

*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 23 de noviembre de 2024.

No. 94

Folleto Anexo

ACUERDO N° 163/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

721-047-011 AGUIRRE CARMONA

SIN TEXTO

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 163/2024

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 veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"721-047-011 Aguirre Carmona"**, en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551, ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de esta ciudad, con superficie de **1,200.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado.

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 veintiocho días del mes de agosto 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. 12/2024**

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 26 de junio del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, 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 los ciudadanos Julio César Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "721-047-011 Aguirre Carmona", en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551 ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,200.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado... 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 los ciudadanos Julio César Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "721-047-011 Aguirre Carmona", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551 ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,200.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"721-047-011 AGUIRRE CARMONA"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Julio César Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**721-047-011 Aguirre Carmona**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551 ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos Julio César Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**721-047-011 Aguirre Carmona**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551 ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**721-047-011 Aguirre Carmona**", 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** signada por los ciudadanos Julio César Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple del Pasaporte Mexicano** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de Julio César Aguirre Carmona;
3. **Copia simple del Pasaporte Mexicano** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de Berenice Lizeth López Ramírez;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 33,558** de fecha 13 de enero del 2023, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaria Pública número 21 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron los señores Julio César Aguirre Carmona, quien se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Berenice Lizeth López Ramírez, como la parte compradora y por otra parte la señora Julia Rosa Loya Hernández como la parte vendedora, para hacer constar un contrato de compraventa del lote de terreno marcado con el número 20111 ubicado en la calle Valle de Jezreel, antes lateral 44 de la colonia Granjas del Valle I Etapa en la ciudad de Chihuahua, mismo que se identifica con los números 11 y 12 de la manzana 551 con una superficie de 1,200.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 31 del Libro 7044 de la Sección Primera, con folio real 1416089 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Oficio DASDDU/0163/2024** de fecha 26 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 186/2024** de fecha 15 de marzo de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
 - Estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia;
 - Estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos;
 - Se condicionada la modificación a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental;
7. **Oficio DASDDU/0165/2024** de fecha 26 de febrero del 2024, 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;
8. **Oficio DDHE/0263/2024** de fecha 29 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/254/2024** 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;

10. **Oficio SJ/DRPA/0307/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-17186** de fecha 03 de enero del 2024 expedido por Tesorería Municipal;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 59 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 04 de junio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Issac Diaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/450/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de junio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/450/2024 de fecha 10 de junio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su sesión número 59 celebrada el día 04 de junio del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a

bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**721-047-011 Aguirre Carmona**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551 ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de esta ciudad con superficie de 1,200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano** a **Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Julio César Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**721-047-011 Aguirre Carmona**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 11 y 12 de la Manzana 551 ubicado en la calle Valle de Jezreel número 20111 de la colonia Granjas del Valle I Etapa de la ciudad de Chihuahua con superficie de 1,200.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado.

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

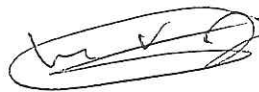
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 26 días del mes de junio del año 2024.

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



**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**



**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**



**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**



**NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS JULIO CÉSAR AGUIRRE CARMONA Y BERENICE LIZETH LÓPEZ RAMÍREZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITAN LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "721-047-011 AGUIRRE CARMONA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 11 Y 12 DE LA MANZANA 551 UBICADO EN LA CALLE VALLE DE JEZREEL NÚMERO 20111 DE LA COLONIA GRANJAS DEL VALLE I ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 1,200.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A MIXTO MODERADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/450/2024

Chihuahua, Chih., 10 de junio de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Julio Cesar Aguirre Carmona y Berenice Lizeth López Ramírez**, en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 11 y 12, de la Manzana 551, ubicado en la calle Valle de Jezreel No. 20111, de la Colonia Granjas del Valle I Etapa, con una superficie de **1200.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"721-047-011 Aguirre Carmona"** 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 **Mixto Suburbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Moderado**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/0163/2024 de fecha 26 de febrero de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"721-047-011 Aguirre Carmona"** 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. 186/2024 de fecha 15 de marzo 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"721-047-011 Aguirre Carmona"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/0165/2024 de fecha 26 de febrero de 2024** 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/0263/2024 de fecha 29 de febrero del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/254/2024 de fecha 25 de marzo de 2024**, 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/0307/2024 de fecha 01 de abril de 2024** 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 **"721-047-011 Aguirre Carmona"** fue presentado en la **Quincuagésimo Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **04 de junio del 2024** 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 lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia**, el cambio de uso de suelo **Mixto Suburbano a Mixto Moderado**.

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:

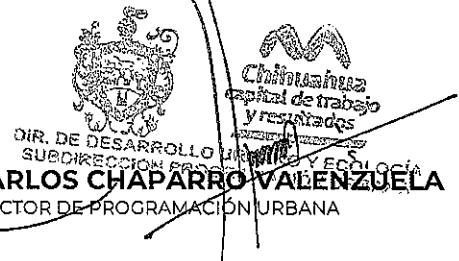
1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/0163/2024 de fecha 26 de febrero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 186/2024 de fecha 15 de marzo de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/0165/2024 de fecha 26 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

7. Oficio No. DDHE/0263/2024 de fecha 29 de febrero del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa que no se cuenta con Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/254/2024 de fecha 25 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0307/2024 de fecha 01 de abril de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Quincuagésimo Novena Sesión Extraordinaria del día 04 de junio del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "721-047-011 Aguirre Carmona".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



721-047-011 AGUIRRE CARMONA

ESTUDIO DE PLANEACION URBANA
“721-047-011 AGUIRRE CARMONA”

Cambio de Uso de Suelo
Mixto Suburbano a Mixto Moderado

Propietarios y Promotores: Julio Cesar Aguirre Carmona
Berenice Lizeth López Ramírez



Chihuahua, Chih. ABRIL 2024

CONTENIDO

INTRODUCCION FUNDAMENTACION JURIDICA

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN
ÁREA DE ESTUDIO
ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA
DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO EN EL PREDIO
ESTRUCTURA URBANA
RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

CLIMA
TEMPERATURA
PRECIPITACIÓN
TOPOGRAFÍA
VEGETACIÓN
HIDROLOGÍA

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS
POBLACIÓN
VIVIENDA
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA
USO DE SUELO HABITACIONAL
COMERCIO Y SERVICIOS
EQUIPAMIENTO URBANO
ESTRUCTURA VIAL
TRANSPORTE PUBLICO

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE
DRENAJE SANITARIO
ENERGÍA ELÉCTRICA
ALUMBRADO PUBLICO
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2024
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN

ESTRATEGIA

ESTRATEGIA

CREDITOS

721-047-011 AGUIRRE CARMONA

INTRODUCCIÓN

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

Recientemente se ha dado un giro a la política pública del sector al brindar cada vez más y mayor relevancia al enfoque multidimensional del desarrollo urbano, la movilidad y la vivienda. Es cierto, aún quedan retos que deberán superarse en los siguientes años, pero los primeros pasos están encaminados a promover mejoras en la calidad de vida de los habitantes de las ciudades y las zonas metropolitanas. La expansión territorial que ha presentado la ciudad de Chihuahua en la última década ha tenido beneficios en el corto plazo como son la generación de viviendas, empleos y crecimiento económico. (México Compacto. Comisión de Vivienda en el Senado de la Republica).

Esta situación de crecimiento descontrolado y desordenado ha llegado a un punto tal que tanto las autoridades como la sociedad civil ya están prestando más atención al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial. Un plan de densificación típico consiste en consolidar las zonas urbanas a través de la intensificación del uso de suelo intraurbano, incluyendo a la construcción vertical y a la rehabilitación de terrenos subutilizados. Tras años de políticas públicas que han impulsado la dispersión de la población, parece ser que el problema se empieza a atacar.

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo, se localiza al norte de la ciudad, actualmente cuenta con uso de suelo mixto suburbano, en el contexto inmediato cuenta con la presencia una mezcla de usos de suelo característicos de la colonia en que se ubica, Granjas del Valle I Etapa, el predio se ubica en una vialidad local.

Se realiza un análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y construidos del predio Lotes 11 y 12, Manzana 551 ubicados en la calle Valle de Jezreel (antes Lateral 44) No. 20111, cuenta con una superficie de 1,200.00 m²., tiene **uso de suelo Mixto Suburbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana se hace la propuesta de cambio de uso de suelo **a Mixto Moderado, para la subdivisión en dos predios de 600.00m² cada uno y construir una vivienda en cada lote;** contribuyendo a las políticas de el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización.

FUNDAMENTACION JURÍDICA.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para las modificaciones y modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la 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, decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

La fundamentación jurídica, se sustenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917
Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, 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. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación. Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

A El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, 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.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014 B.

El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

Fracción reformada DOF 05-11-2013

II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente; IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

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.

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

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".

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E.
publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

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

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. Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

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.

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O.
publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado.
- IV. Las bases 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
- V. Las bases 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 para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

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

Artículo 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.

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

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

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

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.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN.

En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN.

Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN.

La superficie del predio es de 1,200.00m². que estará sujeto a la propuesta de cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Mixto Moderado, de conformidad a la normatividad urbana vigente. Planos No. A-02 y No. A-03

Contando con las siguientes colindancias:

- El norte del predio es de 30.00 metros, colindante al lote 10.
- Al este es de 40.00 metros con frente a la calle Valle de Jezreel (antes Lateral 44).
- Al sur del predio es de 30.00 metros en colindancia con el lote 13.
- Al oeste el predio es de 40.00 metros colindando con los lotes 3 y 4.

Ubicación del predio de aplicación.



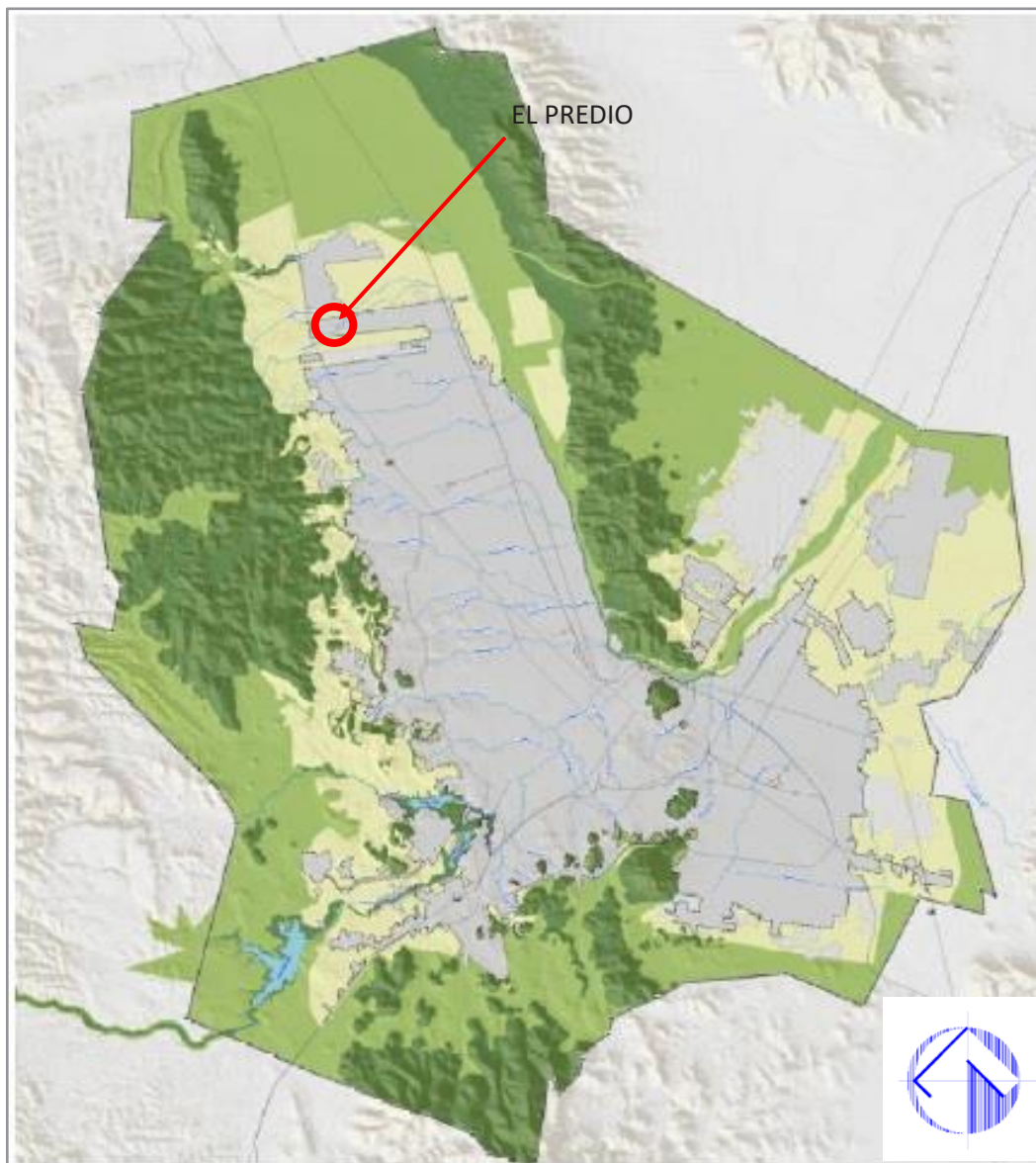
FUENTE: Imagen satelital de Google Earth.



