

*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 07 de diciembre de 2024.

No. 98

Folleto Anexo

ACUERDO N° 181/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

DEPARTAMENTOS WISCONSIN

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 181/2024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro de julio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Departamentos Wisconsin"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 13, de la manzana 13, ubicado en la calle Wisconsin del Fraccionamiento Quintas del Sol de esta ciudad, con superficie de **337.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90.**

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. 14/2024**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 24 de julio del año 2024, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor 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 la C. Carmen Victoria del Valle García, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Wisconsin", en el predio identificado como Lote 13 de la Manzana 13, ubicado en la calle Wisconsin número 3605 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 337.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo 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 la C. Carmen Victoria del Valle García, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Wisconsin", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 13 de la manzana 13 ubicado en la calle Wisconsin del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 337.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS WISCONSIN"



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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente intermunicipal con motivo del escrito presentado por la **C. Carmen Victoria del Valle García**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos Wisconsin**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 13 de la Manzana 13, ubicado en la calle Wisconsin número 3605 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 337.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

REGISTRADO
PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

de

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Carmen Victoria del Valle García**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos Wisconsin**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 13 de la Manzana 13, ubicado en la calle Wisconsin número 3605 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 337.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

COPIADO

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos Wisconsin**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por la C. Carmen Victoria del Valle García, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Carmen Victoria del Valle García;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS WISCONSIN"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,784** de fecha 10 de septiembre del 2009, otorgada ante el Lic. Luis Raúl Flores Sáenz, Notario Público número 4 para el distrito judicial Morelos, ante quien comparecen por una parte el señor Ignacio Humberto Hinojos Chávez como la propietaria vendedora y la señora Carmen Victoria del Valle García como la propietaria compradora, respecto del lote de terreno urbano identificado con el número 13 de la manzana 13 ubicado en la calle Wisconsin del Fraccionamiento Residencial Quintas del Sol de esta ciudad con superficie de 337.50 metros cuadrados, inscrito bajo el número 24 a folios 25 del Libro 4741 de la Sección Primera, con folio real 1213177 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Oficio DASDDU/263/2024** de fecha 27 de marzo 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;
5. **Oficio 245/2024** de fecha 16 de abril de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a regularizar el tipo de prestación de servicio acorde al giro que promueve en el estudio;
6. **Oficio DASDDU/264/2024** de fecha 27 de marzo 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 en la zona;
7. **Oficio DDHE/0396/2024** de fecha 03 de abril del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
8. **Oficio DASDDU/318/2024** 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;
9. **Oficio SJ/DRPA/0413/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
10. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-144819** de fecha 20 de enero del 2024 expedido por Tesorería Municipal;
11. **Copia del Acta de la Sesión número 61 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 27 de junio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
12. **Oficio DASDDU/525/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 08 de julio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a regularizar el tipo de prestación de

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS WISCONSIN"



[Handwritten signature]

servicio acorde al giro que promueve el estudio el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/525/2024 de fecha 08 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 regularizar el tipo de prestación de servicio acorde al giro que promueve el estudio para el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 61 celebrada el día 27 de junio del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

JUNIO DE 2024
MUNICIPAL
CHIHUAHUA

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 "**Departamentos Wisconsin**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 13 de la manzana 13 ubicado en la calle Wisconsin número 3605 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 337.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

COTEJADO

[Handwritten signature]

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Carmen Victoria del Valle García, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado

[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS WISCONSIN"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

"Departamentos Wisconsin", en coordinación con el H. Ayuntamiento de Chihuahua, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 13 de la manzana 13 ubicado en la calle Wisconsin del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 337.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90.**

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 Gimnasio Adaptado de la ciudad de Chihuahua, a los 24 días del mes de julio 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**

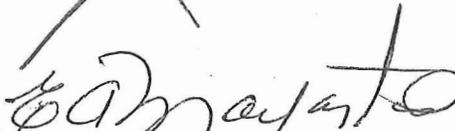
COTEJADO
Com. Reg. 2024

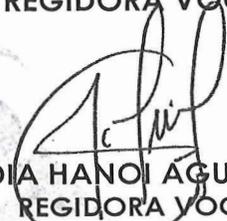
DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"DEPARTAMENTOS WISCONSIN"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.


JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

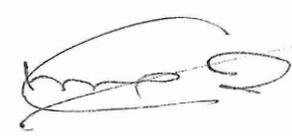

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL


NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL



HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. CARMEN VICTORIA DEL VALLE GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "DEPARTAMENTOS WISCONSIN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 13, DE LA MANZANA 13, UBICADO EN LA CALLE WISCONSIN NÚMERO 3605 DEL FRACCIONAMIENTO QUINTAS DEL SOL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 337.50 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60+ E INCREMENTO DE COS A 0.90.

COTEJADO





PRESIDENCIA MUNICIPAL
 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBSECRETARÍA JURÍDICA
 DIRECCIÓN DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
 LEYES DE DESARROLLO URBANO
 OFICIO NO. DASDDU/525/2024

Chihuahua, Chih., 08 de Julio 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 **Carmen Victoria del Valle García** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 13, de la Manzana 13, ubicado en la calle Wisconsin No. 3605, del Fraccionamiento Quintas del Sol, de esta Ciudad con una superficie total de **337.50m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Departamentos Wisconsin"** 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 **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90.**

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

MUNICIPAL
 CHIH.

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/263/2024 de fecha 27 de marzo del 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Departamentos Wisconsin"** 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. 245/2024 de fecha 16 de abril del 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Departamentos Wisconsin"**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/264/2024 de fecha 27 de marzo 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/0396/2024 de fecha 03 de abril 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/318/2024 de fecha 26 de abril del 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

COTEJADO

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/0413/2024 de fecha 30 de abril del 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 **“Departamentos Wisconsin”** fue presentado en la **Sexagésimo Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 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 regularizar el tipo de prestación de servicio acorde al giro que promueve el estudio el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento de COS a 0.90**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/263/2024 de fecha 27 de marzo de 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. 245/2024 de fecha 16 de abril de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/264/2024 de fecha 27 de marzo del 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/0396/2024 de fecha 03 de abril del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

8. Oficio No. DASDDU/318/2024 de fecha 26 de abril del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación de Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0413/2024 de fecha 30 de abril del 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 las actas de la Sexagésimo Primera Sesión Ordinaria del día 27 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 "Departamentos Wisconsin".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA




ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

COTEJADO

MARZO DE 2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA: DEPARTAMENTOS WISCONSIN

Propietaria:

CARMEN VICTORIA DEL VALLE GARCÍA

Responsable de Urbanismo:

Arq. Gilda García Carrejo

D.R.U. 039

Ubicación del predio:

Predio urbano ubicado en calle Wisconsin No. 3605

Fracc. Quintas del Sol C.P. 21214

Chihuahua, Chih., México.


ARQ GILDA GARCÍA CARREJO
DRU 039

ÍNDICE

INDICE DE GRÁFICOS.....	
INDICE DE TABLAS	
ÍNDICE DE MAPAS.....	
ÍNDICE FOTOGRÁFICO.....	
I. INTRODUCCIÓN.....	
II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
II.1 PROCESO DE PLANEACIÓN	
II.2 ÁMBITO FEDERAL.....	
III. ANTECEDENTES.....	
III.1 ALCANCE DEL PLAN	
III.3 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO	
III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA	
III.5 ESTRUCTURA URBANA	
Zonas homogéneas	
III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
III.7 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO..	
IV. DIAGNÓSTICO.....	
IV.1 MEDIO NATURAL	
IV.2 MEDIO FÍSICO.....	
IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO	
VI. NORMATIVO	
ESTATAL.....	
VI.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (1992-1998)	
VI.3 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO (2022 – 2027)	
VI.4 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
MUNICIPAL.....	
VI.5 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024	
VI.6 OBJETIVOS GENERALES DEL PDUCH 2040	

VI.7 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021.

VI.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....

VII. ESTRATEGIA

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

VII.3 USOS DE SUELO.....

VII.4 MOVILIDAD URBANA

VII.5 EQUIPAMIENTO

VII.6 INFRAESTRUCTURA

VII.7 VIVIENDA.....

VII.8 RIESGO Y VULNERABILIDAD

VII.9 IMAGEN URBANA.....

VII.10 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA....

IX. INCISO PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

IX. INSTRUMENTAL

IX.1 INSTRUMENTOS PARA LA NORMATIVIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

IX.2 INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO INTEGRAL, COMPACTO Y CONTINUÓ.....

X. BIBLIOGRAFÍA.....

XI. CRÉDITOS

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Croquis de localización. FUENTE: Elaboración propia	
Gráfico 2. Sectorización del polígono de Ciudad Cercana. FUENTE: Municipio de Chihuahua.	
Gráfico 3. Zona Metropolitana Chihuahua- Aldama-Aquiles Serdán. FUENTE: Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua-Aldama-Aquiles Serdán.....	
Gráfico 4. Resultados generales índice de competitividad estatal 2023. Fuente: Instituto Mexicano de la Competitividad	
Gráfico 5. Resultados económico y social por estado 2023. Fuente: Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.....	
Gráfico 6. AGEBS Urbanos. FUENTE: Elaboración propia con datos del CENSO 2020 INEGI	
Gráfico 7. Distribución de la población por grupos en el área de estudio. FUENTE: OVIE CHIHUAHUA	
Gráfico 8. Crecimiento de la ciudad de Chihuahua. FUENTE: Programa Maestro San Felipe.	
Gráfico 9. Polígono de Ciudad Cercana. FUENTE: IMPLAN	
Gráfico 10. Unidades económicas en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del DENU	
Gráfico 11. Sección vial calle Wisconsin. FUENTE: Elaboración propia.....	
Gráfico 12. Cobertura de rutas de transporte público actuales. FUENTE: BUSS CUU	
Gráfico 13. Uso de suelo propuesto al área de aplicación. FUENTE: Elaboración propia.....	
Gráfico 14. Planta Baja proyecto de vivienda plurifamiliar. FUENTE: Elaboración propia	
Gráfico 15. Planta Alta proyecto vivienda plurifamiliar. FUENTE: Elaboración propia	

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tablas de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional. FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua sexta actualización	
Tabla 2. Uso de Suelo en área de aplicación. FUENTE: Elaboración propia.....	
Tabla 3. Población Económicamente activa en el Municipoo de Chihuahua. FUENTE: CENSO 2020, INEGI.....	
Tabla 4. Actividades Productivas. FUENTE: PDUCH 2040	
Tabla 5. Vivienda por AGEBS Urbanos. FUENTE: Elaboración propia con datos del CENSO 2020 INEGI.....	
Tabla 6. Población por edad en el Municipio de Chihuahua. FUENTE: CENSO 2020 INEGI	
Tabla 7. Población por AGEBS Urbanos. FUENTE: Elaboración propia con datos del CENSO 2020 INEGI.....	
Tabla 8. Crecimiento poblacional histórico del municipio de Chihuahua. FUENTES: Sexto Censo General de Población 1940; Séptimo Censo general de Población 1950; VIII Censo General de Población 1960; IX Censo General de Población 1970; X Censo General de Población y Vivienda 1980; XI Censo general de Población y Vivienda 1990; Conteo de Población y Vivienda 1995; XII Censo general de Población y Vivienda 2000; II Conteo de Población y Vivienda 2005; Censo de	

Población y Vivienda 2010. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2015. Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.....	
Tabla 9. Proyecciones de población. FUENTE: Consejo Estatal de Población.....	
Tabla 10. Vivienda en Zona de Estudio. FUENTE: CENSO 2020 INEGI.....	
Tabla 11. Equipamiento educativo en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN.....	
Tabla 12. Equipamiento de Culto en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN.....	
Tabla 13. Recreación y deporte en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN.....	
Tabla 14. Restaurantes establecidos en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN.....	
Tabla 15. Hoteles en zona de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN.....	
Tabla 16. Dosificación de uso de suelo y normatividad. Usos especiales y no habitacionales. FUENTE: PDUCH Sexta Actualización.	
Tabla 17. Usos de suelo propuestos. FUENTE: Elaboración propia.	
Tabla 18. Dosificación de suelo según PDU y propuesto. FUENTE: Elaboración propia con datos del PDU Sexta actualización.....	

