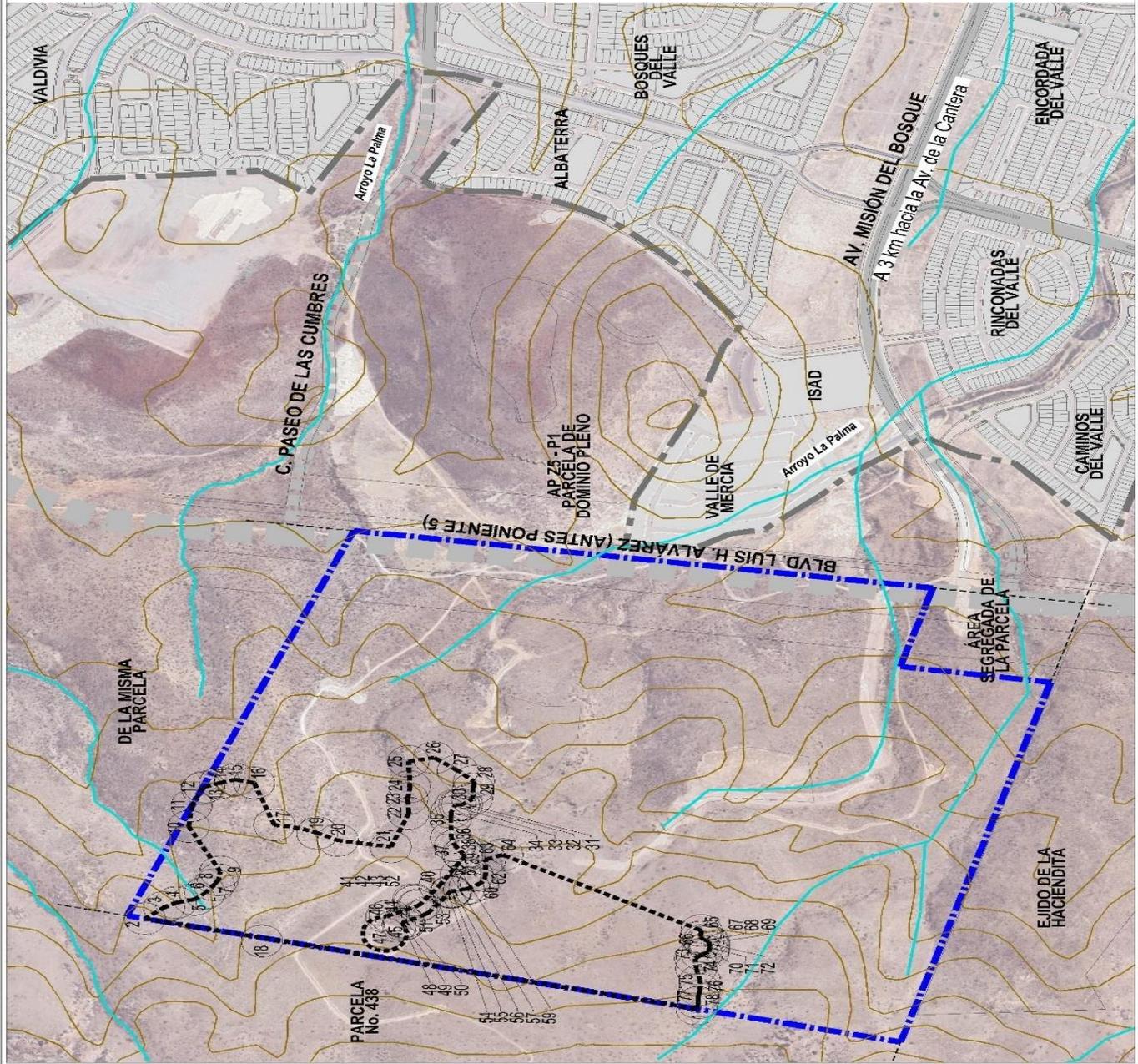
ESCALA: 1:7.500

ACOTADO: METROS

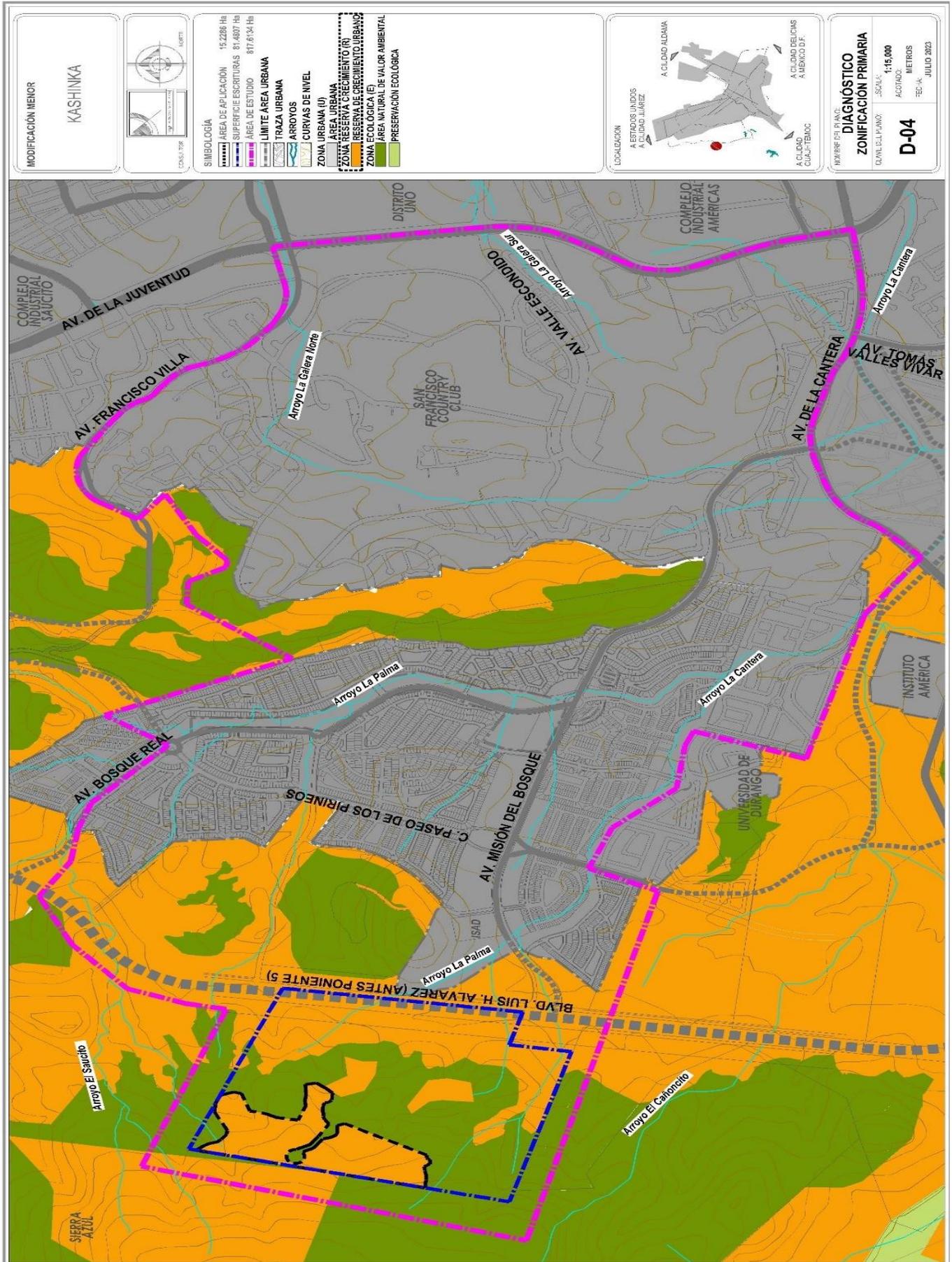
TEC. N. JULIO 2023

D-02

CUADRO DE CONSTRUCCION		COORDENADAS
ORDEN	REMBIO	V
1	1.03724228	86330.542
2	1.17552076	796.106
3	5.37797124	53.323
4	1.01581276	86330.542
5	5.19262727	27.295
6	5.27932074	18.643
7	5.27932074	18.643
8	5.27932074	18.643
9	5.27932074	18.643
10	5.27932074	18.643
11	5.27932074	18.643
12	5.27932074	18.643
13	5.27932074	18.643
14	5.27932074	18.643
15	5.27932074	18.643
16	5.27932074	18.643
17	5.27932074	18.643
18	5.27932074	18.643
19	5.27932074	18.643
20	5.27932074	18.643
21	5.27932074	18.643
22	5.27932074	18.643
23	5.27932074	18.643
24	5.27932074	18.643
25	5.27932074	18.643
26	5.27932074	18.643
27	5.27932074	18.643
28	5.27932074	18.643
29	5.27932074	18.643
30	5.27932074	18.643
31	5.27932074	18.643
32	5.27932074	18.643
33	5.27932074	18.643
34	5.27932074	18.643
35	5.27932074	18.643
36	5.27932074	18.643
37	5.27932074	18.643
38	5.27932074	18.643
39	5.27932074	18.643
40	5.27932074	18.643
41	5.27932074	18.643
42	5.27932074	18.643
43	5.27932074	18.643
44	5.27932074	18.643
45	5.27932074	18.643