FUENTE: Plano catastral de las escrituras

Ubicación del predio en la ciudad.

El predio se ubica al Norte de la ciudad en la colonia Granjas del Valle I Etapa.



FUENTE; Plano de Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización.

AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana "721-047-011 Aguirre Carmona" considera un área de estudio que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio de una superficie aproximada de 53-19-75 has., situándose el predio al interior de esta poligonal y que comprende el Área Geoestadística Básica 18714 de acuerdo a información de INEGI.

Plano No. A-01

El área de estudio está delimitada por vialidades colindantes que a continuación se describen:

- Al Norte: Avenida Eugenio Prado Proaño.
- Al Sur: Limite de propiedad privada.
- Al Este: Con calle Valle Huepac.
- Al Oeste: Carretera Panamericana (autopista Chihuahua-Cd. Juárez).

Delimitación del Área de Estudio



FUENTE: Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

AMBITO REGIONAL.

El Municipio de Chihuahua es el segundo polo de desarrollo más importante del estado, que busca atraer empresas de los sectores aeroespacial, automotriz, dispositivos médicos, agroindustria y energía principalmente, pero a su vez tiene una industria potente en minería, metalmecánica, construcción y vitivinícola.

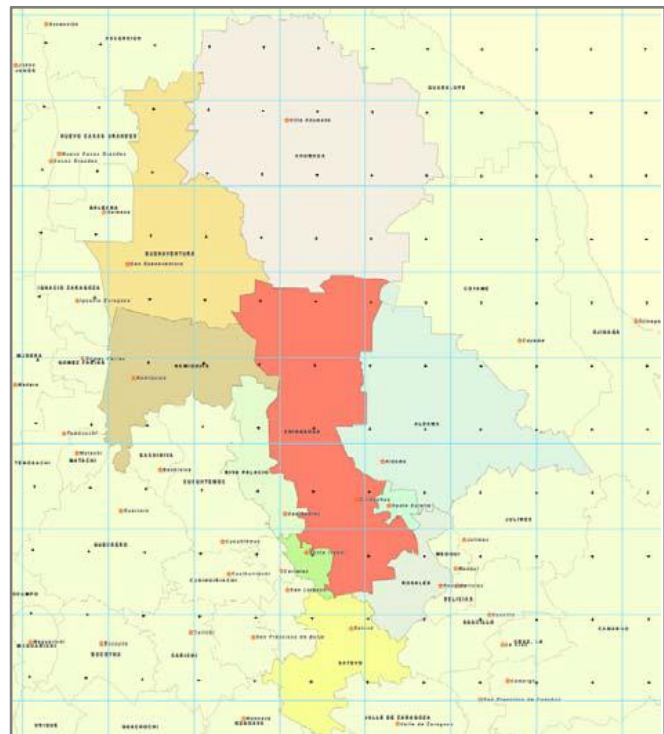
El Municipio de Chihuahua se encuentra en la latitud Norte de 28°38', longitud Oeste 106°04' y se localiza en una altitud de 1,455 msnm. Colinda al Norte con Buenaventura, Ahumada y Aldama; al Sur con Rosales, General Trías y Satevó; al Este con Aquiles Serdán y Aldama y al Oeste con Riva Palacio y Namiquipa. Tiene una superficie de 8,364.132 Km² y representa el 3.3% con respecto al Estado.

La Ciudad de Chihuahua dentro del Sistema Nacional de Ciudades es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional que a continuación se describen:

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



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

La Ciudad de Chihuahua contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos a precios constantes para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como Estimaciones del Producción Municipal (EPM).

AMBITO URBANO.

La ciudad de Chihuahua se ha desarrollado en un valle rodeada de las pequeñas serranías en dirección Norte-Sur. La traza urbana inicialmente fue de manera ortogonal, que en el crecimiento del área urbana se ha estado adaptando a las condiciones físicas y topográficas en la medida que se ha desarrollado.

Hasta la década de los 80 la ciudad presentaba un modelo de crecimiento contenido con tendencia a ocupar la zona norte del río Chuvíscar, el desarrollo de obras viales importantes como el entonces Periférico Ortiz Mena y la Av. Américas abrieron la posibilidad de desarrollo hacia las zonas norte y poniente por lo que la ciudad duplica su tamaño en un periodo de 7 años (de 1975 a 1982) siendo de 10,126 has.

Durante la década de los noventa tiene lugar un periodo de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo. Las zonas proyectadas al desarrollo son el norte y el poniente y se realizan esfuerzos respecto a la consolidación de la zona sur de la Ciudad. En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, se contemplan políticas de densificación urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada en el desarrollo urbano.

AMBITO DE INFLUENCIA.

El predio se ubica al Norte de la ciudad, en la colonia Granjas del Valle I Etapa, esta colonia cuenta con una traza urbana ortogonal, que generan vialidades en sentido Norte-Sur y Oriente- Poniente que permiten la circulación vehicular en ella, destacan como vialidades de acceso la vialidad primaria la Carretera Panamericana /Avenida Cristóbal Colon, vialidad de Primer Orden determinada por el Plan de Desarrollo Urbano Sexta Actualización.

Las colonias que conforman la zona de influencia al predio son: colonia Agrícola Francisco Villa, Fraccionamiento Vistas del Prado, Riberas del Sacramento y Colonia Granjas del Valle II Etapa. Los fraccionamientos han desarrollado vivienda de nivel socioeconómico media y baja. Al sur del predio se encuentran ubicados los Parques Industriales denominados Impulso y Supra, con uso de suelo de industria de bajo impacto denominada maquiladora, estas empresas generan empleo a la población asentada en el área y en la ciudad.

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA EL PREDIO.

Por la ubicación del predio, al norte de la ciudad en la colonia Granjas Del Valle I Etapa, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 71 el 4 de septiembre de 2021, el predio cuenta con uso de suelo **Mixto Suburbano**, por medio del presente estudio de planeación se hace la **propuesta de uso de suelo Mixto Moderado** en la superficie total del polígono de conformidad a la normatividad establecida. Plano No. A-04

Usos de suelo del PDU2040.



Fuente: Zonificación secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización.

Zonificación Primaria.

La Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización, define el aprovechamiento territorial del centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen.

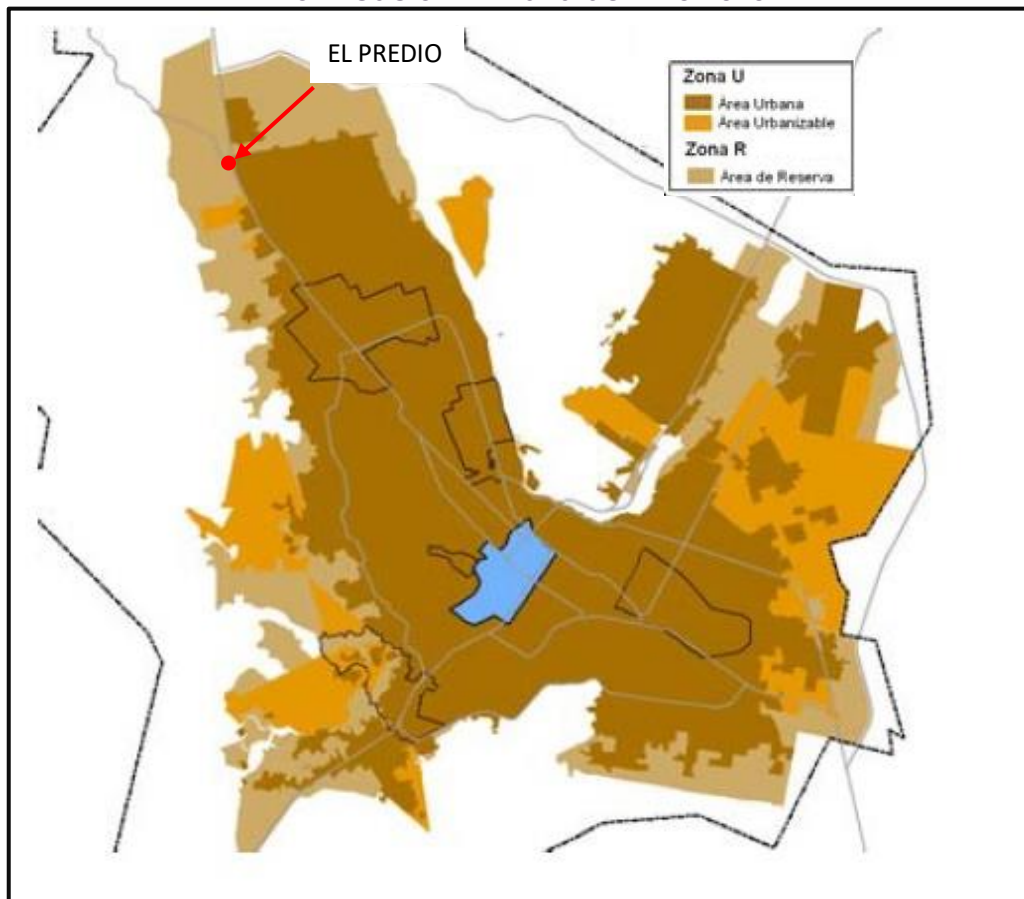
Zona U, se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Las regulaciones para este tipo de zona están indicadas en la zonificación secundaria, contenidas en este instrumento y en su

caso, de forma complementaria, en el plan parcial correspondiente, las zonas U se componen del área urbanizada y los planes parciales aprobados. **El predio se ubica en la zona correspondiente a la Zona urbanizable y construible, para el crecimiento urbano de la ciudad.**

La zona R, Áreas de reserva para el crecimiento urbano que es urbanizable y construible bajo ciertas condicionantes técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente y en el PDU 2040.

Y la zona E que es la de preservación ecológica, donde la salvaguarda de las condiciones naturales de valor ambiental es la finalidad.

Zonificación Primaria del PDU 2040



Fuente: Plano Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

ESTRUCTURA URBANA.

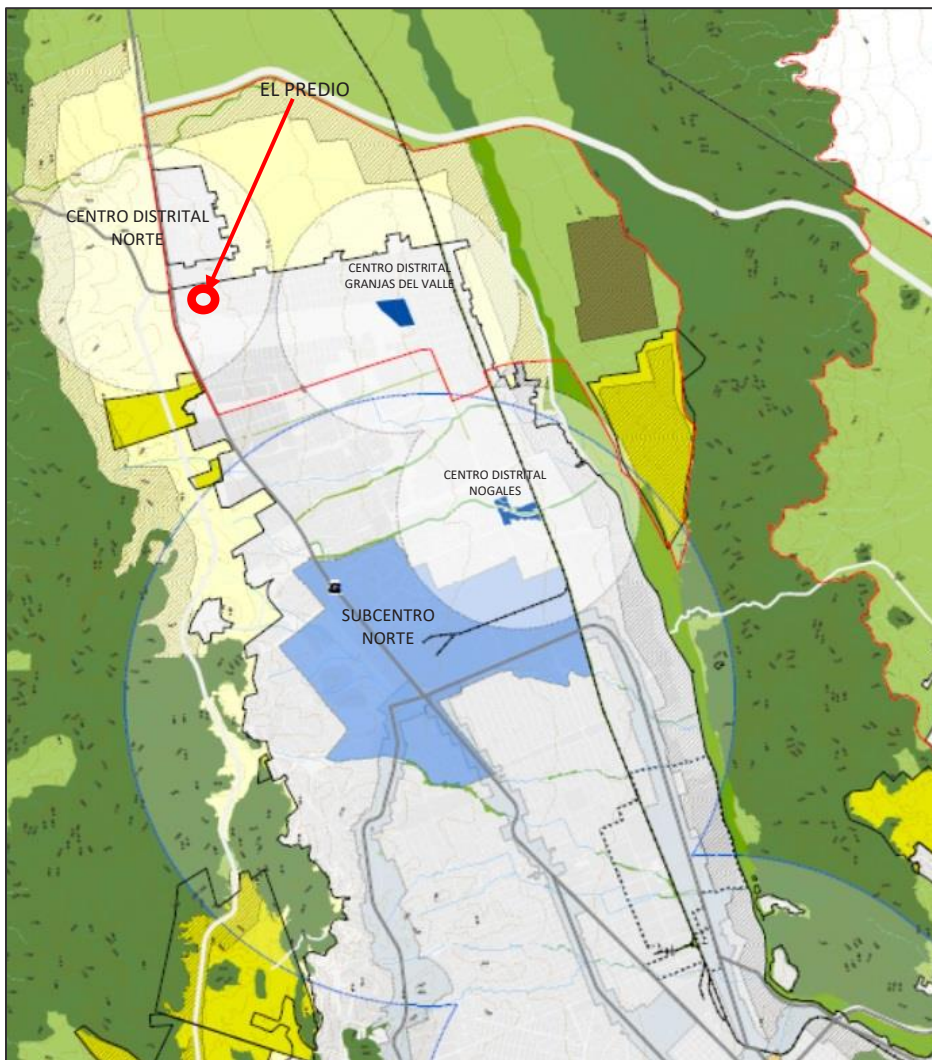
Respecto a la estructura urbana en la ciudad, el predio se ubica en la zona Norte en la influencia de un radio de 5,000 metros de diámetro del Subcentro Norte; este Subcentro cuenta con una vocación productiva representada por el Complejo Industrial y una gran población estudiantil por la UACH Campus Norte y el Instituto Tecnológico II, se busca estimular usos complementarios dentro de una adecuada compatibilidad y condicionamiento.