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. El predio y la ciudad. FUENTE: Elaboración propia	
Mapa 2. Disposiciones del PDUCH 2040. FUENTE: Elaboración propia	
Mapa 3. Tenencia de la Tierra. FUENTE: Elaboración propia.....	
Mapa 4. Estructura Urbana Zonificación Primaria. FUENTE: Elaboración propia	
Mapa 5. Localización del predio. FUENTE: Elaboración propia.....	
Mapa 6. Medio Natural. FUENTE: Elaboración Propia con datos del INEGI.....	
Mapa 7. Equipamiento Urbano. FUENTE: Elaboración propia.....	
Mapa 8. Estructura Vial. FUENTE: Elaboración propia.....	
Mapa 9. Zonificación Secundaria: Usos de suelo. FUENTE: Elaboración propia datos PDUCH	
Mapa 10. Infraestructura. FUENTE.: Elaboración propia con datos del SIGMUN.....	
Mapa 11. Síntesis del Diagnóstico. FUENTE: Elaboración propia.....	
Mapa 12. Uso de Suelo Propuesto. FUENTE: Elaboración propia.....	

ÍNDICE FOTOGRÁFICO

Fotografía 1. Imagen actual del predio. FUENTE: Elaboración propia	
Fotografía 2. Tipología de vivienda del fraccionamiento Quintas del Sol. FUENTE: Elaboración propia	
Fotografía 3. Edificios de usos mixtos en Blvd. Antonio Ortiz Mena. FUENTE: Elaboración propia.	
Fotografía 4. Equipamiento educativo en la zona de estudio. FUENTE: Google Earth	
Fotografía 5. Parque Lineal (arroyo) en Quintas del Sol. FUENTE: Google Earth.....	

- Fotografía 6. Plaza Comercial “La Salle”. FUENTE: Google Earth.....
- Fotografía 7. Restaurante “Tacos Baja”. FUENTE: Internet.
- Fotografía 8. Potabilizadora de la JCAS. FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 9.. Gasolinera “La promesa de Dios” FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 10. Vivienda plurifamiliar en Quintas del Sol. FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 11. Parque de los Tronquitos. FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 12. Parque lineal arroyo calle Colorado. FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 13. Edificio de Vivienda Plurifamiliar calle xxx Quintas del Sol. FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 14. Estarción de Bomberos No. 4. FUENTE: Google Earth.....
- Fotografía 15. Vistas calle Wisconsin. FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 16. Imagen del predio sin proyecto (actual). FUENTE: Elaboración propia.....
- Fotografía 17. Imagen del predio con proyecto. FUENTE: Elaboración propia.

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se formula con la finalidad de realizar una **modificación** al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, que consiste en un **cambio en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo**, para un predio localizado al centro poniente de la ciudad.

Según la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua vigente, establece en su **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

A continuación, este estudio presenta una propuesta para cambio en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo, teniendo como objetivo principal, obtener una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo, así como del equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados, en virtud de que el predio en estudio se localiza dentro del Polígono de Ciudad Cercana. La zonificación secundaria según el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua Visión 2040 sexta actualización 2021, establece un uso de suelo habitacional H-25 misma que no permite la posibilidad de incrementar el número de viviendas en el predio.

El desarrollo deberá estar sustentado en las condicionantes establecidas en las disposiciones Federales, Estatales y Municipales, así como los fundamentos jurídicos vigentes para la planeación urbana. La densidad propuesta, así como la intensidad del aprovechamiento del suelo, serán congruentes con lo establecido con el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua Visión 2040 sexta actualización 2021, ya que será responsabilidad del Ayuntamiento de Chihuahua regular y prever el desarrollo de la Ciudad.

La estructura de los instrumentos de planeación ya se encuentra determinada con una metodología a seguir, establecida en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, esta propuesta de cambio de uso de suelo contiene dicha estructura de la siguiente manera: Fundamentos Jurídicos, Antecedentes, Diagnostico, Lineamientos Normativos, Estrategia e Instrumentación.

Una vez aprobado, publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la propuesta de cambio en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo al predio "**Wisconsin**" será un instrumento de carácter obligatorio para todos los sectores sociales, que deberán cumplir con las disposiciones políticas urbanas aquí contenidas.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1 PROCESO DE PLANEACIÓN

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

De la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible.

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 de Desarrollo Urbano y Ecología.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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.

X. 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.

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

La formulación del presente Estudio de Planeación Urbana para el **aumento en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo del predio “Wisconsin”** tiene como fundamento legal en el ámbito federal, a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables.

En el ámbito estatal corresponde a la Constitución Política del Estado de Chihuahua, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Código Municipal para el Estado de Chihuahua y las demás leyes aplicables para la entidad.

II.2 ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México emana de su constitución política con las reformas a los Artículos 25, 26 y 27, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 03 de febrero de 1983.

En el **Artículo 25** se menciona que corresponde al Estado, la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; al

desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a cargo las áreas estratégicas.

En el **Artículo 26**, se establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al plan y a los programas de desarrollo. Establece la existencia de un plan nacional de desarrollo, al que se sujetaran obligatoriamente, los programas de la administración pública federal.

Las modificaciones a la constitución política de los estados unidos mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los planes de desarrollo urbano en el país.

El **Artículo 62** establece que “Todo habitante de la República tiene libertad para emplear su trabajo o capital en el giro o profesión honesta que mejor le pareciere, sometiéndose a las disposiciones generales que las leyes establezcan para asegurar el buen servicio público”.

El **Artículo 73**, fue adicionado con adecuaciones que facultaron al Congreso de la Unión para expedir leyes que establecieron la concurrencia del gobierno Federal, Estatal y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos.

El **Artículo 115** constitucional faculta a los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. cuando la federación o los estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; y para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 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.

El **Artículo 3**, dentro del párrafo segundo menciona 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”.

En el **artículo 20** se menciona que: “en el ámbito del sistema nacional de planeación democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta ley”.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, fue publicada en su última reforma en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016.

Al respecto de esta ley, dice: “las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto: establecer la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos”.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO. PRINCIPIOS

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

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

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a

la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

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;

TÍTULO SEGUNDO. DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

CAPÍTULO CUARTO. ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

TÍTULO CUARTO. SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Artículo 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo con la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la federación, los estados, el distrito federal y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 Fracción XXIX - g de la constitución;
- IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En el Capítulo IV titulado, Instrumentos de la Política Ambiental, en su Sección IV de la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos, Artículo 23, se establecen los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de 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 asentamientos humanos.

II.3 ÁMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus Artículos 1 y 2, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su Artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de

legislar en todo lo concerniente al régimen interior del estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del gobernador del estado.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del sistema estatal de planeación democrática, para que el ejecutivo estatal coordine sus actividades de planeación con el ejecutivo federal y con los ayuntamientos de los municipios del estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Entre sus artículos relativos a la planeación se encuentran:

Artículo 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del gobierno del estado y de los gobiernos municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la constitución política del estado libre y soberano de Chihuahua.

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

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A nivel estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el sector público y de concertación con los sectores social y privado.

II. A nivel municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- D) Los convenios de coordinación entre el sector público, y de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del plan estatal de desarrollo y de los planes municipales de desarrollo y los demás programas a que se refiere esta ley.

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

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

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su Título Segundo de la Concurrencia del Estado y los Municipios y de la Gestión Ambiental, Capítulo I, relativo a la competencia del Estado y los Municipios, se menciona:

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado:

XI. La formulación y aplicación de las disposiciones para el ordenamiento ecológico, con el apoyo de los Municipios, particularmente en la protección y preservación de los ecosistemas y los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y demás instrumentos regulados en esta Ley y en las disposiciones locales aplicables;

Título Cuarto de la Política Ambiental Estatal, Capítulo II Instrumentos de la Política Ambiental Sección I, Planeación Ambiental:

Artículo 28. En la planeación del desarrollo económico sustentable del estado, deberá ser considerada política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 29. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el estado.

Sección II, Ordenamiento Ecológico:

Artículo 31. 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. La ordenación urbana del territorio y los programas de gobierno estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado.
- V. 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.
- VI. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de recursos naturales o que pueden influir en la localización las actividades productivas.
- VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal.
- VIII. Los demás casos previstos en esta ley y demás disposiciones legales relativas.

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

La Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en la entidad, conforme a los principios de los Artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y tiene por objeto primordial establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En el **Artículo 12**, Fracción XIX, se dispone que corresponde al Ejecutivo del Estado: Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

En el **Artículo 13**, se señala que son atribuciones de los municipios:

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

- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
 - b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombro.
 - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.
 - d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
 - f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.
- X. Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.
- XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.

- XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.
- XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.
- XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.
- XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.
- XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.
- XIX. Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.
- XX. Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:
 - a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.
 - b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.
 - c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.
- XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.
- XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.

- XXV. Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley.
- XXVI. Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.
- XXVII. Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.
- XXVIII. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.
- XXX. Promover programas de capacitación permanentes para el servicio público en la materia de esta Ley, bajo los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.
- XXXI. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

Los **artículos 73 y 74** establecen el procedimiento a que se sujetarán la aprobación y modificación de los planes, desde su inicio hasta su aprobación por parte del Ayuntamiento, quien lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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.