46	5.27932074	18.643
47	5.27932074	18.643
48	5.27932074	18.643
49	5.27932074	18.643
50	5.27932074	18.643
51	5.27932074	18.643
52	5.27932074	18.643
53	5.27932074	18.643
54	5.27932074	18.643
55	5.27932074	18.643
56	5.27932074	18.643
57	5.27932074	18.643
58	5.27932074	18.643
59	5.27932074	18.643
60	5.27932074	18.643
61	5.27932074	18.643
62	5.27932074	18.643
63	5.27932074	18.643
64	5.27932074	18.643
65	5.27932074	18.643
66	5.27932074	18.643
67	5.27932074	18.643
68	5.27932074	18.643
69	5.27932074	18.643
70	5.27932074	18.643
71	5.27932074	18.643
72	5.27932074	18.643
73	5.27932074	18.643
74	5.27932074	18.643
75	5.27932074	18.643
76	5.27932074	18.643
77	5.27932074	18.643
78	5.27932074	18.643
79	5.27932074	18.643
80	5.27932074	18.643
81	5.27932074	18.643
82	5.27932074	18.643
83	5.27932074	18.643
84	5.27932074	18.643
85	5.27932074	18.643
86	5.27932074	18.643
87	5.27932074	18.643
88	5.27932074	18.643
89	5.27932074	18.643
90	5.27932074	18.643
91	5.27932074	18.643
92	5.27932074	18.643
93	5.27932074	18.643
94	5.27932074	18.643
95	5.27932074	18.643
96	5.27932074	18.643
97	5.27932074	18.643
98	5.27932074	18.643
99	5.27932074	18.643
100	5.27932074	18.643