Así mismo el predio en estudio se ubica dentro del radio de influencia del Centro Distrital Norte sobre la carretera Panamericana/Av. Cris donde se tiene previsto el entronque con la Av. Poniente 5.

De acuerdo a la estrategia de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, se tiene previsto que este CD sea el punto de unión entre una zona habitacional de alta densidad, usos industriales además de áreas de borde.

Se tiene previsto en este CD cubrir con las necesidades básicas de salud, educación y recreación.

Estructura Urbana de la zona norte de la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

Subcentro Norte.

Vocación.

Se ha seleccionado el cruce de las avenidas primarias Tecnológico y Homero para señalar el núcleo de este subcentro, por la ubicación. El cruce no es su centroide geométrico, sino su distintivo de localización, por el potencial de establecer ahí una de las estaciones de transferencia del SITP y además por la suficiente accesibilidad que el punto posee. Ahí se encuentran centros comerciales como Soriana Juventud, SMart, Sam's Club, industria que alberga el Complejo Industrial Chihuahua, equipamientos como las instalaciones del Nuevo Campus Universitario de la UACH Campus Norte y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II. Todas estas instalaciones generan empleo y ofrecen servicios a la población, elevando la calidad de vida a los habitantes que se ubican en él y en la zona de influencia.

Vivienda.

Una de las propuestas para este subcentro es, que exista oferta de vivienda de diversos costos formando conjuntos que permitan elevar la densidad, que a su vez incluyan comercio y servicios.

Infraestructura.

La estrategia de densificación para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.

Equipamiento.

En el radio de influencia del subcentro Norte, el Plan de Desarrollo Urbano hace la propuesta de los equipamientos de los que se tiene carencia como en los ramos de salud, educación, cultura, asistencia social, templos, recreación y deporte, así como equipamiento de transporte; en este subcentro se ubica la estación de transferencia del SITP.

REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

El predio en estudio Lote 11 y 12, Manzana 551, Zona 340, ubicado en la calle Jezreel No. 20111, con una superficie de 1,200.00 m²., clave catastral 721-047-011, propiedad del C. Julio Cesar Aguirre Carmona y la C. Berenice Lizeth López Ramírez en su carácter de propietarios (Se anexan escrituras del predio).

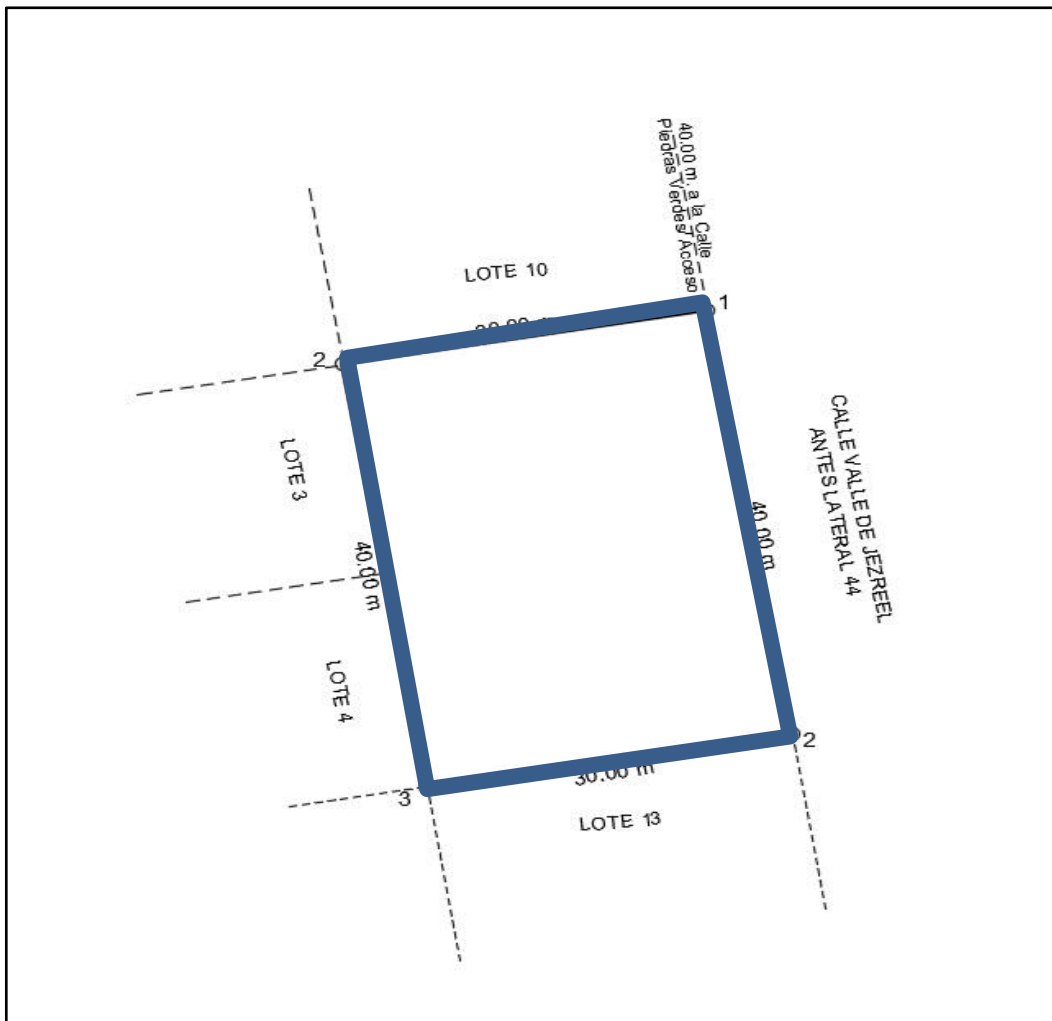
El predio se encuentra registrado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, Distrito Judicial de Morelos **con datos de Inscripción 31, libro 7044, Sección I, de fecha 13 de marzo de 2023.**

El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:
 Frente: 40.00 mts. Con calle Valle de Jezreel (antes 44)
 Fondo: 40.00 mts. Con Lotes 3 y 4 de la misma manzana
 Lado izquierdo: 30.00 mts. Con Lote 10
 Lado derecho: 30.00 mts. Con Lote 13

Cuadro de construcción con coordenadas UTM

LADO EST-PV	RUMBO	DISTANCIA ML	V	COORDENADAS UTM ZONA UTM 13R	
				X	Y
			1	386,278.050	3,182,045.090
1 - 2	S 09°26' 59.55" E	40.00M	2	386,284.617	3,182,005.633
2 - 3	S 80°33' 00.45" W	30.00M	3	386,255.025	3,182,000.707
3 - 4	N 09°26' 59.55" W	40.00M	4	386,248.457	3,182,040.165
4 - 1	N 80°33' 00.45" E	30.00M	1	386,278.050	3,182,045.090

SUPERFICIE= 1,200.00 M2.



Fuente: Plano Catastral. Polígono del predio en estudio.

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

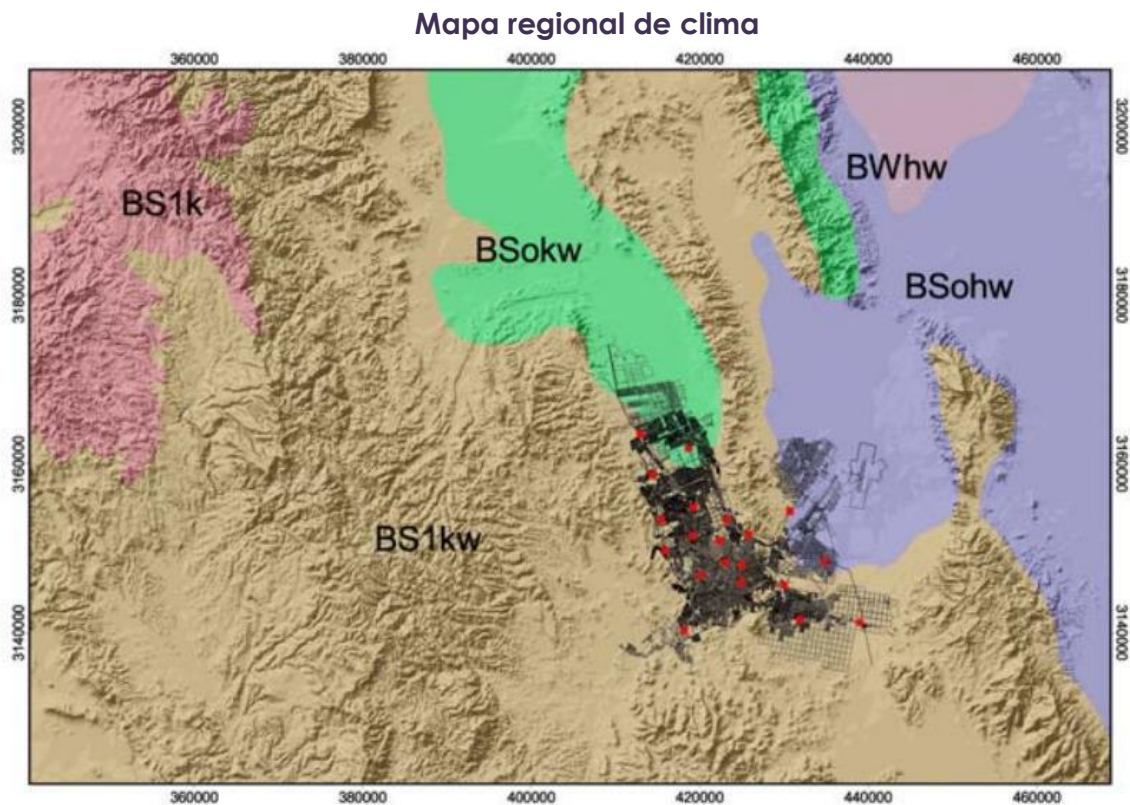
Clima, temperatura y precipitación.

Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

Tabla de clasificación de climas CLIMA.

BS ₀ kw	Clima seco y árido, es muy extremo con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS ₀ hw	Clima seco, es muy extremo y precipitaciones invernales menores a 10%
BS ₁ kw	Clima seco es muy extremo y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García

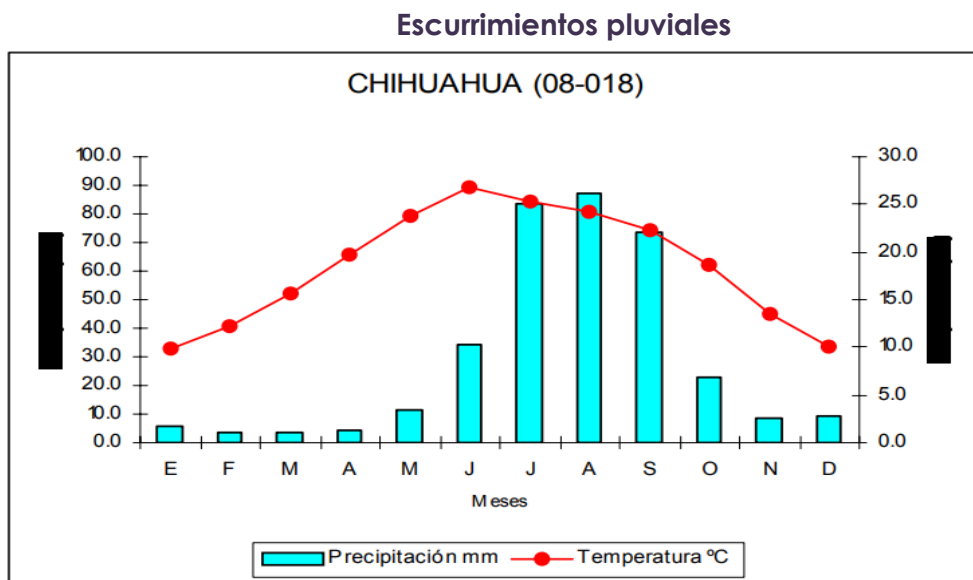


FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua

Con base en la clasificación de Köppen, el clima en la zona de estudio en donde se ubica el predio corresponde a la clasificación BSkw de un clima seco muy extremoso y precipitaciones pluviales menores al 5%.

El clima de la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremoso. La temperatura media anual es de 18.4° C con media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5° C.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41.2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15.0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas. La media anual de precipitación pluvial es de 347.0 mm, la mayor precipitación anual ocurrió en 1986 con 762.3 mm y la menor precipitación anual en 1982 con 236.5 mm, existiendo 3 días con granizo y 3 días con nevada. Hay 71 días de lluvias al año y una humedad relativa del 49%.



Fuente: García Amaro, E. 1988

FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua.

Vientos dominantes.

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

TOPOGRAFÍA.

La zona de estudio cuenta con pendientes del 2 al 5%, que permiten el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades, el área donde se ubica el predio se encuentra sin urbanización, frente al predio las calle Valle de Jezreel (antes Lateral 44) y Valle de la Concha de la colonia Granjas del Valle I Etapa son las que conducen las aguas de lluvia hacia el arroyo El Cuervo, que a su vez las conduce el río Sacramento.

La topografía de la zona es apta para el desarrollo y no presenta dificultad para el desarrollo urbano en la zona norte.