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. [Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001]

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

- V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;
- VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Entre otras disposiciones se encuentran:

En el **Capítulo III**, el cual se titula “Las Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos”, básicamente se hace mención de los siguientes artículos:

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los gobiernos estatal y federal en:

- a) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- b) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- c) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

- d) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- e) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente.

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004]
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio;
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por un Presidente que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

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

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

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del Reglamento de Construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del municipio;
- VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

- VIII. Recomendar al ayuntamiento la presentación de iniciativa de ley al congreso del estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
- IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del municipio;
- X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
- XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y
- XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

CAPÍTULO II. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 197. La administración municipal deberá sujetar su actuación a las facultades que le estén conferidas por la Ley, los reglamentos, los acuerdos dictados por el Ayuntamiento o la persona titular de la Presidencia Municipal. En consecuencia, por escrito, deberá expresar en sus determinaciones las razones o motivos que hubiere tenido para dictarlos, citando el o los preceptos legales en que se apoya. [Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

Artículo 198. Los actos que dicten las autoridades municipales pueden impugnarse mediante los recursos de revisión y reconsideración.

La resolución que se dicte en los recursos administrativos será también impugnable por medio del juicio de oposición cuando se trata de actos en materia fiscal municipal o de controversias que se susciten sobre interpretación y cumplimiento de concesiones y demás contratos administrativos celebrados por los Ayuntamientos.

En estos casos, no es necesario que el quejoso agote previamente los recursos administrativos, pues podrá combatir directamente los actos en juicio de oposición, teniéndose por renunciado su derecho a intentar los medios de impugnación administrativa.

Artículo 199. El recurso será de reconsideración, cuando el propio Ayuntamiento resuelva inconformidades de particulares respecto de actos dictados por el mismo; será de revisión cuando resuelva inconformidades de los particulares por actos dictados por cualquiera otra de las autoridades municipales.

II.4 ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

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.

III. ANTECEDENTES

El predio objeto de este análisis se constituye como un predio urbano baldío, actualmente sin uso, ubicado en el fraccionamiento Quintas del Sol, localizado en la zona centro poniente de la ciudad.

El sector en donde se ubica el fraccionamiento Quintas de Sol fue concebido para el desarrollo de usos habitacionales, mismos que se han conservado siendo una zona homogénea de vivienda. Para el caso particular, en la presente propuesta se promueve el **cambio en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo**, es decir el **aumento de potencial del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** sobre un predio urbano baldío. El uso de suelo del predio según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 sexta actualización 2021, es Habitacional con densidad H-25. El predio cuenta con una superficie de terreno de 337.50 m²

III.1 ALCANCE DEL PLAN

El cambio en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo “**Wisconsin**”, establece dos áreas de análisis las cuales permitirán el conocimiento de la problemática existente o que se pudiera generar a raíz de la propuesta contenida en el presente documento.

La ubicación del predio se encuentra en la parte centro poniente de la Ciudad de Chihuahua:

- Latitud del centro del predio 28° 37' 33.959" N
- Longitud del centro del predio 106° 6' 4.061" W



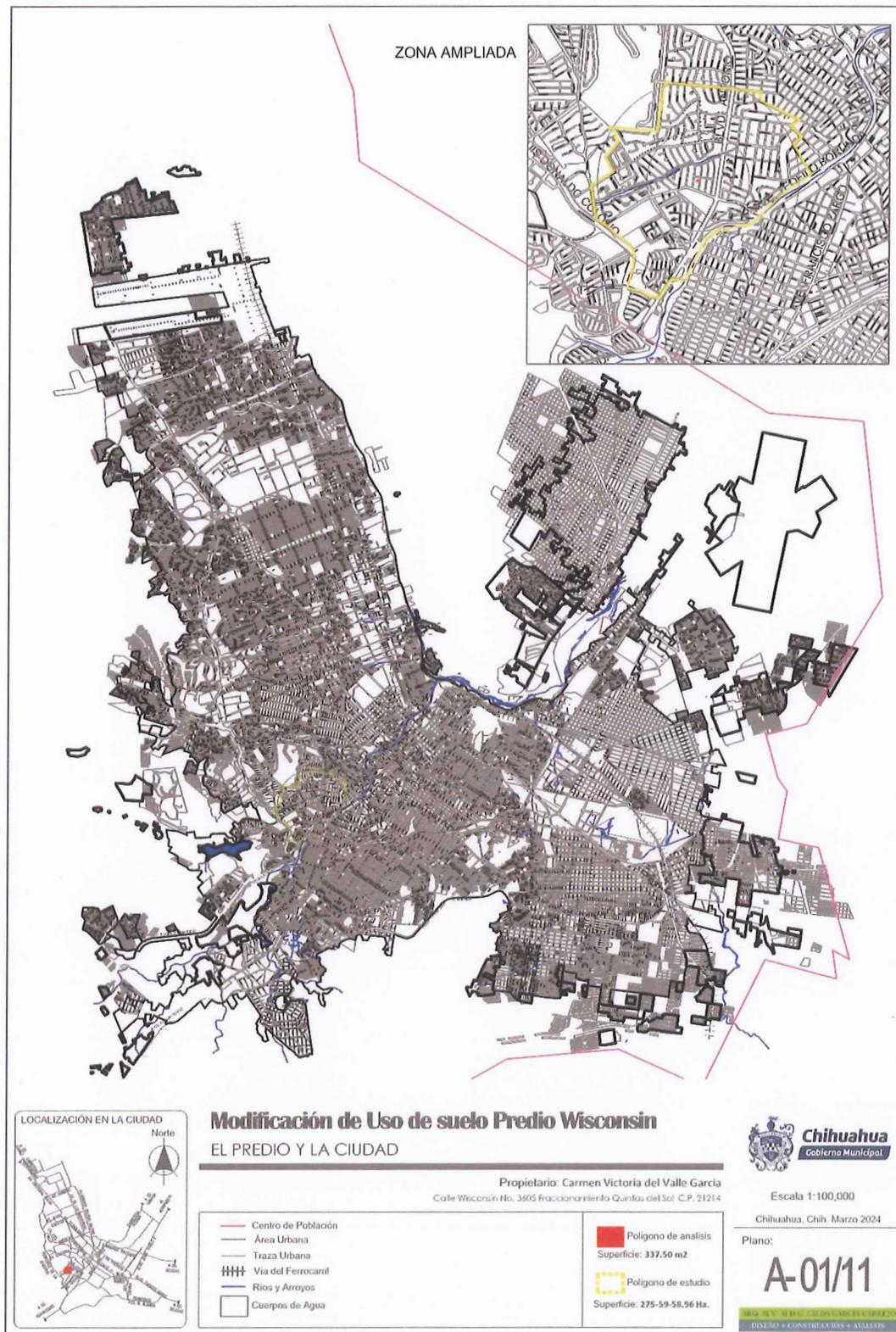
Gráfico 1. Croquis de localización. FUENTE: Elaboración propia

Las áreas definidas son:

El área de aplicación. - Corresponde a la superficie definida que contiene la propuesta, en las cuales se establecerán las funciones de mejoramiento, integración de las propuestas de usos y destinos. El área de aplicación cuenta con una **superficie de 337.50 m².**, contando con uso actual según el PDUCH vigente de **Habitacional H-25**. Dicha área se comprende entre las siguientes colindantes:

- NORTE: 12.50 m con calle Wisconsin
- NORESTE: 27.00 m con lote 14
- OESTE: 12.50 m con lotes 7 y 8
- SUR: 27.00 m con lote 12

El área de Estudio. - Esta superficie contiene al área de aplicación, se rebasan sus límites con la finalidad de obtener un mejor resultado de los análisis de los requerimientos para el desarrollo de la zona, el área de estudio cuenta con una **superficie de 275-59-58.96 Ha.**, el cual se encuentra comprendido entre las principales avenidas Av. Teófilo Borunda, Periférico de la Juventud, Calle California, calle Camino al Campestre, Calle Presa Falcon y Calle Guadalupe, así como el equipamiento deportivo denominado Club Campestre . El área de estudio se definió por dos radios de afectación uno de 500 m y otro de 1000 m del polígono de aplicación propuesto para el cambio en la densidad e intensidad del aprovechamiento del suelo.



Mapa 1. El predio y la ciudad. FUENTE: Elaboración propia

II.2 DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 (PDUCh), sexta actualización, es el instrumento técnico jurídico administrativo que regula el desarrollo urbano de la ciudad, fue aprobado y publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 71, el sábado 04 de septiembre de 2021.

El uso de suelo actual asignado al área de aplicación según el PDUCh es **Habitacional H-25**.

Así mismo y de acuerdo con la dosificación del suelo y normatividad habitacional ya sea unifamiliar y/o plurifamiliar el PDU plantea lo siguiente:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0,50	1,0	30%	8,5	2	15,00	60,00	4,50NE/1,50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0,70	1,5	35%	8,5	2	12,00	33,33	4,50NE/1,50	2/VIVIENDA
	H25	35	180	0,75	1,6	42%	8,5	2	8,00	20,83	3,00NE/1,00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0,75	1,6	37%	8,5	2	7,00	17,14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0,60	1,5	30%	SP	SP	6,00	15,00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0,60	2,0	26%	SP	SP	6,00	NA	SR	1/VIVIENDA

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (m ²) (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO	
									METROS	NIVEL			
HABITACIONAL	H12	12	18	45,00	30	0,8	1,2	35%	8,5	2	4,50NE/1,50	2/VIVIENDA	
	H25	25	37,5	45,00	30	0,75	1,5	42%	8,5	2	3,00NE/1,00	2/VIVIENDA	
	H35	35	62,5	45,00	30	0,75	1,6	37%	8,5	2	2,00SR/SR	2/VIVIENDA	
	H45	45	67,5	45,00	SP	SP	0,75	2,2	30%	SP	SP	1,00SR/SR	1,5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45,00	SP	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP	
	H+60	SP	SP	SP	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS
 * LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO
 1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO
 2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

Tabla 1. Tablas de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional. FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua sexta actualización

POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar los cauces que agrupan y orientan las estrategias del Plan.

POLÍTICAS DE CIUDAD CERCANA

La Política Pública de Ciudad Cercana promueve mediante diversos estímulos la vivienda al interior de la ciudad, como una opción que permite la movilidad sin recorrer largas distancias para realizar las necesidades básicas, así como tener un mejor acceso y cercanía al equipamiento, infraestructura y servicios públicos existentes dentro del polígono determinado.