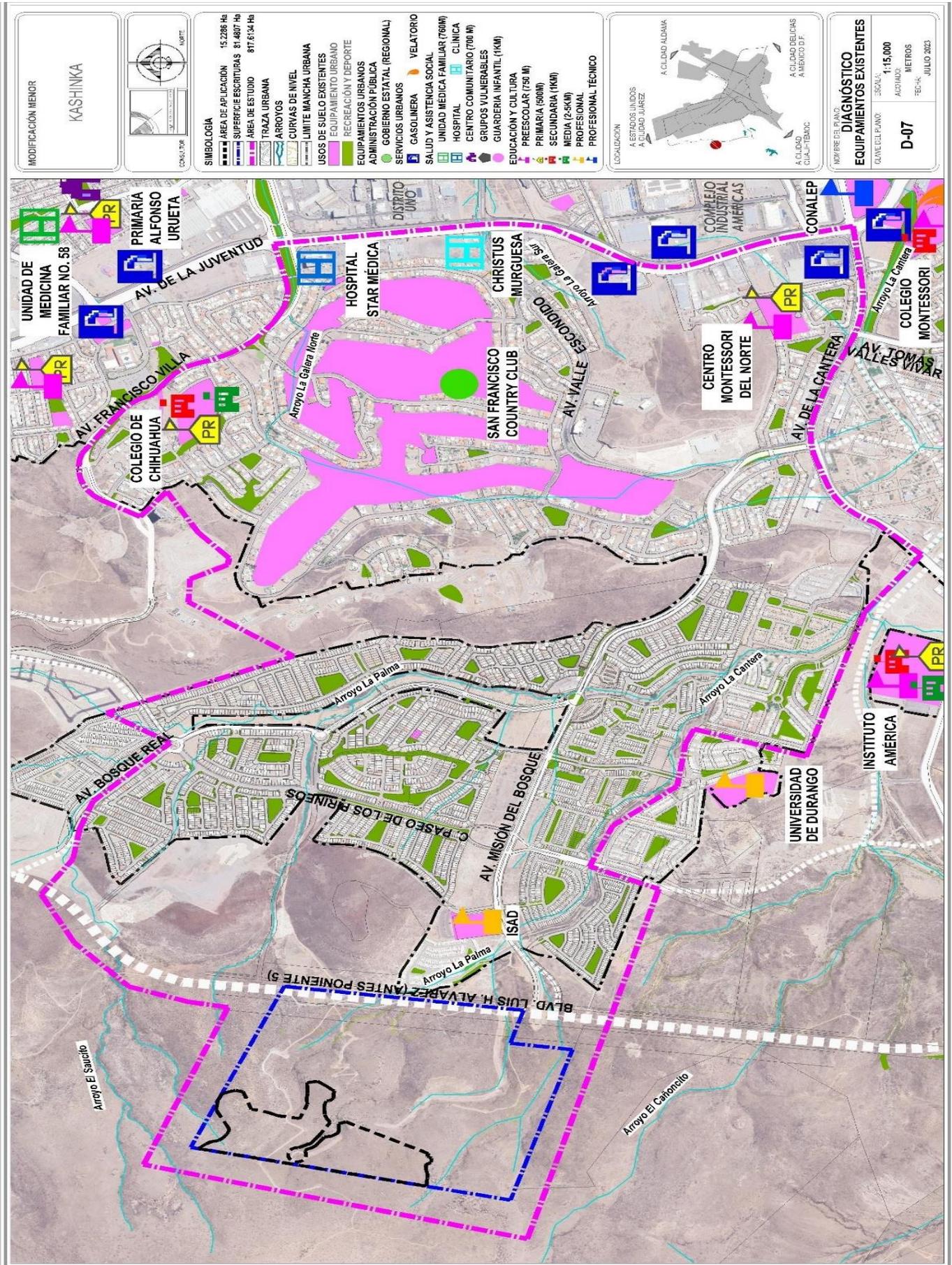


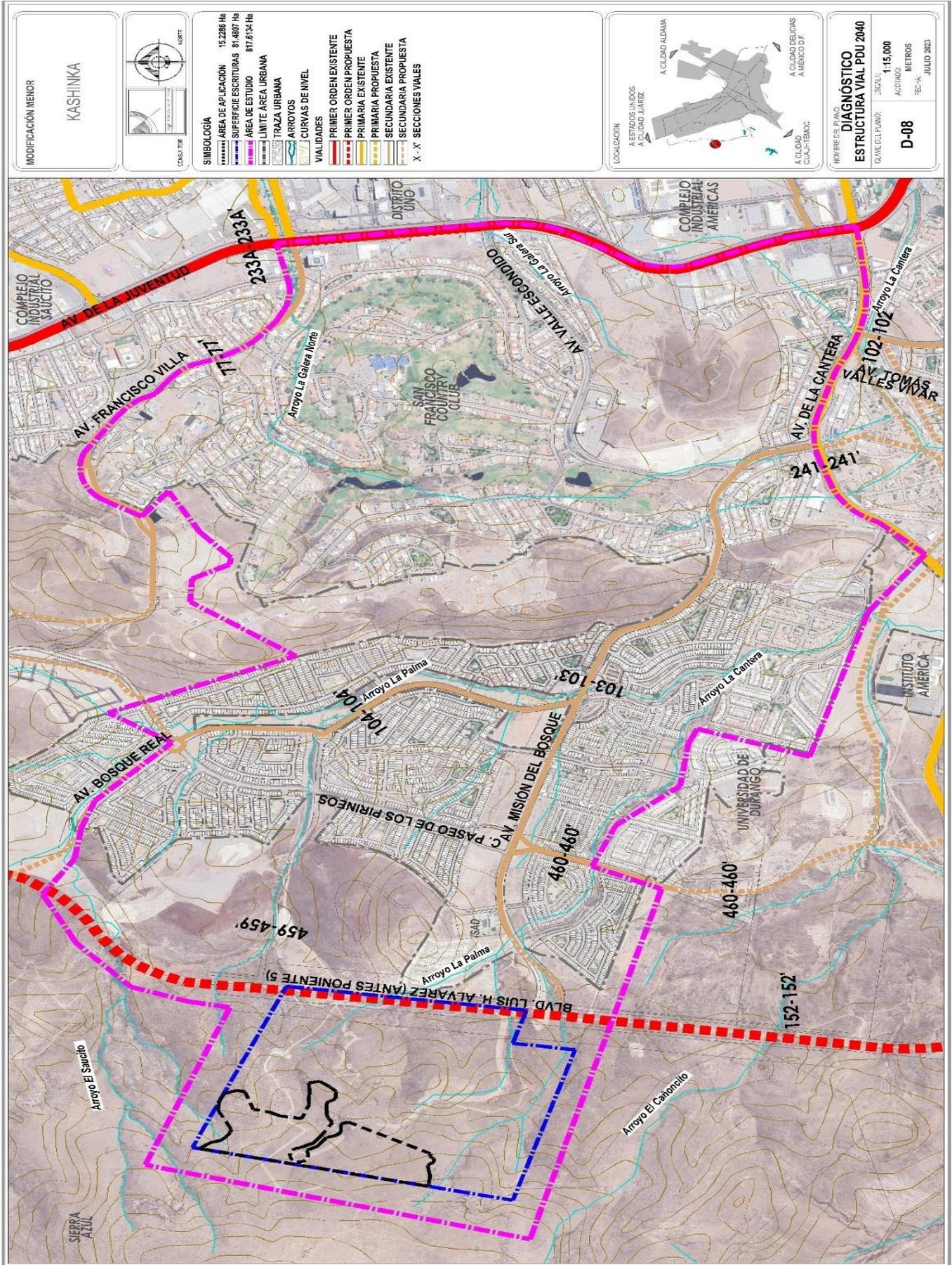




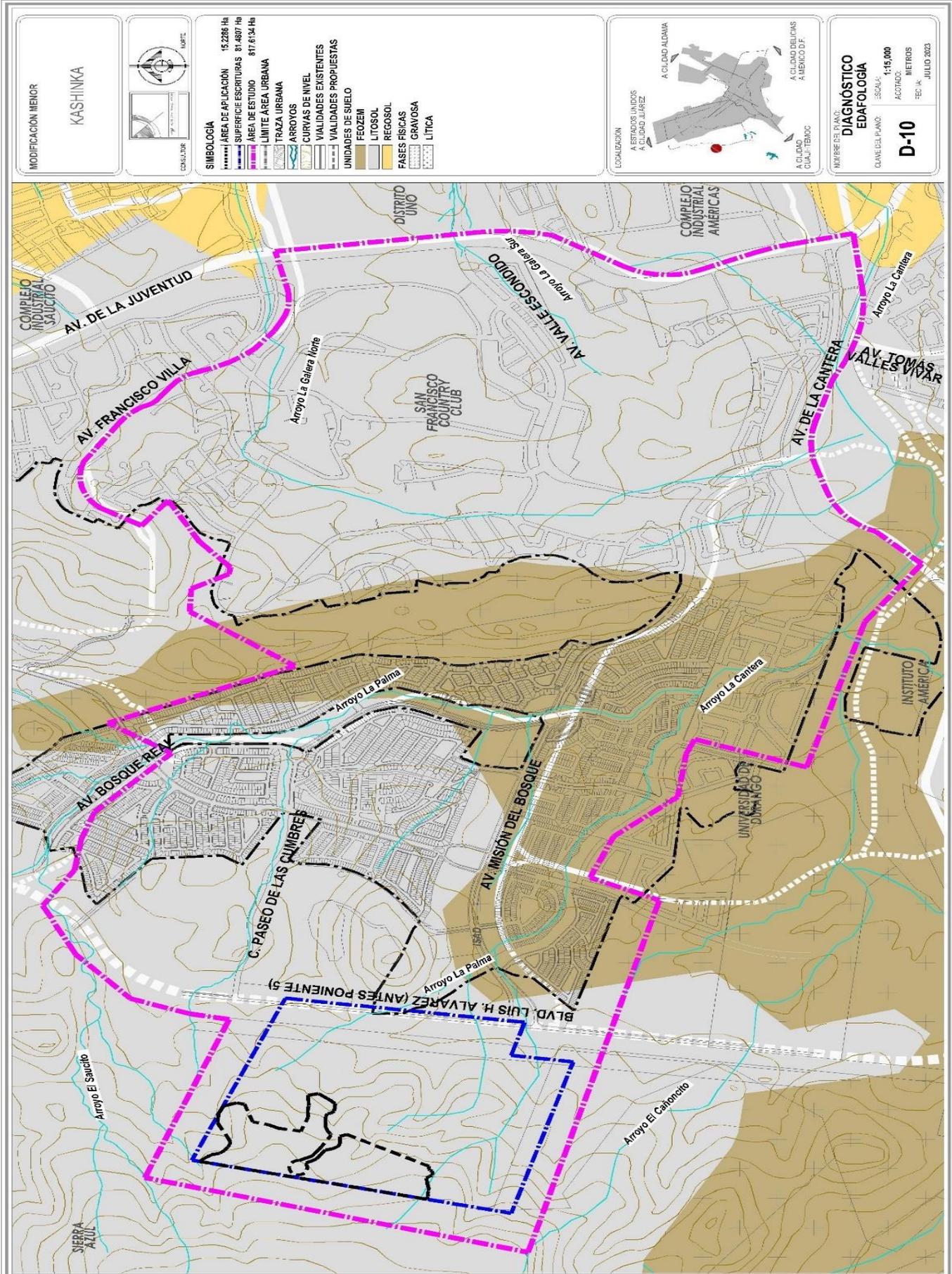




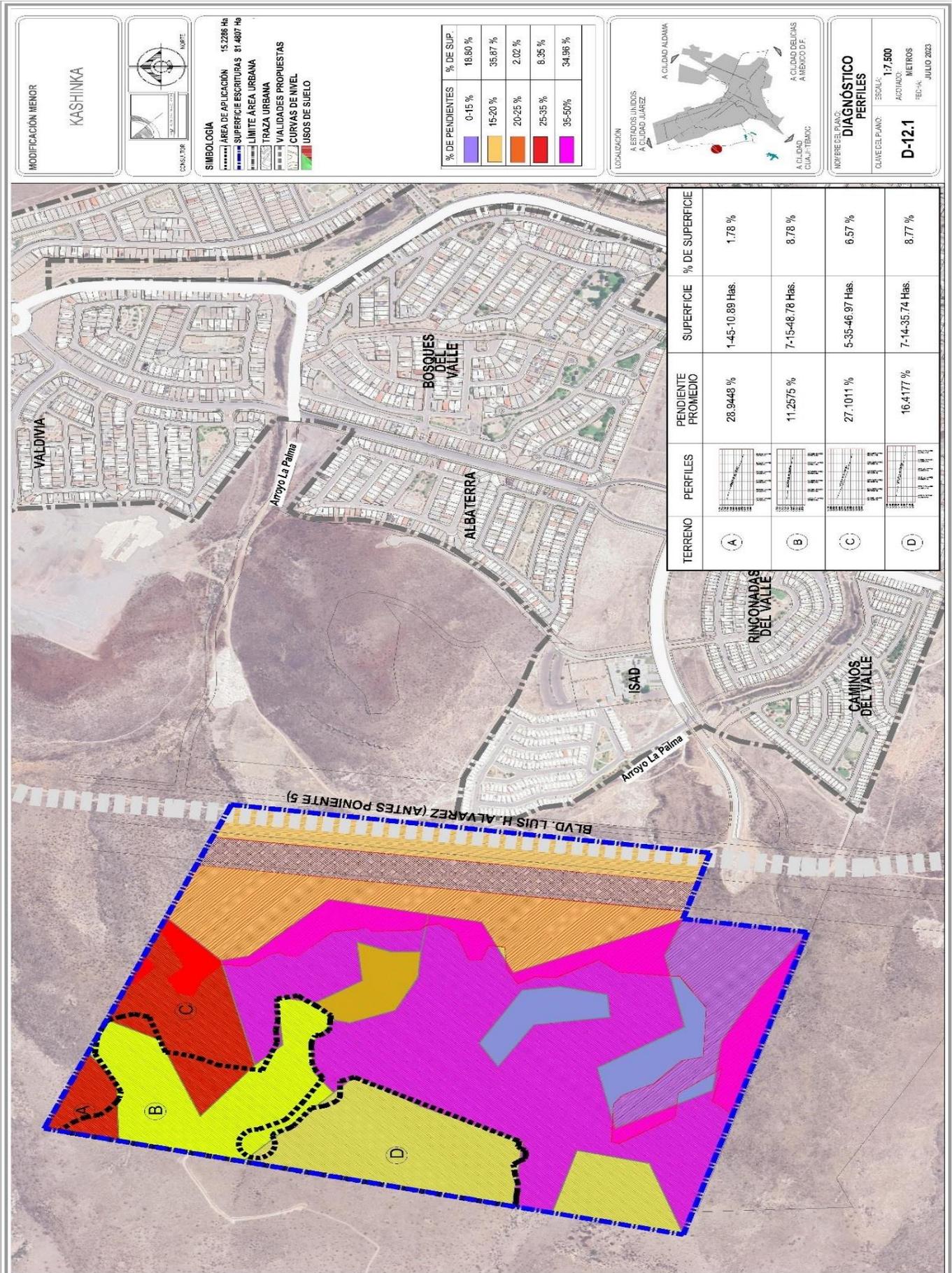




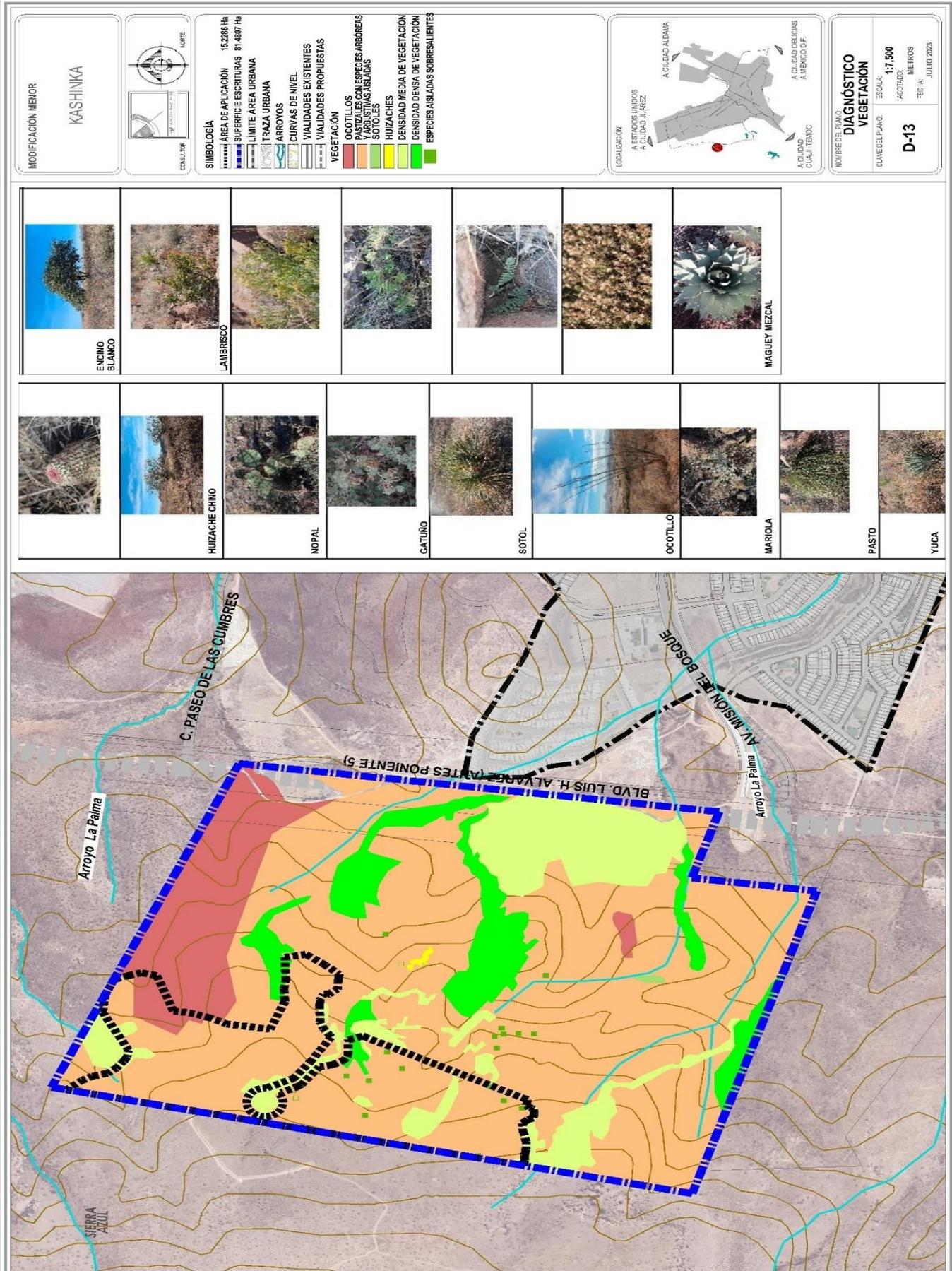