Topografía



Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

VEGETACIÓN.

La flora representativa de la meseta son los pastizales, que son usados para la cría del ganado, además de algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quiebre hacha, zacate, peyote, bonete, hojosas y chaparral espinoso. En las zonas altas de las serranías se desarrollan plantas coníferas de varios tipos, como pino, encino y madroño.

Entre las principales especies de fauna que habitan el municipio de Chihuahua están en la zona de valles paloma güilota y alas blancas, conejo y liebre, mientras que en las zonas montañosas son comunes el puma, gato montés y coyote.

En varias ocasiones se han reportado la presencia de osos en las Sierras de Majalca y Sierra Azul.

La zona donde se ubica el predio, por estar en el área urbana, la vegetación es escasa, predominando en los predios baldíos y en el cauce de los arroyos que atraviesan las colonias de la zona norte, con pastizal natural y presencia de matorrales regularmente de gatuños.

La vegetación típica en los terrenos no urbanizados en la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños, matorral desértico micrófilo donde la vegetación nativa son arbustos espinosos y plantas de baja altura.

Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, sicomoro, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

Vegetación existente en la zona de estudio

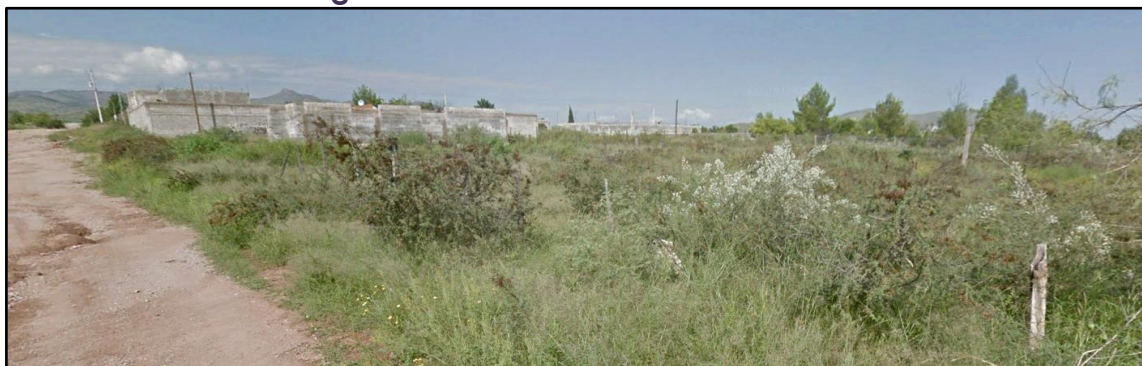


Imagen de la vegetación en la zona de estudio

HIDROLOGIA.

En la Ciudad de Chihuahua los dos principales ríos son, el Río Chuvíscar y Sacramento.

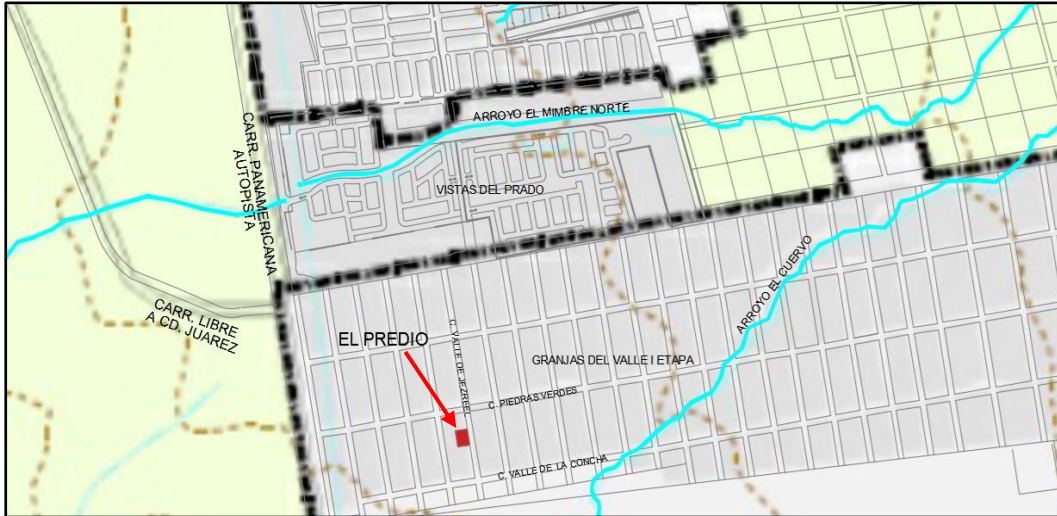
El Río Sacramento, que nace en el territorio del municipio, en las serranías de Majalca y discurre inicialmente hacia el este del predio y luego hacia el sur, hasta unirse al Río Chuvíscar en las orillas de la ciudad de Chihuahua.

La cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km², hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km², es decir que a la confluencia de los dos ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km², continua hacia la boquilla de Aldama.

El Río Chuvíscar nace en los límites del municipio con el de Riva Palacio, es represado en las Presas Chihuahua y Chuvíscar; ambos ríos atraviesan la capital del estado Chihuahua, posteriormente se internan en el vecino municipio de Aldama, donde desagua en el Río Conchos.

Al norte del área de estudio se ubica el arroyo El Mimbres Norte y el arroyo El Cuervo transcurre en la Colonia Granjas Del Valle I Etapa.

Hidrología, arroyos El Mimbres Norte y El Cuervo

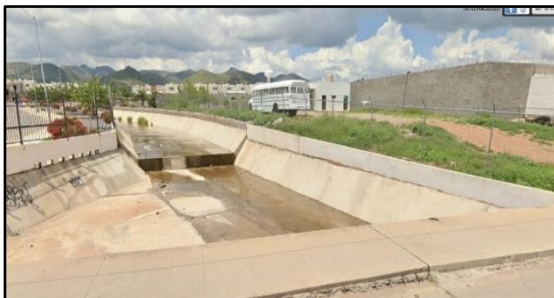


FUENTE: Hidrología. PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él ya que se encuentra a 300 metros al Norte del arroyo El Cuervo por esta distancia no representa riesgo para el predio y a 700 metros al Sur del arroyo El Mimbres Norte.**



Arroyo El Cuervo en la colonia Granjas Del Valle I Etapa



Arroyo El Mimbres Norte



Arroyo El Mimbres Norte encauzado en el Fraccionamiento Vistas del Prado

MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un que el 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua. De conformidad al Censo de Población y vivienda de INEGI se estima 3.5 habitantes por vivienda.








En el área de estudio se determina 1 Área Geoestadística Urbana (AGEBS) con el numero 18714 para el análisis de población, población económicamente activa, población con servicios de salud, viviendas y número de viviendas que cuentan con los servicios.

POBLACIÓN.

La ciudad es mayormente el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para el conocimiento de una ciudad, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

Población en el área de estudio

Población	
 Población total	115
 Población femenina	14
 Población masculina	30
 Población de 0 a 14 años	15
 Población de 15 a 29 años	4
 Población de 30 a 59 años	20
 Población de 60 años y más	0
 Población con discapacidad	0
Fecha de actualización: 2020	

Fuente: DENUE, INEGI 2020.

De conformidad a información estadística del DENUE 2020 de INEGI y la información del AGEBS 18714, que se ubica dentro del área de estudio, se encuentra una población de 115 habitantes siendo 118 viviendas ya que predominan los predios tipo granja de eventos, corralones y/o talleres.

VIVIENDA.










El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 300,573 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda. La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad.

En el área de estudio donde se ubica el predio, es una zona resultada de la subdivisión de parcelas ejidales que están establecidas como un enclave semi-rural. El grado de consolidación en la actualidad es bajo, presenta grandes áreas en breña y un alto índice de viviendas desocupadas y dispersas, o en proceso de construcción.

La posibilidad de incorporar el suelo ejidal al desarrollo urbano ha provocado una dinámica acelerada de expansión territorial derivada de la disminución de los valores del suelo por el incremento de su oferta, teniendo como efecto asentamientos o desarrollos urbanos discontinuos produciendo vacíos urbanos propicios para la especulación.

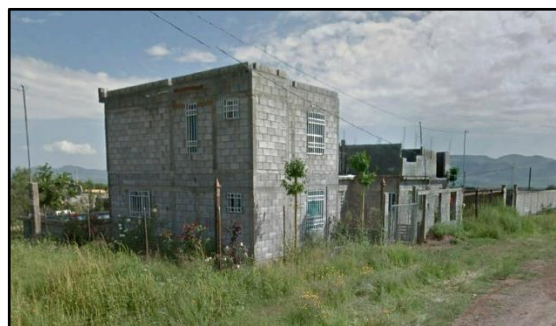
Viviendas en el Área de Estudio

Viviendas		
	Total de viviendas	118
	Total de viviendas particulares	22
	Viviendas particulares habitadas	15
	Viviendas particulares no habitadas	3
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	15
	Con energía eléctrica	15
	Con servicio sanitario	15
	Con drenaje	15

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

La colonia Granjas Del Valle I Etapa no se cuenta servicios básicos proporcionados por las Dependencias que permita agua potable y drenaje sanitario, la colonia cuenta con un pozo que lo proporciona, pagando los propietarios de los predios una cuota, el predio cuenta con agua potable al interior; Así mismo tiene el servicio de energía eléctrica con numero de contrato 646230202823 de CFE.

Tipología de vivienda en la zona de estudio (Colonia Granjas Del Valle I Etapa)



Tipología de vivienda en la zona de estudio.



Tipología de vivienda en la zona de estudio

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.

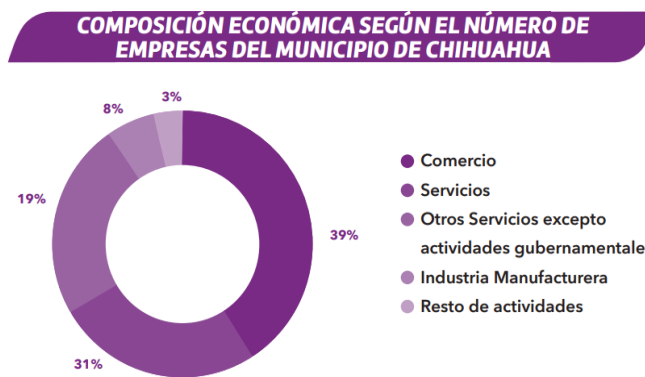
En cuanto al sector económico se refiere, Chihuahua como municipio ocupa el 2do lugar, aportando el 35% del total en el estado; se considera un municipio medianamente diversificado, es decir, existe un balance en las actividades económicas, con una fuerte presencia de empresas industriales y constructoras, pero el sector terciario es el de mayor peso, principalmente por el sector gubernamental, el comercio, transporte y los servicios relacionados con la industria.

El desarrollo económico se ve resguardado por la Población Económicamente Activa (PEA), donde INEGI considera como población con capacidad de desarrollo laboral a quienes tengan 12 o más años, siendo así que un 56% de la población del municipio queda dentro de ese rango, y de este último un 95.1% se considera como Población Ocupada (PO). De igual forma conforme al Censo Económico 2014 de INEGI determina para la ciudad una Población Ocupada de 247,217 personas.

El municipio cuenta con una Producción Bruta Total de 123' 027,910,000 pesos anuales, y con un promedio de 9 personas ocupadas por Unidad Económica.

En la ciudad de Chihuahua la economía está concentrada en el comercio y los servicios; el primero concentra el 39% y el segundo el 31% de las empresas, es decir ambas actividades concentran el 70% de las empresas en el municipio, siendo casi la misma participación para el Estado (70%).

Composición Económicas Según Numero de Empresas



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Datos del DENUE de INEGI.

Dentro del área de estudio con los datos del INEGI se tienen contemplados un total de 16 establecimientos económicos de conformidad a información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), que van desde tiendas de barrio, granjas para eventos, bloqueras, talleres y/o corralones.

- Actividad económica
- Agricultura, cría y explotación de animale...
- Minería
- Generación, transmisión y distribución de ...
- Construcción
- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor
- Transportes, correos y almacenamiento
- Información en medios masivos
- Servicios financieros y de seguros
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bi...
- Servicios profesionales, científicos y técn...
- Corporativos
- Servicios de apoyo a los negocios y man...
- Servicios educativos
- Servicios de salud y de asistencia social
- Servicios de esparcimiento culturales y d...
- Servicios de alojamiento temporal y de pr...
- Otros servicios excepto actividades gube...
- Actividades legislativas, gubernamentales...



Fuente: Comercio en el área de estudio. Datos del DENUE de INEGI 2024.

USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has.

El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana, ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

Dentro del área de estudio se encuentra un tipo de asentamiento habitacional, con viviendas construidas en predios 600.00m²., 1,200.00m² y más superficie.



Vivienda en proceso de construcción en la colonia Granjas Del Valle I Etapa.

Predomina en la zona de estudio la tipología de vivienda variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a una vivienda que ha sido construida por los propietarios, vivienda de autoconstrucción, cuenta con diferentes calidades de edificación, en su mayoría los techos son de concreto, contando algunas de ellas con vigas de madera y lámina; las paredes de tabique, siendo algunas de adobe, block o concreto; muchos predios cuentan con las viviendas totalmente bardeadas en su perímetro por ser una zona en proceso de consolidación con la existencia de muchos predios baldíos. Existen viviendas tipo granja con construcción de buena calidad con alberca y bardeadas en la totalidad del perímetro.