Entre los objetivos de esta política están:

- Estimular la Inversión
- Vivir mejor
- Ahorrar tiempo y dinero
- Obtener Apoyos
- Disfrutar de mejores espacios

La zona de aplicación se localiza en la colonia Quintas del Sol considerada dentro del sector 3, misma que especifica a cuáles estímulos puede acceder un desarrollo que incentive la vivienda y densificación en la zona.

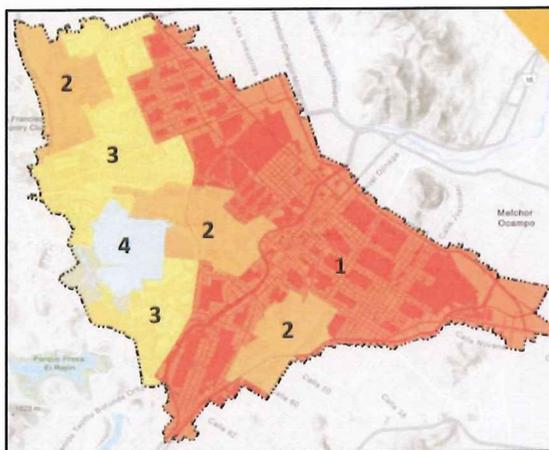


Gráfico 2. Sectorización del polígono de Ciudad Cercana. FUENTE: Municipio de Chihuahua.

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DEL SUELO

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles, lo cual genera comunidades llenas de diversidad. Por lo general, la variedad y combinación en los usos atrae a la gente.

La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que los servicios se encuentran a menudo tan alejados.

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

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

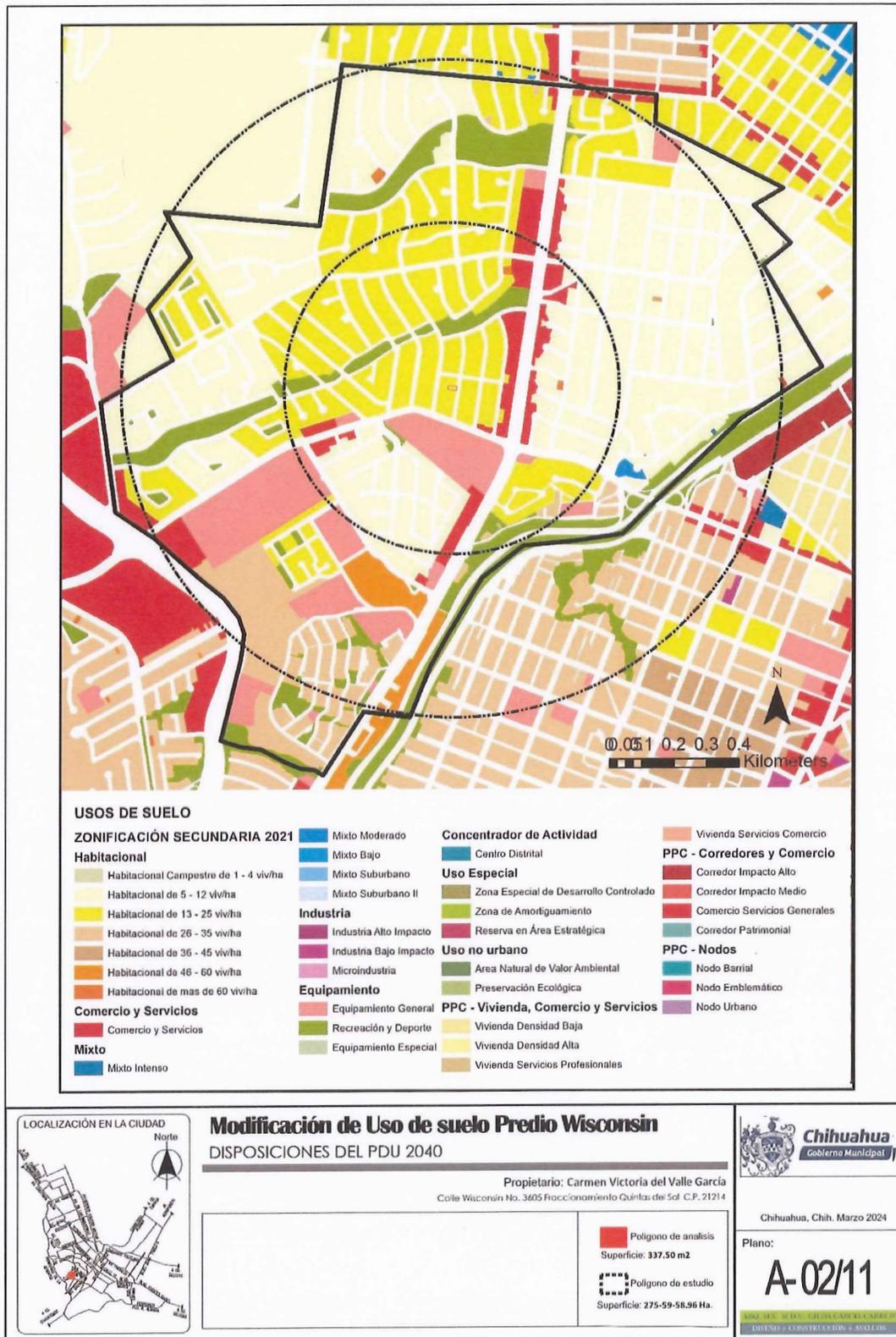
USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
Habitacional H-25	337.50	100%
Total	337.50	100%

Tabla 2. Uso de Suelo en área de aplicación. FUENTE: Elaboración propia

ZONIFICACIÓN PRIMARIA. Define el esquema global de aprovechamiento territorial, determinamos que en el predio localizamos dos tipos de zonas: U (urbanizable y construible), siendo un asentamiento ya existente, dando como resultado una zona susceptible para el desarrollo urbano en función de la necesidad del suelo.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. Obedece a la estructura urbana propuesta, en donde se destaca el fortalecimiento de la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad. El uso de suelo de acuerdo al PDUCH es habitacional H25.

Ver anexo gráfico: Plano A-02, Disposiciones del PDU



Mapa 2. Disposiciones del PDUCH 2040. FUENTE: Elaboración propia.

II.3 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

ÁMBITO REGIONAL.

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

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones en el campo de la investigación y desarrollo tecnológico, como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades. 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.

Según el XII Censo de Población y Vivienda efectuado por el INEGI en el 2020, el estado cuenta con una población de 3'741,869 habitantes. La Ciudad de Chihuahua se ha designado como cabecera regional, con una población de 925,762 habitantes representando el 98.73% de los habitantes del municipio 937,674 habitantes, su área metropolitana comprende los municipios de Aquiles Serdán y Aldama, sumando cerca de 988,065 habitantes, convirtiéndose así en la 14va zona metropolitana del país. El área urbana del Centro de Población al 2020 cuenta con una superficie de 27,348.03 has.

El aprovechamiento de terrenos baldíos, fincas abandonadas o zonas subutilizadas representa una alternativa que asegura la utilización de la infraestructura existente sin riesgos de saturación. Adicionalmente, se disfrutaron las ventajas de la localización y los servicios de la ciudad.

Así, los momentos actuales son de una gran transformación y las tendencias del desarrollo requieren una gran participación tanto de los gobiernos en sus tres niveles (federal, estatal y municipal) así como de los sectores sociales y privado para la planeación y solución a los problemas locales.

El municipio de Chihuahua se ubica en el centro del estado, su extensión territorial constituye el 3.4% de la superficie estatal, está compuesto por una localidad urbana y 412 rurales, el 24.5% de la población del estado se ubica en el territorio municipal.

La ciudad de Chihuahua, dentro del Sistema Urbano Nacional de ciudades, es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros a nivel nacional e internacional y se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este centro de población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

El sistema urbano estatal determina que la ciudad de Chihuahua es un centro estatal, con una clasificación de zona metropolitana con Aldama y Aquiles Serdán, y forma parte de los corredores prioritarios y ejes carreteros siguientes:

- El internacional Ciudad Juárez-Jiménez.
- Corredor al Pacífico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- El corredor agro-industrial y de servicios entre Ciudad Juárez-Zacatecas.

Asimismo, se integra a los sistemas urbanos de soporte al turismo:

- Corredor carretero de turismo internacional Ciudad Juárez - Villa Ahumada – Chihuahua – Delicias – Camargo - Jiménez.

Sistema de turismo de negocios:

- Ciudad Juárez – Chihuahua- Delicias.

Sistemas urbanos de soporte a la producción agrícola y procesamiento de alimentos:

- Chihuahua- Delicias, Camargo- Jiménez.

Una de las estrategias que ofrece el Sistema Urbano Estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

ÁMBITO URBANO

Como ya fue mencionado, la ciudad de Chihuahua es considerada como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento de las autoridades estatal y municipal y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.

La actividad económica es muy diversa en el sector de la industria y los servicios a nivel ciudad y en la región; el proceso de industrialización que se presenta en la ciudad está orientado a la industria de la transformación con un énfasis muy marcado a la tecnología.

El sistema de vialidades que identifica el Plan de Desarrollo Urbano 2040 de la ciudad de Chihuahua, establece un esquema de anillos periféricos existentes y propuestos, con conectividad hacia las zonas internas mediante vialidades radiales. Asimismo, propone el mejoramiento de la red vial con el rediseño de intersecciones, la construcción de distribuidores viales y pasos a desnivel para hacer más eficiente y fluida la circulación.

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia, es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades industriales.

Cuenta con 4 accesos regionales: al norte, la carretera número 45 Ciudad Juárez-Chihuahua; al noreste, la carretera número 16 con destino a ciudad Ojinaga; al sureste, la carretera 45 a delicias y al suroeste la carretera número 16 hacia ciudad Cuauhtémoc. Estas vías regionales facilitan la comunicación y permiten el desarrollo de las actividades económicas.

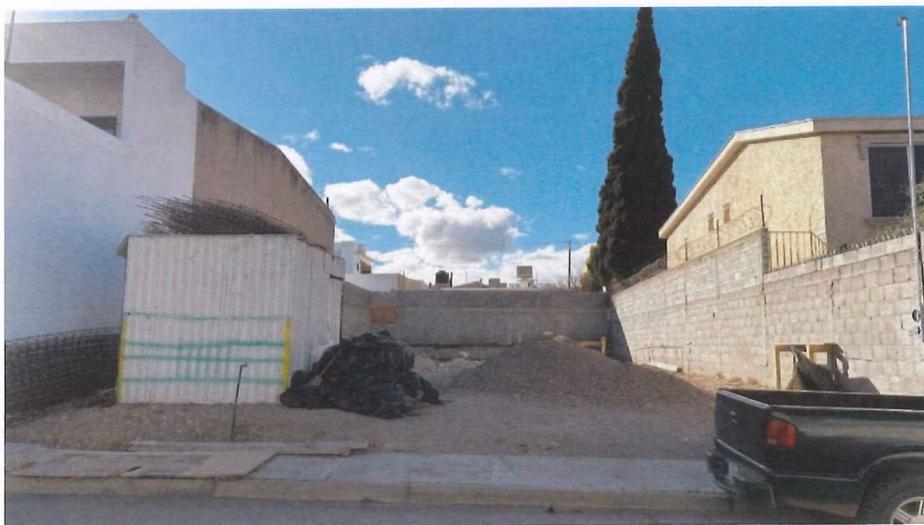
El predio se localiza dentro de la zona urbana de la ciudad, conocida como fraccionamiento Quintas del Sol, esta área se encuentra totalmente integrada al área urbana. El presente estudio de planeación urbana es una propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua sexta actualización 2021, que contiene una propuesta de aumento de densidad habitacional y aprovechamiento de la intensidad del suelo para la zona.