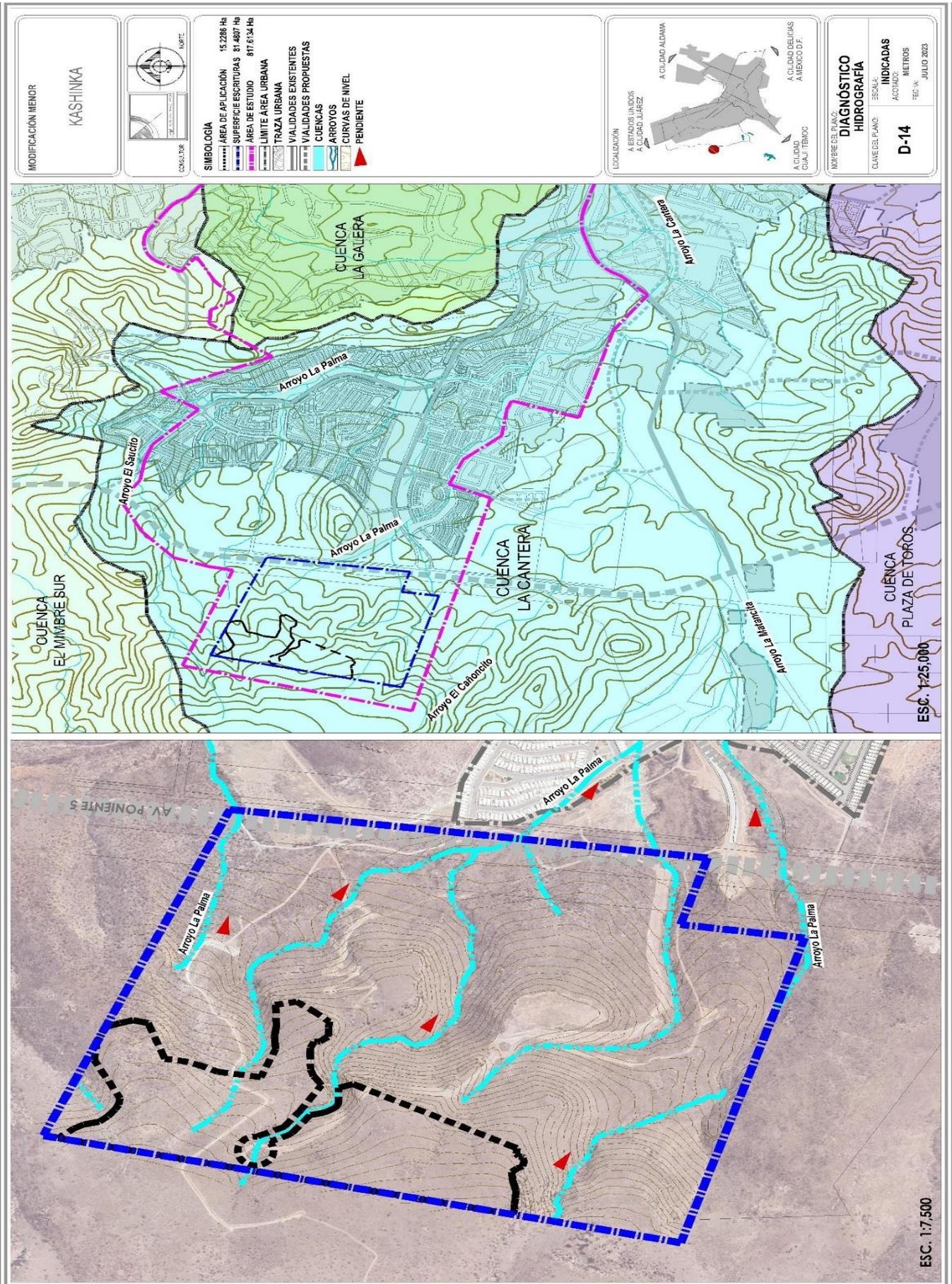


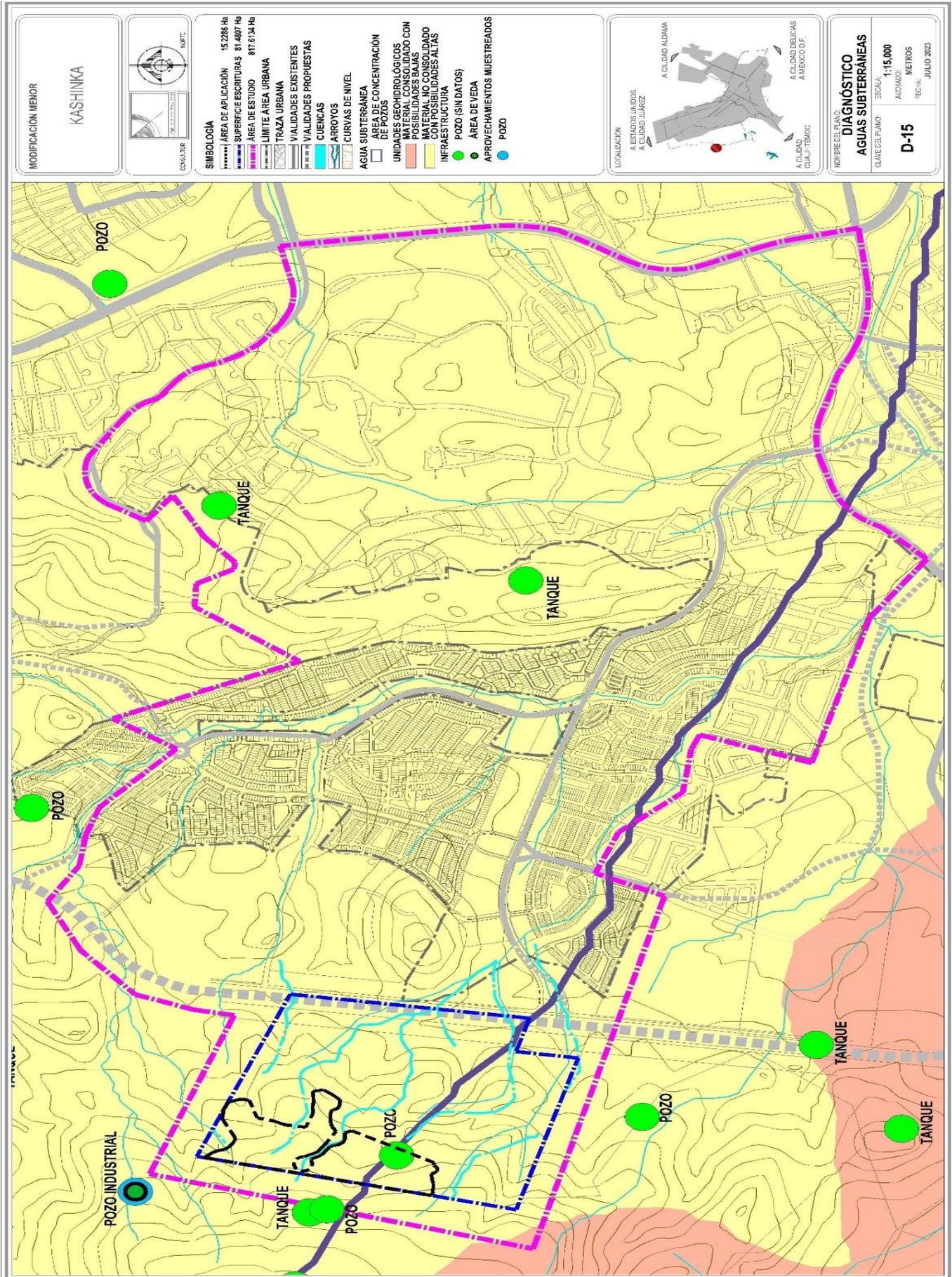


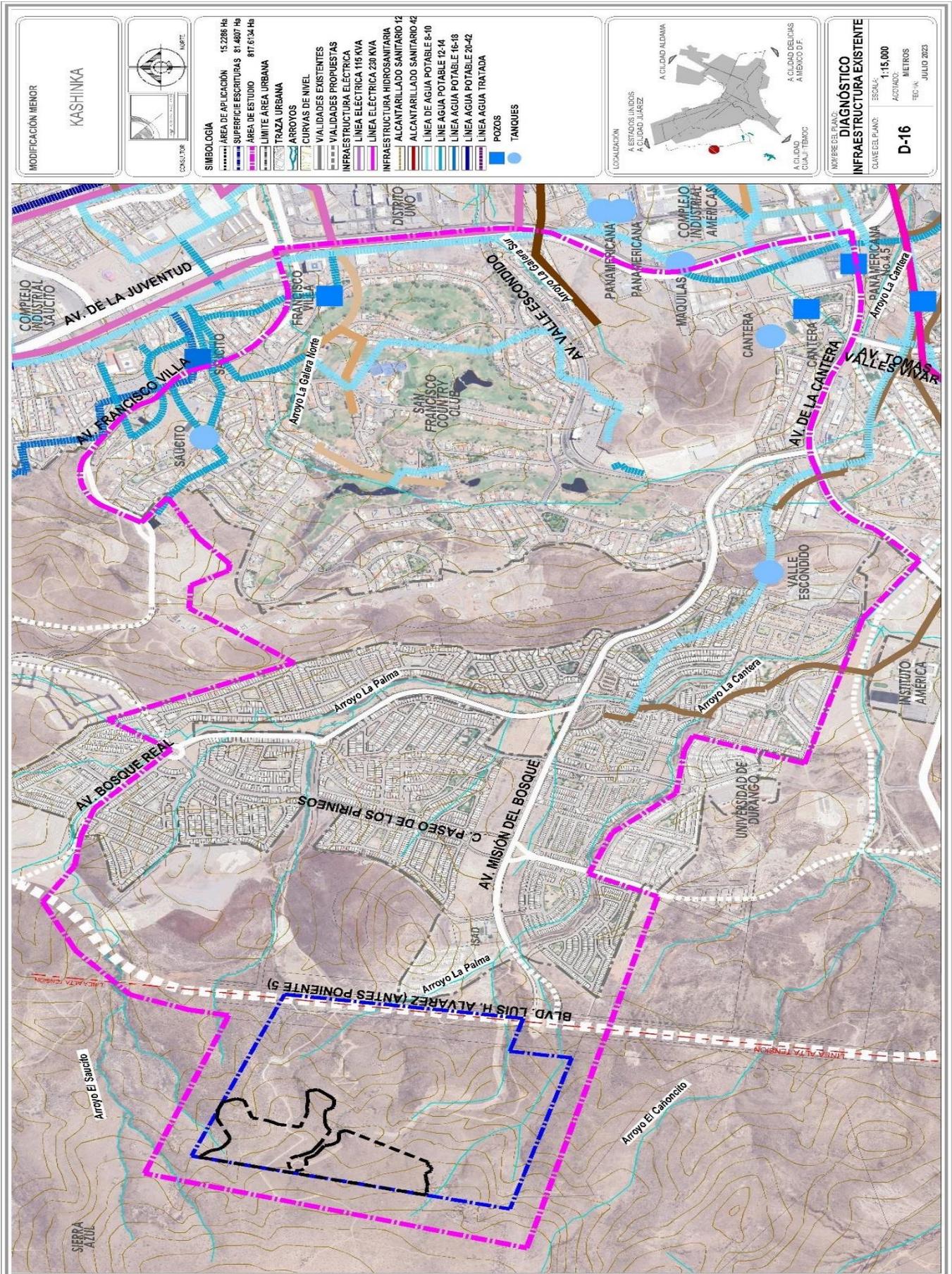




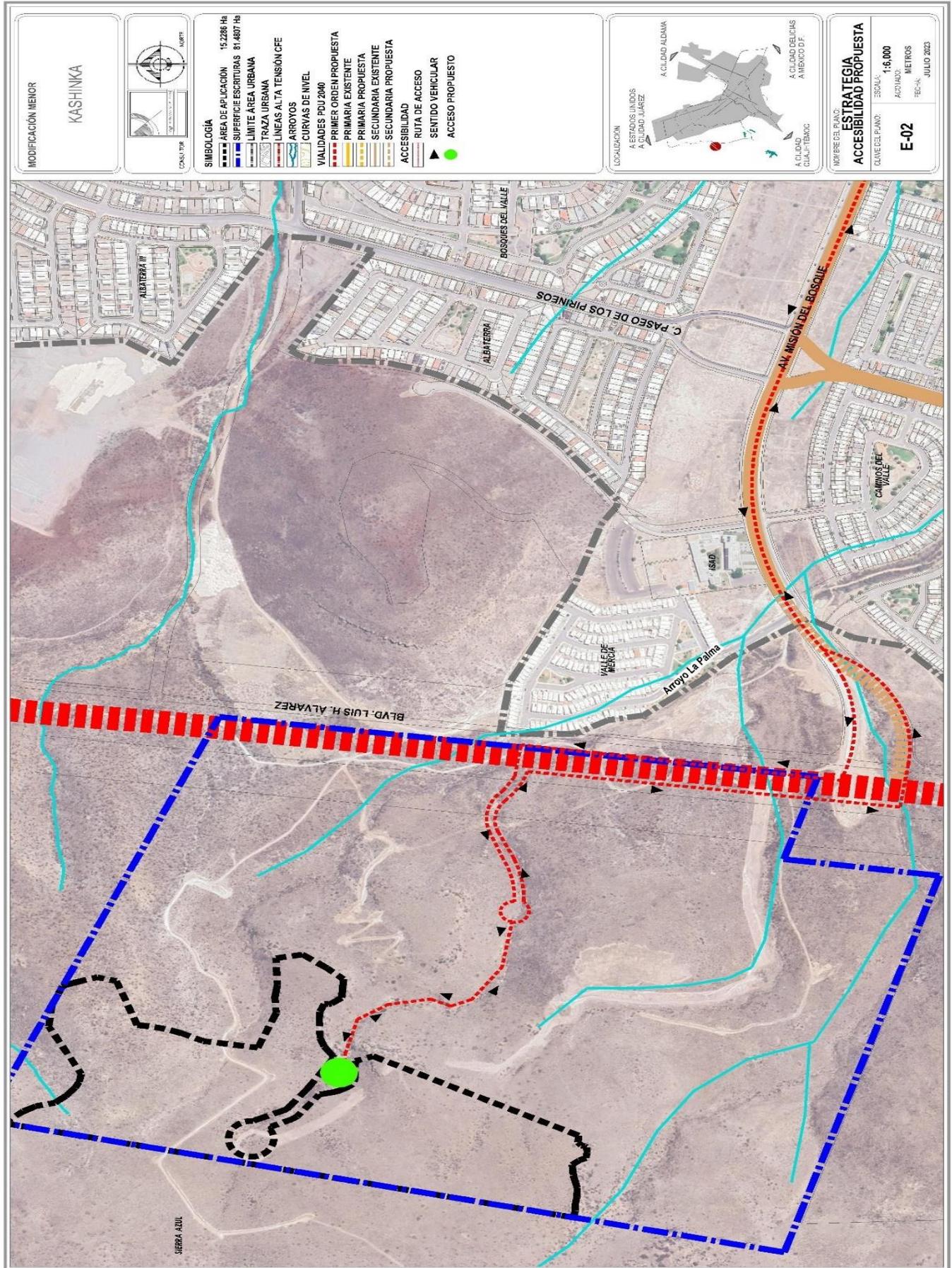












## BIBLIOGRAFÍA

### FEDERACIÓN

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

### ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua  
Código Municipal para el Estado de Chihuahua  
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua  
Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano  
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua  
Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027

### MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua  
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024  
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

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

## CREDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELÁSICO  
Director



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