Viviendas colonia Granjas Del Valle I Etapa.

COMERCIO Y SERVICIOS.

Los establecimientos de comercio son servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto se desarrollado en colindancia a las vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos. La actividad comercial en el área de estudio se ha desarrollado en la vialidad de Primer Orden la carretera Panamericana, al Oeste de donde se ubica el predio. En la zona Norte al predio han surgido usos comerciales en menor proporción.

La carretera Panamericana es una vialidad donde se ha instalado comercio de tiendas de conveniencia, locales comerciales con establecimientos de alimentos, ferreterías, refaccionarias, farmacias, refaccionarias, corralones, talleres que dan el servicio a las colonias colindantes y a la ciudad; siendo los establecimientos comerciales insuficientes para las necesidades en la zona.

La Avenida Eugenio Prado Proaño es una vía que tiene conexión con la carretera Panamericana que se constituye en la carretera a Ciudad Juárez y es una vialidad de Primer Orden.



Comercio en la carretera Panamericana.

EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo, permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio.

De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento urbano y de lotes destinados a recreación y deporte de servicio a la población en la zona trata de escuelas de nivel kínder y primaria, clínica riberas, gasolinera, así como predios con tanques elevados de la JMAS y juegos infantiles y sendas peatonales que se ubican el área de influencia al Norte del predio en estudio. Dentro del área de estudio no se cuenta con equipamiento urbano para la población.

Plano No. A-05

Equipamiento urbano en la zona



Fuente: Equipamiento Urbano. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización

ESTRUCTURA VIAL.

El análisis vial en la zona de estudio y el predio, presenta una estructura de avenidas y calles jerarquizadas, que funcionan como conductores de movilidad, en una zona en proceso de consolidación al norte de la ciudad. El tejido urbano presenta una traza regular constituida por las manzanas rectangulares asentadas en la zona.

La vialidad principal y que da acceso al predio es la carretera Panamericana/ Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, con categoría de Primer Orden, a la que llegan vialidades perpendiculares que son las vialidades locales del área de estudio. Plano No. A-06

Vialidades actuales.

De Primer Orden: Carretera Panamericana (autopista Chihuahua-Cd. Juárez) y Avenida Eugenia Prado Proaño.

Vialidades secundarias propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente:

- Calle Valle de Jezreel
- Avenida Rio Colorado.
- Calle Piedras Verdes
- Calle Valle de la Concha
- Calle Sin Nombre

Estructura vial en el área de estudio.



Fuente: Estructura vial. PDU2040. Sexta Actualización.

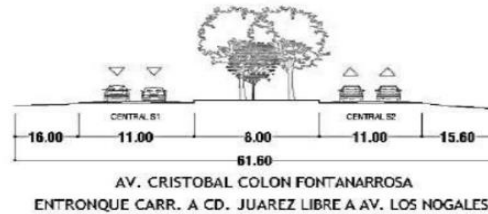
Vialidad carretera Panamericana (Autopista Chihuahua-Cd. Juárez)/ Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, es una vialidad De Primer Orden con sentido de circulación Norte-Sur, que tiene conexión con la Avenida Eugenio Prado Proaño, es de suma importancia por conectar al Norte con Ciudad Juárez y al Sur con el centro urbano de la ciudad y a su vez con la carretera a ciudad Delicias, esta vialidad tiene tráfico por ser un acceso a la ciudad y a las zonas comerciales e industriales al interior del área urbana. En la intersección de la carretera Panamericana/Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa y Avenida Eugenio Prado Proaño se constituye en un paso a desnivel que permite la continuidad de la circulación vial en la carretera y la conexión con la carretera Libre a Ciudad Juárez, así como con el Blvd. Luis H. Álvarez, vialidad propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

Está conformada con dos cuerpos de circulación, dos carriles por sentido, en total 4 carriles, con camellón central de 8.00m., y variable en diferentes tramos de la vialidad, sin banquetas. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone una sección de 10 carriles de circulación para ambos sentidos, camellones y una cicloruta en la sección vial. Plano No. A-07 y Plano No. A-08

Vialidad carretera Panamericana (Autopista Chihuahua-Cd. Juárez)

Vialidad actual

159B - 159B'



Vialidad propuesta

159 - 159'



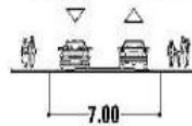
Carretera Panamericana

La vialidad **Avenida Eugenio Prado Proaño** es una vialidad De Primer Orden, en sentido Este-Oeste. La vialidad cuenta con dos cuerpos para la circulación en ambos sentidos de 10.50 m cada uno, en el camellón central están las casetas de la ruta troncal del transporte colectivo BRT, las banquetas son de 3.00 y 2.50 mts. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone una cicloruta en la sección vial.

Avenida Eugenio Prado Proaño

Vialidad actual

49A - 49A'

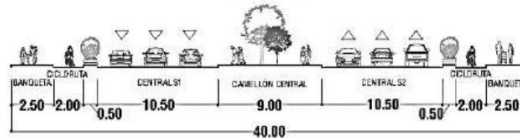


AV. EUGENIO PRADO PROAÑO

AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A VIALIDAD SACRAMENTO " C.P ALONSO BAEZA LOPEZ"

Vialidad propuesta

49 - 49'



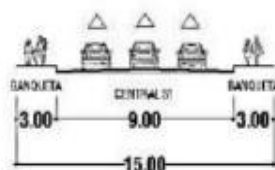
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO

AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A VIALIDAD SACRAMENTO " C.P ALONSO BAEZA LOPEZ"

Calle Piedras Verdes. – Vialidad secundaria propuesta con dos sentidos de circulación, con dos carriles en cada sentido, 15.00 mts actualmente sin pavimentación. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone tres carriles de circulación en un solo sentido, banquetas de 3.00 m.

Vialidad propuesta

240 - 240'



C. VALLE PIEDRAS VERDES

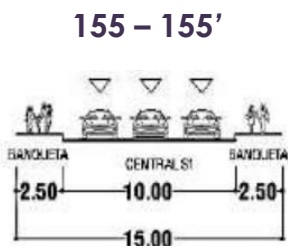
AV. VALLE DE LOZOYA (C. RIO BOSFORO) A C. 41 (AV.VENCEREMOS)



Calle Piedras Verdes

Avenida Rio Colorado (Calle Jezreel). - vialidad secundaria con dos sentidos de circulación, con dos carriles, circulación en ambos sentidos, 15.00 mts actualmente sin pavimentación cuenta con conexión a la Avenida Eugenio Prado Proaño. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone tres carriles de circulación en un solo sentido, banquetas de 2.50 m.

Vialidad propuesta

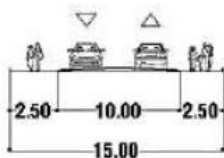


AV. RIO COLORADO
AV. TRANSFORMACION A AV. RIO URUGUAY



Calle Jezreel

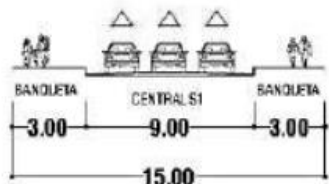
Calle Valle de la Concha - vialidad secundaria propuesta, actualmente con dos sentidos de circulación en ambos sentidos, sección de 15.00 mts. actualmente sin pavimentación. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone tres carriles de circulación en un solo sentido, banquetas de 3.00 m.



C. VALLE DE LA CONCHA
AV. VALLE DE LOZOYA (C. RIO COLORADO) A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

Vialidad actual

66 A – 66 A'

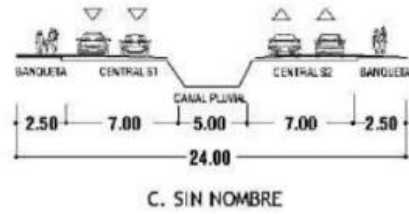


C. VALLE DE LA CONCHA
AV. VALLE DE LOZOYA (C. RIO BOSFORO) A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

Vialidad propuesta

66 – 66'

Calle Sin Nombre - vialidad secundaria propuesta que actualmente no se encuentra definida. El Plan de Desarrollo Urbano vigente propone una sección de 24.00m. de circulación de dos sentidos de circulación con la propuesta de canalización del escurrimiento pluvial que separa los dos cuerpos de circulación.



Vialidad propuesta

481 -481'

AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A AV. DE LAS INDUSTRIAS / ALEJANDRO DUMAS

La traza actual de la Ciudad está definida en vialidades que forman cinturones de crecimiento a lo largo de su historia, así como de polos de desarrollo que en algún momento estuvieron aislados de ésta. Analizando estrictamente la traza actual, se puede sintetizar la trama urbana en 2 diferentes características.

La primera corresponde a una traza de ciudad abierta que ocupa la mayor extensión de la ciudad, con la articulación de distintas tramas o retículas en algunos puntos no muy lograda, sobre todo al norte de la ciudad, y en algunas partes de gran continuidad.

La segunda corresponde a las áreas de ciudad cerradas, propias de desarrollos urbanos que siguen modelos suburbanos estadounidenses, desplegando trazados curvilíneos, vialidades sin continuidad, y una sectorización muy fuerte de la ciudad. Esta área se ha desarrollado en las últimas décadas sobre todo al Norponiente y Poniente de la Ciudad. La carretera Panamericana que permite el acceso al predio cuenta con la clasificación vial como Eje Vial.

Clasificación de la red vial de Chihuahua



Fuente: Estructura vial. PDU2040.

TRANSPORTE PÚBLICO.

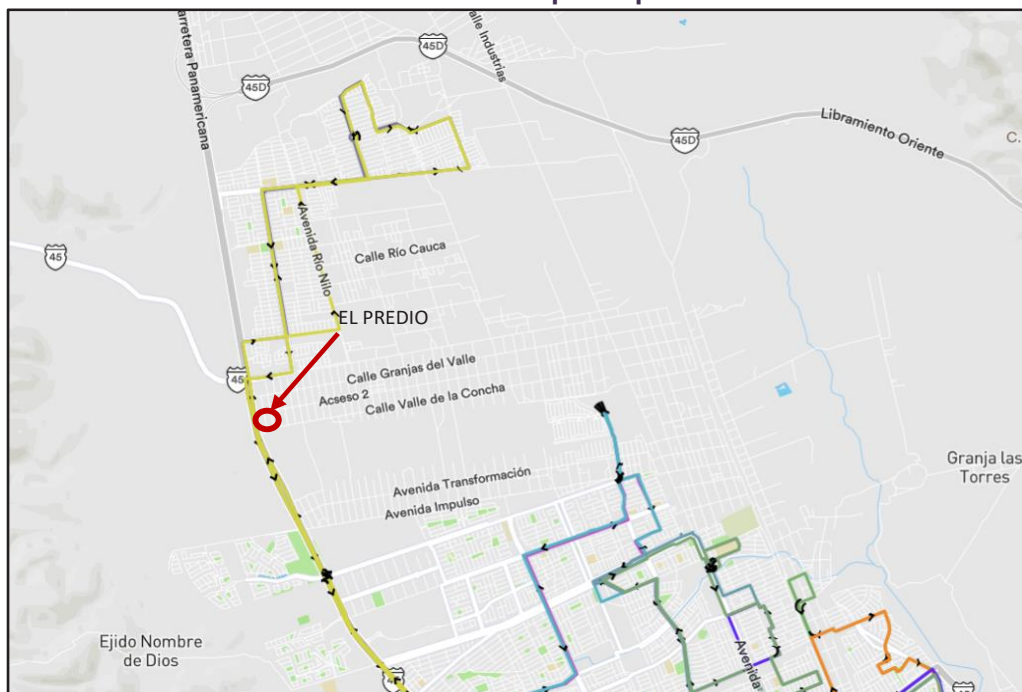
En relación al transporte público, actualmente, solo el 16.5% de los viajes realizados en la ciudad se hace en transporte público colectivo, cifra que coloca a la ciudad en una situación sin referente a nivel nacional ya que el promedio de viajes de transporte público en el país oscila entre el 50 y el 60%. A pesar del bajo uso del transporte público de acuerdo al informe del PSMUS la cobertura en la ciudad es del 100%. No existen suficientes alternativas de transporte ni la infraestructura necesaria para abastecer a todos los sectores de la población y a todas las zonas del área urbana.

El servicio de transporte público en la ciudad de Chihuahua está formado por un sistema 68 rutas urbanas, 2 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas. Las rutas de transporte público que cubre el norte de la ciudad transitan por la Av. Cristóbal Colon o carretera Panamericana.

Por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa o carretera Panamericana transcurre la ruta intraurbana R93 El Sauz. Las paradas de camiones al igual que en el resto de la ciudad, carecen de paraderos para que los usuarios del transporte esperen el camión, se observa que son pocos los lugares que se encuentran paraderos con cubierta para que los usuarios esperen el camión, considerando las condiciones climáticas de la ciudad, donde se presentan grandes diferencias de temperatura, los usuarios tienen poca comodidad para esperar el autobús.

La ruta de transporte público Riberas de Sacramento Directo, Riberas de Sacramento Inverso y la ruta Intraurbana El Sauz, son las rutas más cercanas que dan el servicio a la zona donde se ubica el predio.

Rutas de transporte público



FUENTE: Rutas de Transporte Público de la Ciudad de Chihuahua. BUSCUU.

INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO.

La cobertura de infraestructura de **agua potable** en la ciudad se considera aceptable, quedando pocos, pero importantes puntos críticos por rezago en algunas zonas habitacionales de agua potable y drenaje, así como redes obsoletas en capacidad, lo que merma la posibilidad de la redensificación del suelo en zonas como el Centro Histórico de la ciudad.

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

La infraestructura existente en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua es la que se encuentra instalada por la urbanización de fraccionamientos de vivienda de interés social.

Paralela a la carretera Panamericana o Avenida Cristóbal Colon existe la línea de conducción de agua potable del acueducto El Sauz-Encinillas de 20" a 42" pulgadas de diámetro, y en el área de estudio se ubica un tanque de almacenamiento de agua que es parte de la infraestructura de dicho acueducto; además en esta zona se encuentra infraestructura para el suministro de agua potable por medio de pozos, tanques de almacenamiento, rebombear y líneas de conducción que permiten el abastecimiento de agua potable a las viviendas de los fraccionamientos existentes.

En la colonia Granjas El Valle I Etapa, se cuenta con este servicio por medio de un pozo ubicado en la misma colonia que es administrado por los habitantes que se encuentran asentados en ella, pagando cuota mensual para el mantenimiento y el servicio del agua en los predios. El predio tiene el servicio de agua potable en el interior del mismo.

En materia de **drenaje sanitario** la Ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y otra que se ubica al Sur. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS en la que actualmente se da tratamiento a 400 LPS. La planta de tratamiento de aguas ubicada al Sur, tiene una capacidad de 2,500 LPS en donde actualmente se da tratamiento a 1,500 LPS. Las dos plantas se encuentran en operación mediante un sistema de tratamiento primario avanzado de lodos activados. La zona Norte cuenta con colectores para el desalojo de las aguas residuales de los fraccionamientos, conduciéndolas hasta las instalaciones de la planta de tratamiento Norte. La zona de Granjas del Valle I Etapa, carece de este servicio por lo que los propietarios de cada lote lo solventan con fosa séptica en los predios.

AGUA PLUVIAL.

En lo que respecta al agua pluvial, la zona norte cuenta con pendiente topográfica adecuada para el desalojo por las calles y predios baldíos, las áreas urbanizadas al Norte del predio conducen el agua de lluvia por medio de las vialidades pavimentadas hacia los escurrimientos más cercanos como el arroyo El Mimbres Norte, este se encuentra revestido de concreto en su transcurso en el fraccionamiento Vistas del Prado, el resto del arroyo se encuentra en su estado natural

En general, el agua pluvial de la zona, en áreas urbanizadas del sector, conducen su drenaje pluvial por medio las calles pavimentadas que cuentan con la suficiente pendiente para llevar el agua hacia el escurrimiento más cercano, que en este caso es el arroyo el Mimbres Norte. Con respecto al arroyo El Cuervo, este se encuentra en su estado natural y recibe las aguas de lluvia en su transcurso por la colonia Granjas El Valle. Ambos arroyos conducen las aguas pluviales hasta el Río Sacramento.

ENERGIA ELECTRICA.

La cobertura de energía eléctrica en la ciudad de Chihuahua, representó un avance notable del año 2005 a la fecha al pasar de un 94% a 96%. Se hace notar la necesidad de dotación de servicio en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento.

La cobertura del servicio de energía eléctrica en la Zona Norte, se da por medio de la subestación Chicoasén ubicada en la colonia 20 Aniversario. La subestación de energía eléctrica del Parque Industrial Supra, tiene una aportación de energía eléctrica para dar el servicio en parte a la zona norte de la ciudad.

El predio en estudio cuenta con la cobertura del servicio de energía eléctrica.



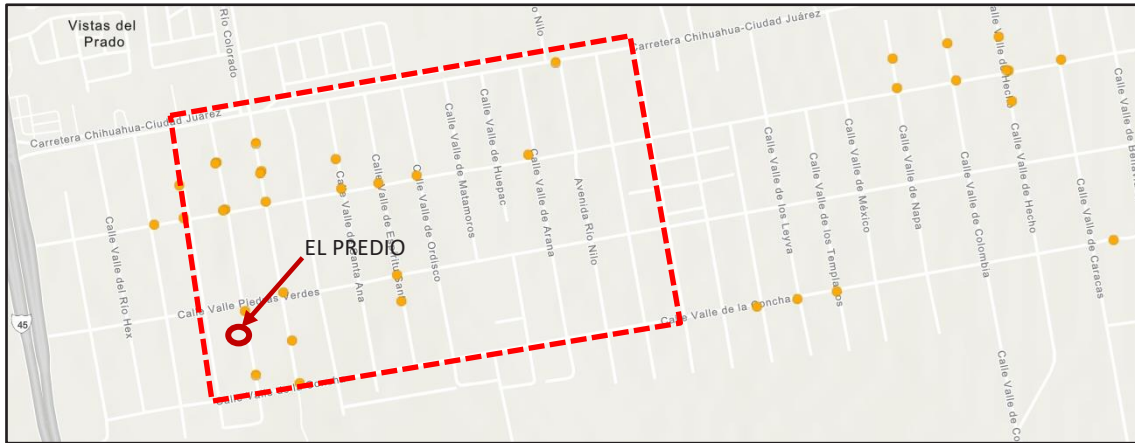
Subestación Eléctrica Supra

*Subestación Chicoasén
Infraestructura de Energía Eléctrica*

ALUMBRADO PUBLICO.

De acuerdo a datos de INEGI, la cobertura de alumbrado público en la zona urbana de la Ciudad de Chihuahua es óptima, considerando que un 86% de las manzanas cuenta con cobertura total o parcial de alumbrado y que existen 74,857 luminarias instaladas en vialidades y espacios públicos de acuerdo a información municipal. El restante 14% se constituye por zonas de predios de origen irregular y granjas suburbanas que no cuentan con servicios consolidados y requieren de programas específicos de

regularización del suelo que faciliten el acceso al servicio. Los fraccionamientos de la zona Norte se encuentran con infraestructura de alumbrado público, el área de estudio cuenta con la cobertura de energía eléctrica, en lo referente al alumbrado público es escaso en la colonia Granjas El Valle I Etapa.



FUENTE: Infraestructura de alumbrado público en el área de estudio. DENEUE INEGI.



Infraestructura de energía eléctrica



Alumbrado publico

La colonia Granjas del Valle I Etapa carece de infraestructura de pavimento, en su totalidad las calles son de terracería, únicamente la vialidad Avenida Eugenio Prado Proaño se encuentra pavimentada. El servicio de limpia lo da el municipio con la recolección domiciliaria 3 veces por semana los días lunes, miércoles y viernes.

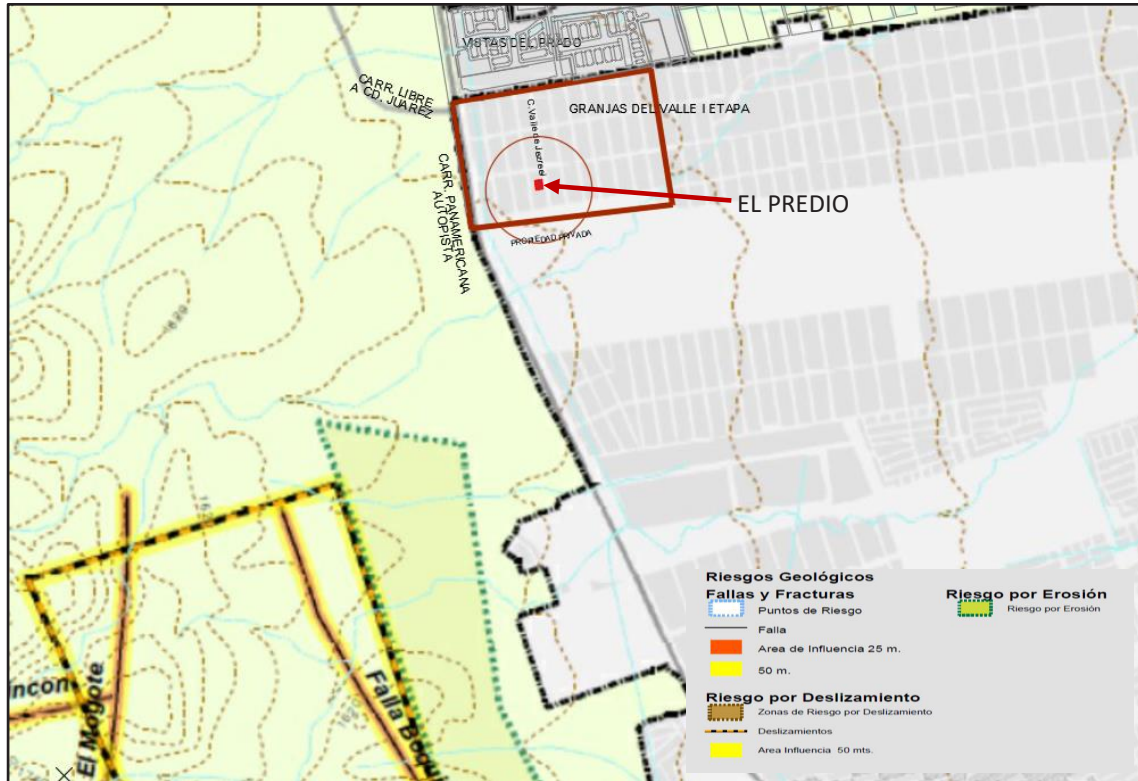
RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

RIESGOS GEOLÓGICOS.

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

Dentro de los riesgos geológicos previstos en la Ley General de Protección Civil, el presente estudio considera presentes en la Ciudad de Chihuahua los riesgos por hundimiento, deslizamiento, y erosión, el predio no presenta ninguno de este tipo de riesgos.

De acuerdo al estudio de riesgos geológicos que se presentan en la zona Norte por la lejanía no influyen de manera directa en el predio, este se encuentra exento de fallas o fracturas que pudieran afectarlo, así como a la colonia Granjas Del Valle I Etapa.



FUENTE: Riesgos Geológicos Plan de Desarrollo Urbano vigente.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo, estos se ubican retirados del predio propuesto para cambio de uso de suelo.

Los escurrimientos generados en el área de estudio son desalojados por las pendientes naturales de las calles hacia el arroyo El Cuervo, en la zona Norte del área de estudio los escurrimientos de aguas de lluvia del fraccionamiento Vistas del Prado y el resto del área sin urbanizar se conducen por la pendiente natural del terreno hacia el arroyo El Mimbres Norte.

De conformidad a la ubicación del predio, no se presentan riesgos hidrometeorológicos, no existe ningún escurrimiento pluvial cercano que pueda ser un riesgo para el predio.



FUENTE: SIGMUN. Página web del IMPLAN. Ubicación de arroyos.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

Los riesgos antropogénicos son los peligros y amenazas que surgen como resultado de la actividad humana en el medio ambiente. Estos riesgos pueden tener consecuencias significativas para los ecosistemas naturales, así como para la salud y el bienestar humano. En el área de estudio y en la colonia Granjas El Valle I Etapa no se detectan riesgos antropogénicos cercanos que presenten peligro a los habitantes de la zona ni en el predio ya que a una distancia 1,160m al Norte del predio existe las instalaciones de una gasera, a 1,430m una gasolinera y al sur del mismo otra gasolinera a distancia de 1,020m.

En las colonias colindantes y en el predio no se identifican instalaciones de riesgo que puedan presentar peligro para el predio de estudio ni en la zona.



FUENTE: SIGMUN y elaboración propia.

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda 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.

Las líneas de acción para la Vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

Estrategia.

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción.

Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso. Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico.

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

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

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

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

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía.

Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda.

La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010.

El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

Vivienda. La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN.

De conformidad a la estrategia de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano, ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías. Se busca fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos **objetivos generales** principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros y centros distritales.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

La normatividad aplicable al predio de conformidad al uso de suelo actual del Plan de Desarrollo Urbano vigente es Mixto Suburbano.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

FUNTE: PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040, SEXTA ACTUALIZACION

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040.

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

Objetivos sectoriales

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.

Política, crecimiento integral y continuo en 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.

Esta política tiene como finalidad:

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

El desarrollo económico y la competitividad.

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

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio al predio que cuenta con uso de suelo Mixto Suburbano, se considera viable la **propuesta** de uso de suelo **Mixto Moderado** en el predio de una superficie de 1200.00 m². Plano No. E-01

El uso de suelo propuesto Mixto Moderado se plantea en los Lotes 11 y12 Manzana 551 de la colonia Granjas Del Valle I Etapa de esta ciudad, con una superficie total de 1200 m², **para realizar la subdivisión del predio a 2 lotes de 600.00mts cada uno con el objetivo de la construcción de una vivienda en cada lote.**

El predio cuenta con servicios de; energía eléctrica de CFE, número de contrato 646230202823, el agua potable en el mismo, se abastece por el pozo de la Colonia Granjas Del Valle I Etapa que es administrado por los colonos, en cuanto al drenaje sanitario, se llevara a cabo la construcción de fosa séptica de conformidad a especificaciones y autorización de la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento, la Colonia no cuenta con las vialidades pavimentadas.