III.4 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El predio cuenta con una superficie de **337.50 m²** en total, ubicado en calle **Wisconsin No. 3605** en el **fraccionamiento Quintas del Sol C.P. 21214** del municipio y estado de Chihuahua, con clave catastral 317-013-013 predio que actualmente pertenece a **Carmen Victoria del Valle García**. El predio se encuentra baldío, es decir no cuenta con ninguna construcción.

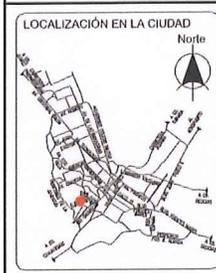
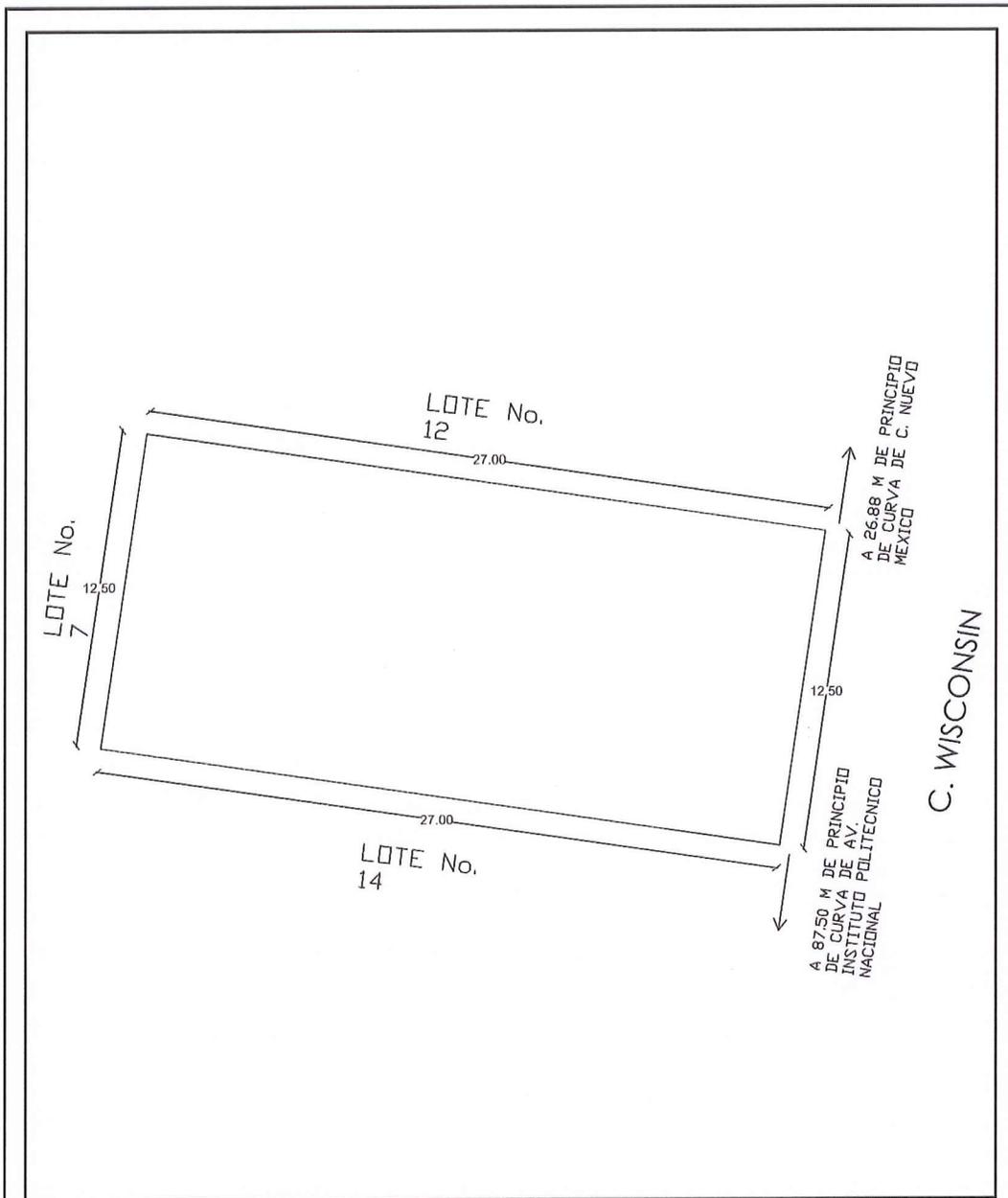
Datos de registro Inscripción: 24, Folio 25 y Libro 4741, Folio Real 1213177, sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Morelos del Estado de Chihuahua. Dicha área se comprende entre las siguientes colindantes:

- NORTE: 12.50 m con calle Wisconsin
- NORESTE: 27.00 m con lote 14
- OESTE: 12.50 m con lotes 7 y 8
- SUR: 27.00 m con lote 12



Fotografía 1. Imagen actual del predio. FUENTE: Elaboración propia

Ver anexo gráfico: Planos A-03, Tenencia de la Tierra



Modificación de Uso de suelo Predio Wisconsin
TENENCIA DE LA TIERRA

Propietario: Carmen Victoria del Valle García
Calle Wisconsin No. 3605 Fraccionamiento Quintas del Sol. C.P. 21214

Información Predio de análisis:
Clave Catastral 317 013 013
Datos Registro Público: Inscripción: 24, Folio 25 y Libro 4741, Folio Real 1213177, sección primera
Propietario: María del Carmen del Valle García
Ubicación: Calle Wisconsin No. 3605 Fraccionamiento Quintas del Sol. C.P. 21214
Superficie de Terreno: 337.50 m2

Escala 1:150
Chihuahua, Chih. Marzo de 2024

Plano:
A-03/11

DRG. REV. ARQ. CARLOS GARCÍA CÁRDENAS
DISEÑO + CONSTRUCCIÓN + AVILAS

Mapa 3. Tenencia de la Tierra. FUENTE: Elaboración propia

III.5 ESTRUCTURA URBANA

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

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

Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, sub-centros urbanos, centro de barrio y centro vecinal, zonas homogéneas, vialidad primaria, espacios abiertos, etc.

En diciembre de 2015 el Municipio de Chihuahua en conjunto con los municipios de Aldama y Aquiles Serdán fueron declarados como Zona Metropolitana, con la finalidad de un adecuado uso y aprovechamiento de suelo, infraestructura, equipamientos, entre otras necesidades de nivel ciudad, en donde se plantean inversiones regionales y obras de infraestructura.

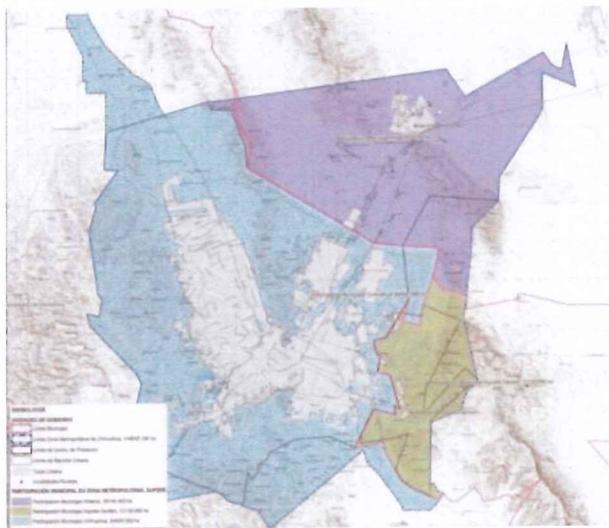


Gráfico 3. Zona Metropolitana Chihuahua- Aldama-Aquiles Serdán. FUENTE: Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua-Aldama-Aquiles Serdán

Zonas homogéneas

Se definieron como zonas homogéneas las que comprendieran unidades territoriales determinadas por conjuntos o sectores urbanos con características como usos, desarrollos y funcionalidad.

El fraccionamiento Quintas del Sol está considerado dentro del PDUCH 2040 como una zona de origen habitacional, que ha conservado a través de los años su condición de homogeneidad a estas áreas habitacionales, diversificando los usos de suelo únicamente en las importantes vialidades que conectan a la ciudad y que lo bordean.

Zonas Habitacionales

La zona es predominantemente el uso de vivienda, principalmente con uso de suelo Habitacional H25, con giro unifamiliar residencial.

La tipología de vivienda existente es homogénea, pero con diseños arquitectónicos diversos, en su mayoría estilos modernos y contemporáneos.

Cabe mencionar, algunos predios colindantes al área de estudio han modificado su densidad, incrementando a su vez su aprovechamiento del suelo urbano. Se identifican predios en los que se han construido viviendas tipo plurifamiliar en predios principalmente desocupados, sin embargo y por su diseño estos no modifican la imagen urbana del sector y cumplen con la normativa en cuanto a alturas y estacionamiento.



Fotografía 2. Tipología de vivienda del fraccionamiento Quintas del Sol. FUENTE: Elaboración propia

Dentro del área de estudio, en las colonias FOVISSTE y Lomas del Santuario se identificaron también varios edificios de vivienda plurifamiliar en condominio, lo que indica que el sector es propenso para la densificación.



Fotografía 3. Edificios de usos mixtos en Blvd. Antonio Ortiz Mena. FUENTE: Elaboración propia.

Zonas de Equipamiento

Educativo. A una distancia menor a un kilómetro del predio se localizan importantes centros educativos de nivel básico, medio, medio superior y superior públicos y privados. Del mismo modo, dentro del área de estudio, existe equipamiento educativo de nivel medio superior, medio y básico.



Fotografía 4. Equipamiento educativo en la zona de estudio. FUENTE: Google Earth

Deportivo: Dentro del área de estudio, se localiza el Centro Comunitario FOVISSTE, mismo que cuenta con una cancha deportiva de Basquetbol, y en donde también se realizan algunas actividades relacionadas con el deporte.

Además de este equipamiento público, no se localizan importantes espacios deportivos, los pocos existentes son de carácter local, como son gimnasios privados que dan servicio a la comunidad que habita en la zona.

Los equipamientos deportivos más cercanos que tienen un carácter distrital se localizan colindantes al área de estudio y son privados, estos son: Club Britania, Calcio Fútbol Club y Club Campestre.

Recreativo:

El cuanto a las zonas destinadas para la recreación a escasos 170 metros de la zona de aplicación, se localiza un parque lineal de carácter público municipal en donde se realizan actividades recreativas y deportivas y que es utilizado principalmente por los habitantes del fraccionamiento Quintas del Sol.

Dentro del área de estudio se ubica el parque público municipal mejor conocido como "El Parque de los Tronquitos", este equipamiento cuenta con grandes áreas verdes en donde se realizan diversas actividades de carácter recreativo, así como dos secciones con juegos infantiles.

El fraccionamiento Quintas del Sol es reconocido por las importantes áreas verdes públicas que representan los parques públicos a las cuales puede tener acceso toda la población Chihuahuense, mismos que se encuentran en un excelente grado de conservación.



Fotografía 5. Parque Lineal (arroyo) en Quintas del Sol. FUENTE: Google Earth

Cultural:

Como equipamiento cultural se identifican varias bibliotecas, en su mayoría pertenecientes a las instituciones educativas localizadas en el sector, sin embargo, también se encuentra el Biblioteca Centro de investigación y Docencia, la Biblioteca Pública Municipal B.P.M. Domingo Salayandia Nájera 498 y la Librería Centro Cultural Trillas sucursal Chihuahua.

Centros de Culto. Dentro de la zona de estudio, se localiza un centro de culto religioso, el templo católico Santa María Reina y la Capilla Calvario templo Cristiano.

Salud. Dentro del área de estudio no se identifican equipamientos de salud, solo se localizaron algunas farmacias de cadenas comerciales que cuentan con consultorios médicos generales.

Zonas Comerciales y de Servicios. Se identifica el sector como una zona de fácil acceso para la adquisición de mercancías, cabe mencionar que el predio se localiza a escasos 270 metros del Corredor Comercial y de Servicios que es el Blvd. Ortiz Mena y a menos de 100 metros de la vialidad primaria Av. Politécnico Nacional misma que también es considerado ya un corredor de este tipo, en donde se realizan gran cantidad de actividades relacionadas.

En los corredores antes mencionados se concentran comercios y servicios de diversos ramos como son las gasolineras, aseguradoras, tiendas de autoservicio, tiendas de conveniencia, farmacias, venta de vehículos, lavanderías, mueblerías, farmacias, agencias de automóviles, bancos, casas de cambio, etc. Algunos de estos se localizan como locales independientes y otros en plazas comerciales en donde se ofrecen diversos servicios y productos.



Fotografía 6. Plaza Comercial "La Salle". FUENTE: Google Earth

Restaurantes y Hospedaje. Respecto a los lugares destinados a la venta y consumo de alimentos, el sector cuenta con una buena cantidad de establecimientos formales dedicados a este giro, son escasos los puestos ambulantes o establecidos en la vía pública. Estos establecimientos se localizan en los corredores urbanos y de servicios únicamente. Los vecinos del Fraccionamiento Quintas del Sol han cuidado que los giros de vivienda al interior de la colonia conserven su uso de suelo como habitacional.

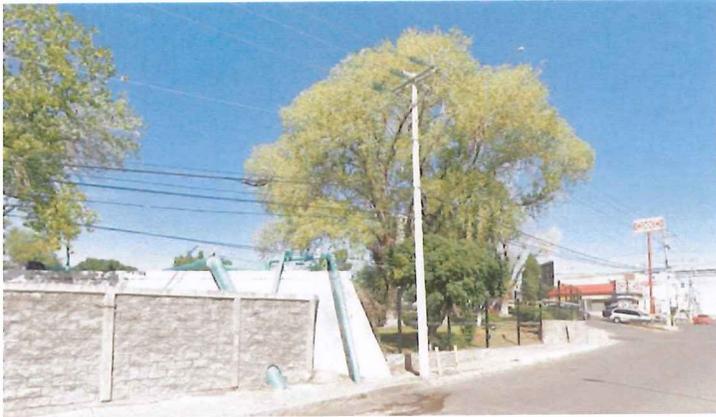
En relación al hospedaje, dentro del área de estudio se identifican algunos hoteles ubicados sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena, destacando el Hotel Fiesta Inn y otros más pequeño denominado Eco Suits.



Fotografía 7. Restaurante "Tacos Baja". FUENTE: Internet.

Zonas de Administración Pública. En el sector son escasas las dependencias públicas, sin embargo, dentro del área de estudio se localizan algunos inmuebles propiedad del Gobierno del Estado que albergan oficinas de gobierno, así como la potabilizadora de agua de la Junta Central de agua y Saneamiento que a nivel urbano se ha vuelto un punto de referencia. Algunas de estas son:

- Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado.
- Potabilizadora de la JCAS.
- Subsecretaría de Movilidad (Tránsito)



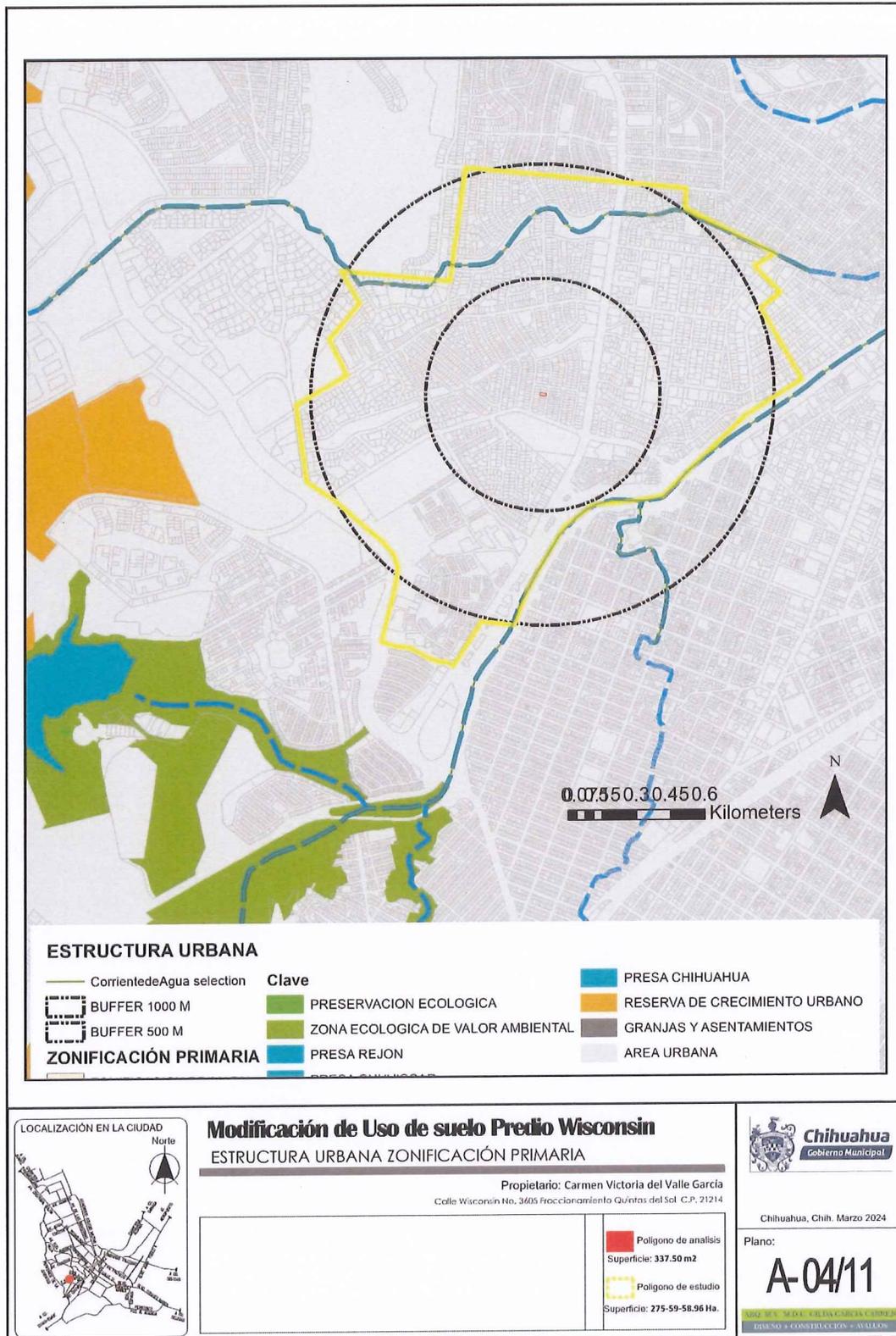
Fotografía 8. Potabilizadora de la JCAS. FUENTE: Elaboración propia

Zonas de Servicios Urbanos. En el sector se localizan diferentes servicios urbanos. Predominan las gasolineras y los bancos. También cercano al predio se localiza una capilla de velación. Sin embargo, los servicios de emergencia más cercanos al predio se localizan en el centro histórico de la ciudad.



Fotografía 9.. Gasolinera “La promesa de Dios” FUENTE: Elaboración propia

Ver anexo gráfico: Planos A-04, Estructura Urbana: Zonificación Primaria



Mapa 4. Estructura Urbana Zonificación Primaria. FUENTE: Elaboración propia

III.6 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La configuración espacial de la ciudad y, por tanto, la localización de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en su relación social. Esta condición se traduce, entre otros, en objetivos concretos como pueden ser: que el derecho a disfrutar de la ciudad debe ser igual para todos sus habitantes; el diseño urbano debe fomentar la cohesión social; el consumo de energía empleada directamente en el transporte y en las infraestructuras necesarias para hacerlo posible sea mínimo, al igual que el impacto ambiental y paisajístico de las infraestructuras de comunicación.

El sector en estudio es una zona urbana consolidada, en donde se observa la conservación del fraccionamiento como zona homogénea de vivienda del tipo residencial, en donde se empiezan a desarrollar proyectos tendientes a la densificación, se visualizan proyectos de edificios de departamentos tanto en los corredores urbanos como al interior de la colonia, esto en congruencia con las políticas de Desarrollo Urbano como es la de ciudad cercana. El predio se encuentra ubicado en el fraccionamiento Quintas del Sol, sector de la ciudad provisto de equipamiento y redes de infraestructura y con una densidad de población a la baja. Así mismo, el predio se localiza a escasos 270.00 m del Corredor Comercial y de Servicios Blvd. Antonio Ortiz Mena, así como a menos de 100 m de la Av. Politécnico Nacional encontrándose dentro el radio de impacto inmediato de dichas vialidades.