PROPUESTA DE USO DE SUELO EN EL PREDIO: MIXTO MODERADO



FUENTE: Plano Zonificación Secundaria. PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

Se considera factible la propuesta ya que cumple con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización de:

- El predio se ubica en una zona correspondiente a la Zona urbanizable y construible para el crecimiento urbano de la ciudad denominada como Zona U, donde se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes.

- Las regulaciones para este tipo de zona están indicadas en la zonificación secundaria, contenidas el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040. SEXTA ACTUALIZACIÓN y en su caso, de forma complementaria, en el plan parcial correspondiente; las zonas U se componen del área urbanizada y los planes parciales aprobados.
- El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.
- La propuesta no modifica la estructura urbana.
- La propuesta es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, es sustentada y factible el cambio de uso de suelo sujetándose a la normatividad de conformidad al uso de suelo que se determine y que sea permitido.
- La propuesta contribuye la densificación y ocupación de vacíos urbanos de la zona estableciendo un uso a un predio en desuso. 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.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

NORMATIVIDAD APLICABLE AL USO DE SUELO: MIXTO MODERADO

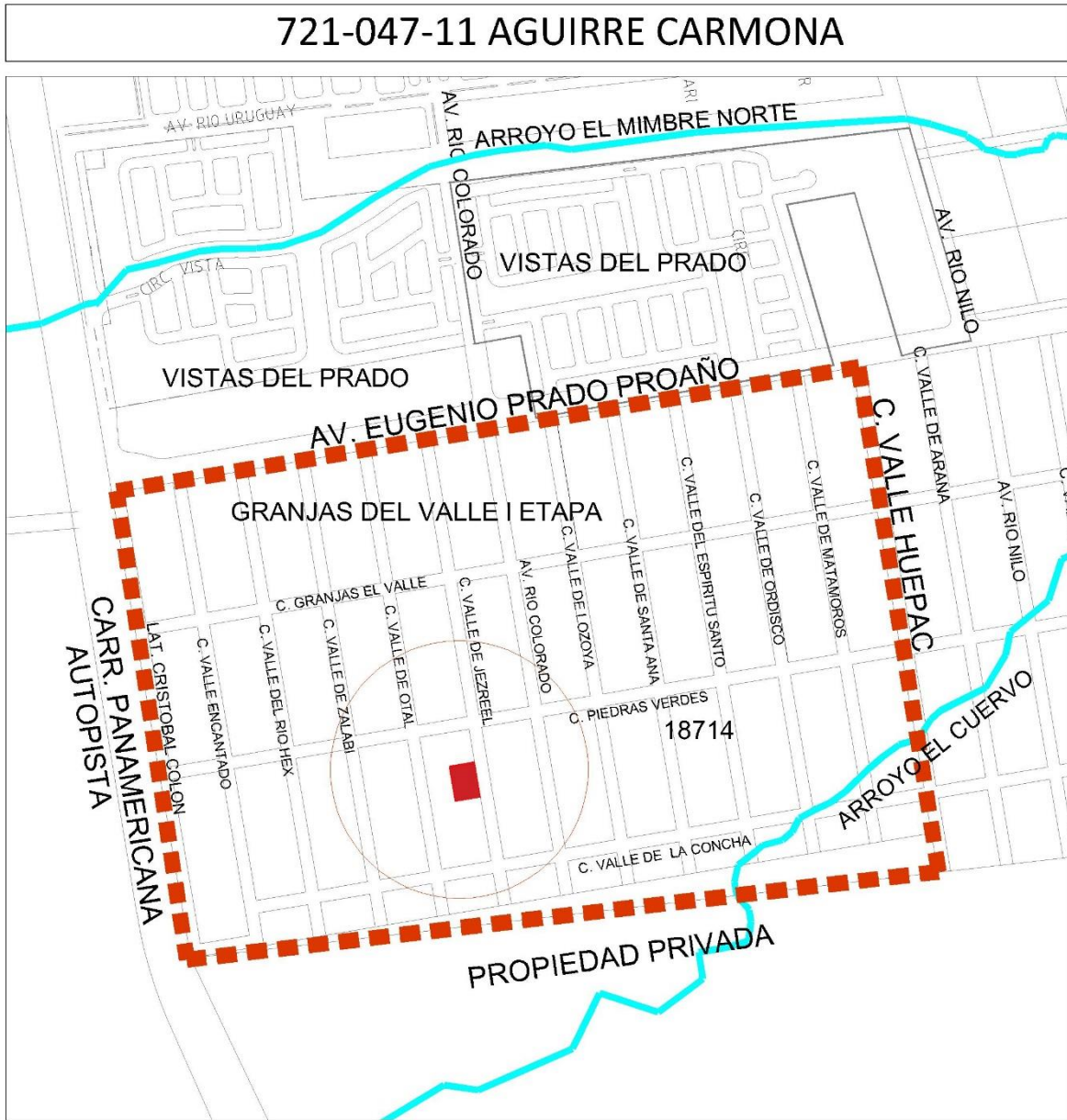
TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

FUENTE: Plano Zonificación Secundaria. PDU2040 del Centro de Población Chihuahua.

ANEXO

PLANOS

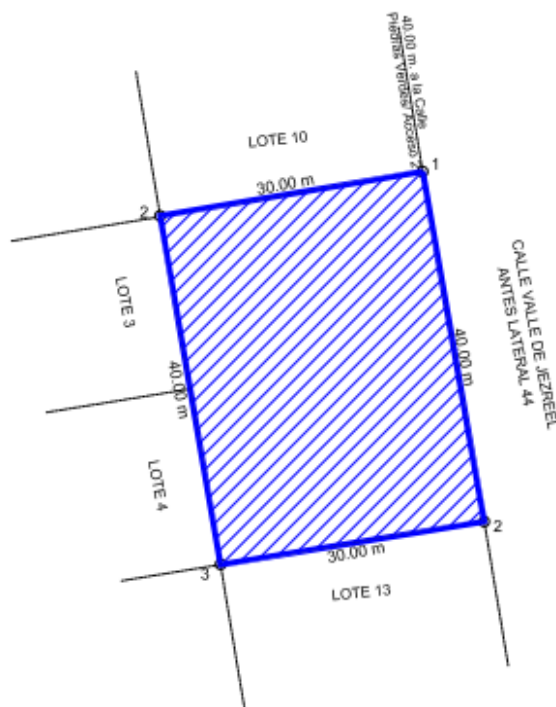


AREA DE ESTUDIO

A-01	SIMBOLOGIA	
	 AREA DE ESTUDIO 53-19-75.00 HAS.	 AREA DE APLICACION 1,200.00 m ²
	 18714	AREA GEOESTADISTICA BASICA (AGEB)
		ESCURRIMIENTO PLUVIAL ARROYO

721-047-011 AGUIRRE CARMONA

	PLANO CATASTRAL
Nombre del Propietario : JULIO CESAR AGUIRRE CARMONA	
Plano de : TERRENO	Superficie de Terreno : 1,200.00m²
Ubicación : CALLE VALLE DE JEZREEL ANTES LATERAL 44) No.20111	Clave Catastral : 721-047-011
COLONIA : GRANJAS DEL VALLE I ETAPA	Superficie de Construcción : 0,0
Manzana : 551	Lote : 11 y 12
Escala : SIN/ESCALA	
Clave Catastral Estandar : 08-001-019-00-0001-721-047-00011-00-0000	



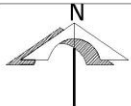

PREDIO EN ESTUDIO

A-02 	SIMBOLOGIA	CUADRO DE CONSTRUCCION					
	 AREA DE APLICACION 1,200.00 m2	LADO EST-PV	RUMBO	DISTANCIA ML	V	COORDENADAS UTM ZONA UTM 13R	
					X	Y	
		1 - 2	S 09°26' 58.55" E	40.00M	2	386,278.050	3,382,045.090
		2 - 3	S 80°33' 08.45" W	30.00M	3	386,284.617	3,382,095.633
		3 - 4	N 89°26' 59.55" W	40.00M	4	386,255.025	3,382,090.787
		4 - 1	N 88°32' 00.45" E	30.00M	1	386,248.457	3,382,040.165
SUPERFICIE= 1,200.00 M2							

721-047-11 AGUIRRE CARMONA



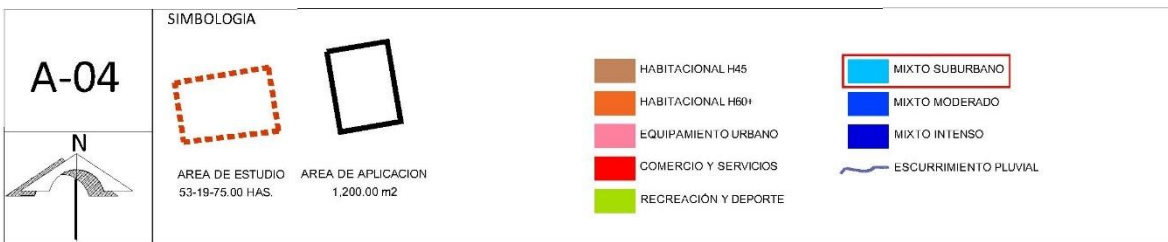
UBICACION DEL PREDIO

<p>A-03</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE APLICACION 1,200.00 m²</p>
---	--