Núcleos de actividad. La actividad en esta zona está dirigida a satisfacer las necesidades de la población que ahí habita y de los visitantes que acuden a alguna actividad o servicio que se presta en el sector. Colindante al área de aplicación en los corredores comerciales y de servicios Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Politécnico Nacional, existen equipamientos educativos de nivel regional, estos núcleos concentradores de actividades son el equipamiento educativo escuelas de nivel superior, media superior y básico existentes en el sector, del mismo modo, las actividades recreativas y deportivas que se generan el parque municipal aledaño que atraen a la población de otros sectores de la ciudad, así como las oficinas de la administración pública que albergan a la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas, así mismo muy cercano al predio se localizan diversos colegios de profesionistas. Todos estos sin duda son núcleos de actividad, pero también es importante mencionar la adquisición de los diferentes productos y servicios que se prestan en la zona.

Los diferentes equipamientos antes mencionados, cuentan con una gran actividad que detona esta zona como un importante polo de desarrollo, mencionando que sus vías de comunicación son una alternativa para circulación del tráfico vehicular, descongestionando las vialidades principales.

Núcleos de Desarrollo. El fraccionamiento Quintas del Sol, es asentamiento urbano conceptualizado en su origen como una zona homogénea destinada a la vivienda, misma que se ha conservado hasta la fecha. Sin embargo, dicho asentamiento se encuentra bordeado por corredores comerciales y de servicios en donde se puede observar la mixtura en las actividades que ahí se realizan, sin perder el fraccionamiento su esencia de sector habitacional. La excelente ubicación dentro del centro de

población, las dimensiones de los predios y la conectividad que generan estas amplias avenidas, así como el acceso al transporte público, ha generado el potencial desarrollo de diversos equipamientos, comercio y servicios, que han aprovechado la consolidación del sector, ya que cuenta con infraestructura y servicios básicos.

Atractores. La propia zona ya consolidada, es un atractivo para la población, tanto para vivienda como para realizar otras actividades que fomentan la inversión principalmente privada, ya que se cuenta con núcleos de actividad y desarrollo, a los que se tiene fácil acceso en un sector que considerada como segura dentro del centro de población.

Entre los principales atractores del sector son:

- La mixtura de usos de suelo y giros existente en los corredores comerciales y de servicios cercanos al predio.
- La cobertura de infraestructura de calidad
- La conectividad
- El acceso a servicios básicos
- El equipamiento educativo de nivel medio y superior existente
- El equipamiento recreativo, deportivo y cultural de carácter regional
- La seguridad
- El corredor comercial y de servicios que representa el Blvd. Antonio Ortiz mena y la Av. Politécnico Nacional.

Imagen Urbana. La imagen en el sector es eminentemente urbana, el fraccionamiento Quintas del Sol predomina la vivienda de tipo residencial de alta plusvalía, en donde los vecinos han buscado cuidar que no se modifiquen los usos de suelo a usos comerciales o de servicios dentro de las zonas habitacionales, conservando también los parques como zonas recreativas seguras y con vegetación e infraestructura en muy buenas condiciones. También cuentan con vialidades en buenas condiciones tanto las calles locales, así como con amplias vialidades secundarias y primarias. Existe diversidad en los estilos arquitectónicos que denotan como se ha ido desarrollando el sector, aun se pueden observar algunas viviendas que conservan el diseño original, así como algunas residencias que lo identifican como un sector de alta plusvalía durante distintas épocas.

Los corredores comerciales y de servicios presentan una imagen urbana un tanto diversa, no se cuenta con un estilo arquitectónico en particular que identifique la zona, predominan las plazas comerciales a menor escala cada una con un diseño diferente.

Sendas. Son el conducto que sigue el observador naturalmente para trasladarse de un punto a otro, todas aquellas calles, vías o senderos por los cuales se puede transportar la gente, ya sea en vehículo o de manera peatonal.

Dentro de la zona de estudio existen vialidades que permiten una buena conectividad tanto en el sentido norte-sur como oriente-poniente. Las condiciones de las vialidades principales y locales son

buenas primordialmente para la circulación de vehículos, las banquetas permiten el desplazamiento de peatones, aunque estas no se encuentran en óptimas condiciones.

Las vías de comunicación principales son:

Sentido Norte-Sur:

- Blvd. Antonio Ortiz Mena
- Periférico de la Juventud

Sentido Poniente Oriente-Poniente

- Av. Politécnico Nacional
- Calle Camino al Campestre
- Av. Teófilo Borunda
- Calle California

Bordes. Todos aquellos elementos que delimitan áreas o que impiden transportarse de un lugar hacia otro. Son elementos lineales que separan una senda de otra, estos pueden ser arroyos, ríos, carreteras, vías de ferrocarril, etc.

El fraccionamiento Quintas del Sol ha quedado confinado dentro de importantes bordes urbanos viales. se identifican como bordes, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Politécnico Nacional y la Calle Camino al Campestre

Otro borde importante que se localiza dentro del área de estudio, son la Av. Teófilo Borunda al sur y el Periférico de la Juventud al norte y poniente, importantes vialidades de primer orden en la ciudad.

Hitos. Los hitos son objetos que se pueden ver desde varios ángulos y distancias, son puntos de referencia que fueran impactantes al momento de visualizarlos. La zona ha mantenido durante años una homogeneidad en sus alturas, es decir pocas edificaciones sobre salen unas de otras.

Del mismo modo, no existen elementos de carácter monumental que sobresalgan de forma importante en el sector, sin embargo, existen algunos edificios que han sido punto de referencia urbana, ya que en la estructura de ciudad de Chihuahua es mayormente horizontal. Estas edificaciones con el conjunto conocido como colonia FOVISSTE, en donde se localizan un conjunto de edificios de vivienda que sobre salen al resto de las edificaciones, estos se localizan sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena.

Nodo. Puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador. Puede ser también un cruce o convergencia de sendas.

Cerca del área de aplicación existen diversas intersecciones viales que se consideran nodos urbanos uno de ellos es la intersección del Blvd. Antonio Ortiz Mena y la Av. Politécnico Nacional.

Barrio. Los barrios son zonas que cuentan con características similares.

El área de estudio cuenta con diversos barrios muy definidos por las colonias que albergan, el barrio conocido como Quintas del Sol, mismo que alberga el área de aplicación objeto del presente estudio, la FOVISSTE y Lomas del Santuario, siendo estos 3 los más representativos del sector.

III.7 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Chihuahua es uno de los principales municipios con mayor ingreso per cápita y calidad de vida en el país, aunque actualmente enfrenta retos importantes como la competencia con otras regiones nacionales e internacionales, así como la provisión de la infraestructura y equipamiento necesario para sus habitantes.

De acuerdo con los datos proporcionados por el Instituto Mexicano para la Competitividad, A.C. (IMCO) al año 2023, el Estado de Chihuahua ocupa la posición número 8 en el país en competitividad económica, a su vez mantiene la posición número 9 en economía estable a nivel nacional con un PIB per cápita de \$242,384.00 pesos y una población trabajadora que corresponde al 47% de la población.

En cuanto al índice social el estado se encuentra en la posición 24 destacando la participación de las mujeres económicamente activas con un 38.4%.

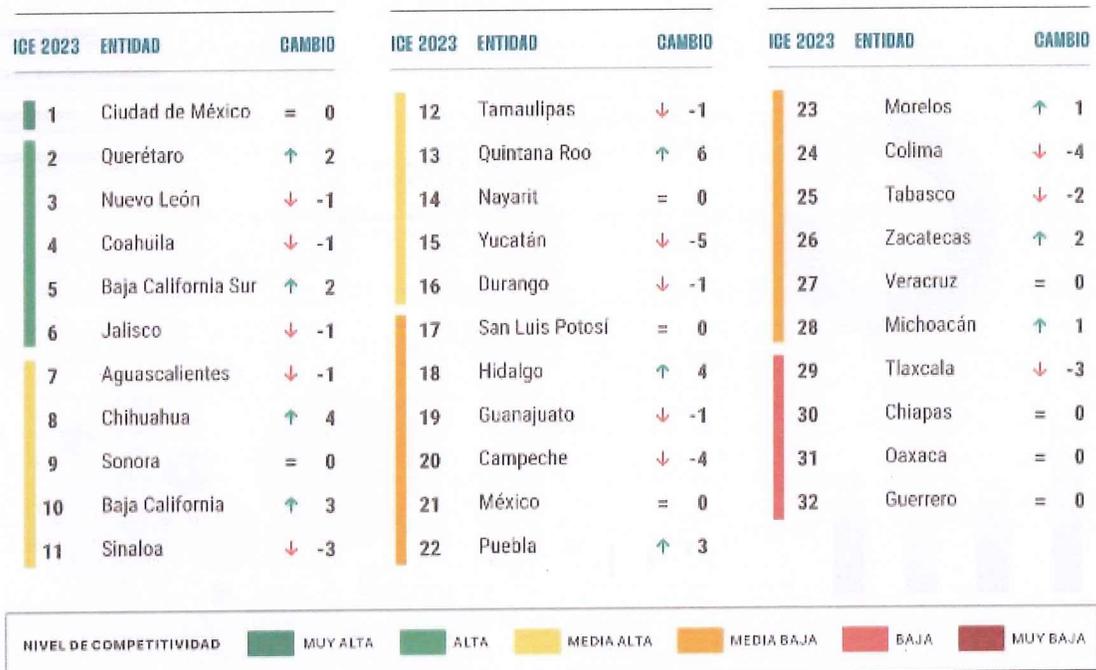


Gráfico 4. Resultados generales índice de competitividad estatal 2023. Fuente: Instituto Mexicano de la Competitividad

ECONOMÍA

Posición
9

Indicador	Cifra	Posición	Desempeño
PIB per cápita (Pesos por habitante)	\$242,384	8	●
PIB en sectores de alto crecimiento (Porcentaje del PIB)	71%	13	●
Crecimiento del PIB (Promedio de la tasa de crecimiento real de los últimos 3 años)	1.3%	6	●
Deuda estatal y de organismos estatales (PIB) (Porcentaje del PIB)	5%	32	●
Deuda estatal y de organismos estatales (participaciones federales) (Porcentaje de las participaciones federales)	171%	30	●
Plazo promedio de vencimiento de la deuda (Años promedio ponderados)	16.2	10	●
Costo promedio de la deuda (Tasa de interés promedio ponderada)	8.5%	5	●
Personas con ingresos mayores al promedio estatal (Porcentaje de la población ocupada)	24%	19	●
Población trabajadora (Población ocupada como porcentaje de la población total)	47%	9	●
Diversificación económica (Número de sectores presentes en la economía)	840	11	●