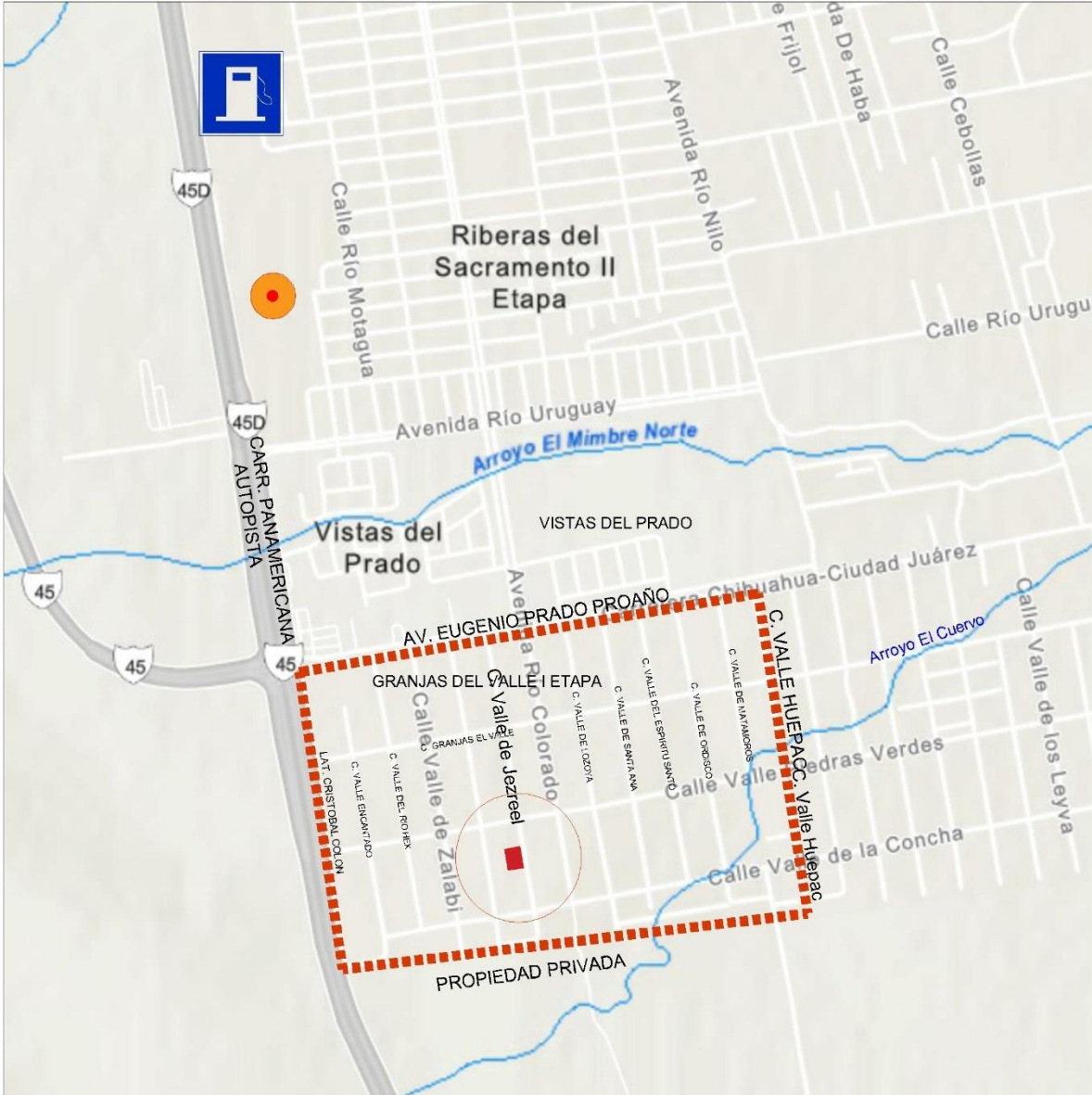
721-047-11 AGUIRRE CARMONA



USOS DE SUELO



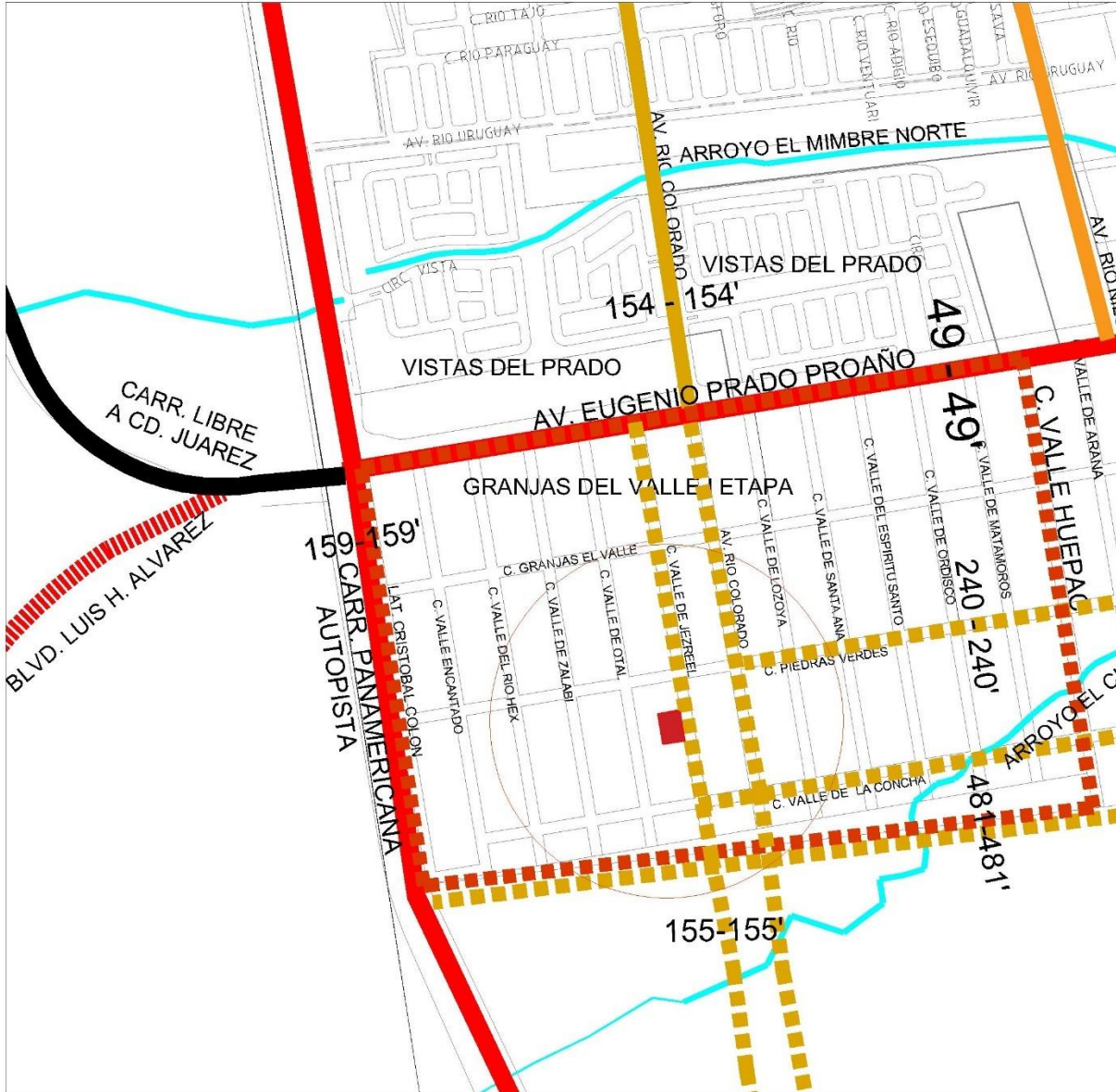
721-047-11 AGUIRRE CARMONA



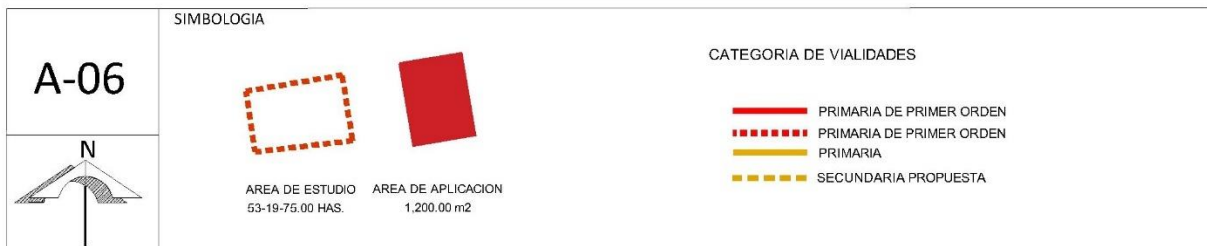
EQUIPAMIENTO URBANO



721-047-11 AGUIRRE CARMONA



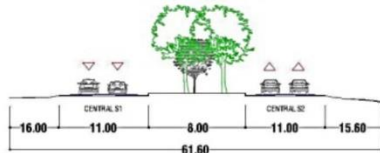
ESTRUCTURA VIAL



721-047-11 AGUIRRE CARMONA

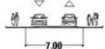
SECCIONES ACTUALES

159B - 159B'



AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA
ENTRONQUE CARR. A CD. JUAREZ LIBRE A AV. LOS NOGALES

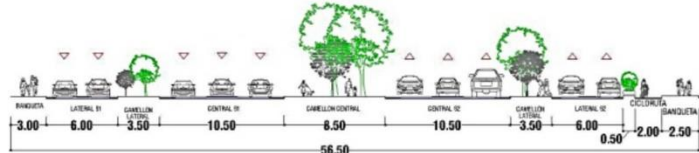
49A - 49A'



AV. EUGENIO PRADO PROAÑO
AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A VIALIDAD SACRAMENTO * C.P ALONSO BAEZA LOPEZ'

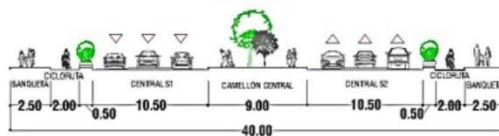
SECCIONES PROPUESTAS

159 - 159'



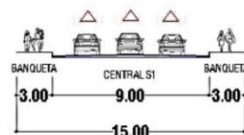
AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA
LIBR. ORIENTE CHIHUAHUA A VIALIDAD LOS NOGALES

49 - 49'



AV. EUGENIO PRADO PROAÑO
AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A VIALIDAD SACRAMENTO * C.P ALONSO BAEZA LOPEZ'

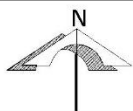
240 - 240'



C. VALLE PIEDRAS VERDES
AV. VALLE DE LOZOYA (C. RIO BOSFORO) A C. 41 (AV.VENCEREMOS)

SECCIONES VIALES

A-07

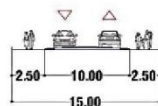


SIMBOLOGIA

721-047-11 AGUIRRE CARMONA

SECCIONES ACTUALES

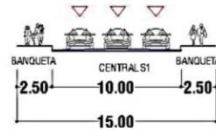
66A - 66A'



C. VALLE DE LA CONCHA
 AV. VALLE DE LOZOYA (C. RIO COLORADO) A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

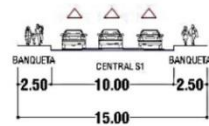
SECCIONES PROPUESTAS

155 - 155'



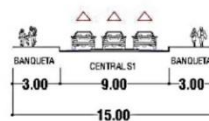
AV. RIO COLORADO
 AV. TRANSFORMACION A AV. RIO URUGUAY

156 - 156'



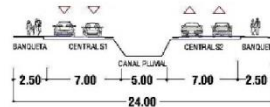
C. VALLE DE LOZOYA
 AV. TRANSFORMACION A AV. EUGENIO PRADO PROAÑO

66 - 66'



C. VALLE DE LA CONCHA
 AV. VALLE DE LOZOYA (C. RIO BOSFORO) A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

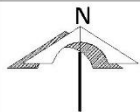
481 - 481'



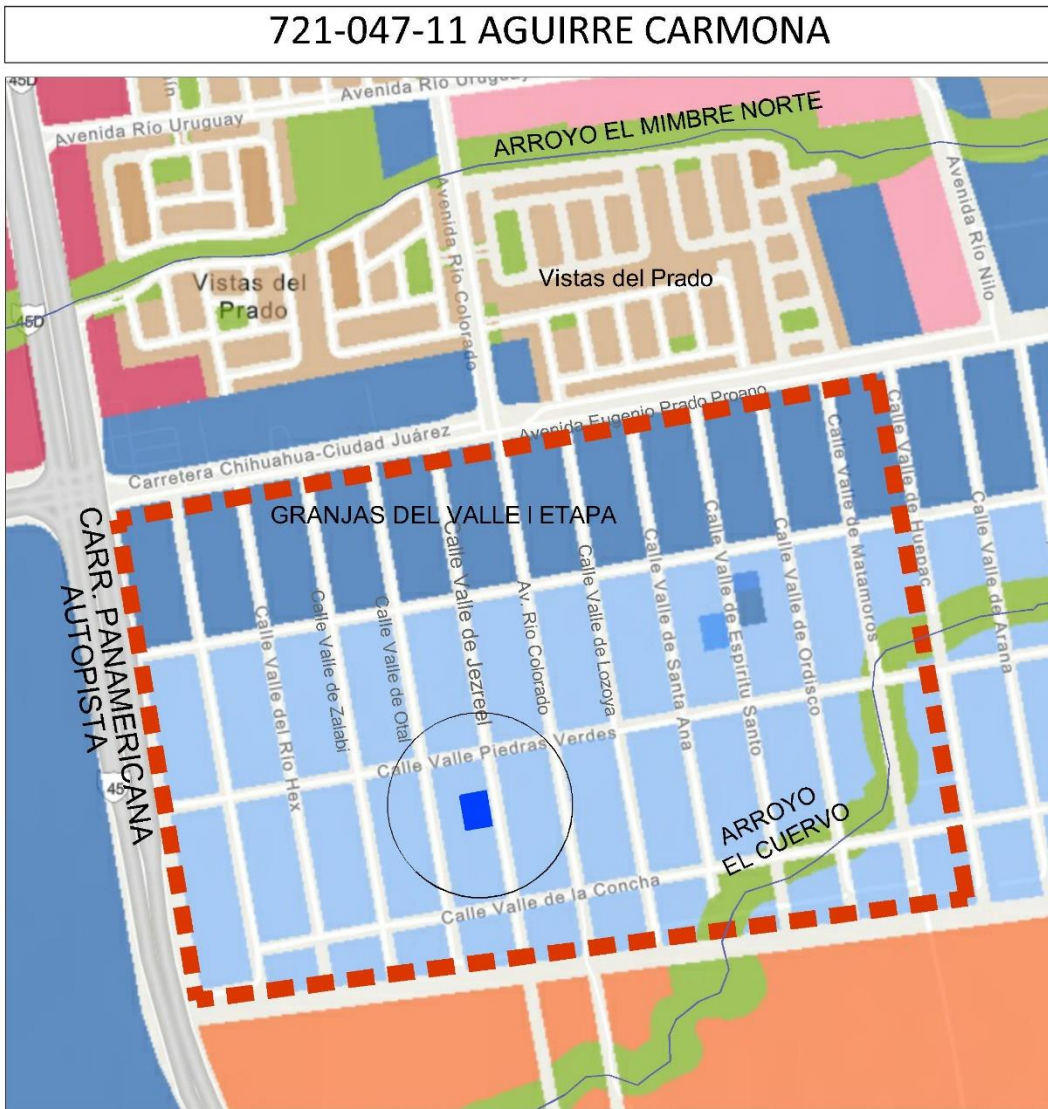
C. SIN NOMBRE
 AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A AV. DE LAS INDUSTRIAS / ALEJANDRO DUMAS

SECCIONES VIALES

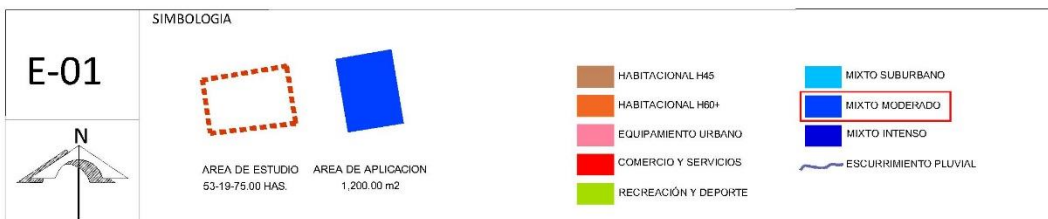
A-08



SIMBOLOGIA



ESTRATEGIA DE USO DE SUELO



BIBLIOGRAFIA.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
- LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE
- LEY DE PLANEACION
- DIRECTORIO ESTADÍSTICO NACIONAL DE UNIDADES ECONÓMICAS (DENUE) INEGI
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
- SIGMUN MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040. SEXTA ACTUALIZACIÓN.

CRÉDITOS.

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
M.D.U. ARQ. ALONDRA MARIA MARTINEZ AYON
DIRECTORA

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

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

PROMOTORES y PROPIETARIOS
ARMANDO QUEZADA ALTAMIRANO
BERENICE LIZETH LOPEZ RAMIREZ

CONSULTOR
MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO
DIRECTOR RESPONSABLE EN URBANISMO No. 04

SIN TEXTO

SIN TEXTO