SOCIEDAD

Posición
24

Indicador	Cifra	Posición	Desempeño
Mujeres económicamente activas (Porcentaje de la población económicamente activa)	38.4%	26	●
Brecha de ingresos por género (Valor absoluto de la diferencia de ingresos mensuales promedio de hombres y mujeres dividida entre los ingresos mensuales promedio de los hombres)	18.2%	23	●
Diferencia de informalidad laboral entre mujeres y hombres (Diferencia de puntos porcentuales de las tasas de informalidad entre mujeres y hombres)	5.09	26	●
Grado de escolaridad (Años promedio de escolaridad en población de 25 años o más)	9.9	13	●
Cobertura educativa (Tasa bruta de escolarización en nivel secundaria)	96%	12	●
Rendimiento académico (Porcentaje de alumnos en nivel de desempeño 3 y 4 de matemáticas)	15%	21	●
Acceso a instituciones de salud (Porcentaje de la población ocupada que tiene acceso a instituciones de salud)	57%	3	●
Esperanza de vida (Años)	75.7	12	●
Mortalidad infantil (Defunciones de menores de 1 año por cada mil nacidos vivos)	20.9	28	●
Camas de hospital (Camas en área de hospitalización por cada mil habitantes)	0.76	12	●
Personal médico y de enfermería (Personal en contacto con el paciente por cada mil habitantes)	3.33	11	●
Personal médico con especialidad (Personal con especialidad por cada mil habitantes)	1.02	13	●
Migración neta (Migrantes netos como porcentaje de la población total)	-0.16%	19	●

Gráfico 5. Resultados económico y social por estado 2023. Fuente: Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio.

La ciudad de Chihuahua constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por su diversidad de actividades y por ser la capital del estado. Dicha influencia no solo se circunscribe a su ámbito físico-espacial inmediato, sino que guarda relación con centros más distantes.

Hacia el norte, su radio de influencia alcanza a Ciudad de Juárez, Nuevo Casas Grandes, Ojinaga y Villa Ahumada. Hacia el sur la influencia directa es en ciudad Delicias, Hidalgo del Parral y Camargo. Al oriente la proximidad con Aldama incrementa la interrelación de actividades económicas y la posibilidad de asentamientos contiguos a Chihuahua dentro de los límites de Aldama y Aquiles Serdán, además de los actuales desarrollos habitacionales ubicados al sur-oriente de la ciudad, dentro de la zona conurbada.

Acorde a los resultados del Censo de Población y Vivienda efectuado por el INEGI en el 2020, el estado cuenta con una población de 3'741,869 habitantes. La Ciudad de Chihuahua se ha designado como cabecera regional, con una población de 925,762 habitantes representando el 98.73% de los habitantes del municipio 937,674 habitantes, su área metropolitana comprende los municipios de Aquiles Serdán y Aldama, sumando cerca de 988,065 habitantes, convirtiéndose así en la 14va zona

metropolitana del país. El área urbana del Centro de Población al 2020 cuenta con una superficie de 27,348.03 Ha., lo cual arroja una densidad urbana de 34 hab/ha. La tasa de crecimiento anual (INEGI 2010-2021) para el municipio de Chihuahua es del 1.0%.

ALFABETISMO Y ESCOLARIDAD

Con base en los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, el grado promedio de escolaridad en la ciudad es 11.47, mientras que el índice de analfabetismo alcanza el 0.76%.

Estos indicadores nos permiten visualizar la necesidad de inversión en la educación media superior y superior, tomando en cuenta que la ciudad de Chihuahua constituye el centro principal de influencia a nivel estatal por ser la capital y concentrar diversas actividades. Los esfuerzos realizados por la administración estatal en este sentido contribuirán a abatir los rezagos que en este rubro presenta la ciudad.

MIGRACIÓN

La situación geográfica de la entidad favorece la atracción de emigrantes en su camino a Estados Unidos algunos terminan residiendo principalmente en Cd. Juárez.

El municipio de Chihuahua no es ajeno a esta situación, un 14% del total del flujo de inmigrantes terminan sentándose en el municipio, de los cuales el 9.9% se colocan dentro de la ciudad.

SECTOR ECONÓMICO

Con respecto a la Población Económicamente Activa (PEA) en la ciudad ceca del 52% (483,409 hab.) cuenta con empleo; la población masculina empleada representa el 29% (270,882 hab.) mientras que la población femenina que trabaja representa el 23% (212,527 hab.) del total de la población en la ciudad.

De acuerdo a los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, la ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 474,416 habitantes.

En la ciudad de Chihuahua, la población según su condición de actividad económica de 15 a 64 años es del 69.23%, equivalente a 640,927 habitantes, representando a la población económicamente no activa el 29.64%, es decir, 272 989 habitantes, de los cuales, la población que se considera disponible para los diferentes sectores productivos de la ciudad es el 40% de la población mayor de 12 años, esto es 483,409 habitantes.

POBLACIÓN	ESTADO DE CHIHUAHUA	CIUDAD DE CHIHUAHUA
POR CONDICION DE ACTIVIDAD ECONOMICA	2,512,947	640,927
PEA OCUPADOS	1,829,503	474,416
PEA DESOCUPADOS	34,120	8,993
NO ACTIVA	1,122,057	274,366

Tabla 3. Población Económicamente activa en el Municipio de Chihuahua. FUENTE: CENSO 2020, INEGI

Las actividades predominantes en el municipio de Chihuahua son las pertenecientes al sector secundario y terciario, es decir, comercio y servicios.

Las actividades productivas predominantes dentro de la zona de estudio son las del sector terciario, principalmente derivado del importante corredor comercial y de servicios que representa el Blvd. Antonio Ortiz Mena y la Av. Politécnico Nacional, la zona presenta una importante actividad productiva del sector terciario, misma que es uno de los principales atractivos para la inversión en este importante polo de desarrollo.

RESUMEN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Agrupación tradicional	Característica general de los sectores	Cantidad
Actividades primarias	Explotación de recursos naturales	11
Actividades secundarias	Transformación de bienes	2,991
Actividades terciarias	Distribución de bienes	13,599
	Operaciones con información	114
	Operaciones con activos	1,392
	Servicio de conocimiento y experiencia del personal	4,804
	Servicios relacionados con la recreación	3,721
	Servicios residuales (*)	5,958
	Actividades gubernamentales	479
Total		33,069

(*) Otros servicios excepto actividades gubernamentales

Tabla 4. Actividades Productivas. FUENTE: PDUCH 2040

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Por lo que respecta a la vivienda, el Censo de Población y Vivienda 2020 indica que existen en la ciudad 296,779 unidades habitadas con un promedio de ocupación de 3.11 habitantes por vivienda. Las viviendas con energía eléctrica suman 295,532 unidades, con agua potable 293,513 y con servicio de drenaje sanitario 294,824 viviendas.

El uso de tecnologías de la información ha incrementado sus niveles en los últimos años, 164,429 viviendas en la ciudad cuentan con computadora, 209,425 con acceso a internet; 152,908 tienen contratada una línea telefónica fija y 281,424 tienen acceso a la telefonía celular.

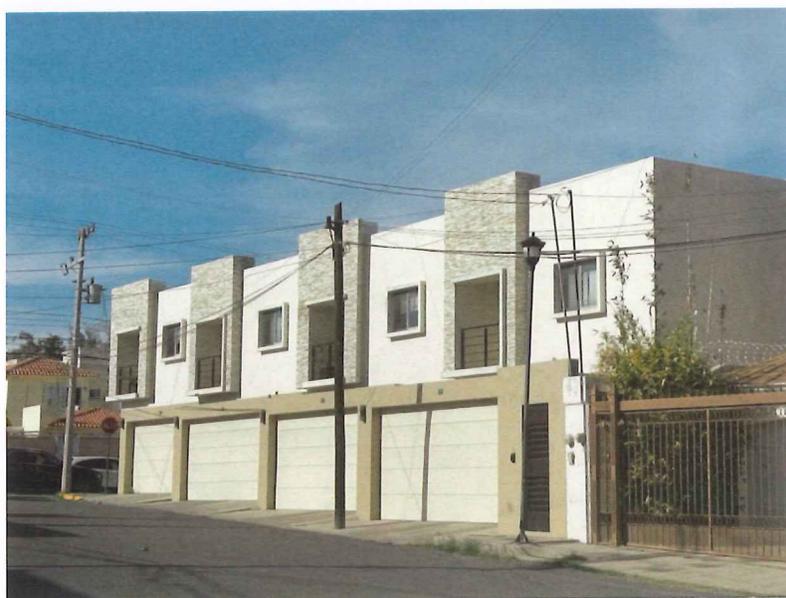
Se puede observar que el sector de Quintas del Sol predomina la vivienda en densidad H-25, en tipología residencial, con valor catastral que oscila desde los \$7,335 hasta \$9,855 de pesos por m².

Se destaca también que en el sector, incluso dentro del fraccionamiento Quintas del Sol, existen construcciones plurifamiliares, tipo departamentos, en predios en donde originalmente se ubicaba vivienda unifamiliar, es decir, se ha modificado la densidad urbana y la intensidad del aprovechamiento del suelo para llevar a cabo los proyectos de densificación de la zona, misma que

se puede observar cómo tendencia principalmente en los corredores urbanos y de servicios cercanos al predio.

Clave AGEB	Total de viviendas	Total de viviendas habitadas
2236	480	442
226A	843	751
2378	372	344
3342	742	657
3357	187	169
482A	865	742
TOTAL	3489	3105

Tabla 5. Vivienda por AGEBS Urbanos. FUENTE: Elaboración propia con datos del CENSO 2020 INEGI



Fotografía 10. Vivienda plurifamiliar en Quintas del Sol. FUENTE: Elaboración propia

ANÁLISIS POBLACIONAL

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI, el estado cuenta con una población de 3,741,869 habitantes y el municipio de Chihuahua una población de 937,674, lo que representa un 25.06% de la población estatal. El municipio de Chihuahua es el segundo con mayor población después del municipio de Juárez.

De acuerdo al crecimiento histórico, el municipio de Chihuahua presenta un descenso en la tasa anual de crecimiento, pero la distribución territorial de la población refleja la migración interna del estado que se concentra en Juárez y Chihuahua, por esta causa hay demanda en el suministro de servicios, equipamientos y en la generación de empleos.

El grupo de la población que predomina es de 15 a 64 años, siendo el indicador de la población con más demanda de vivienda y los servicios que se relacionan con ella.

ESTRUCTURA POBLACIONAL POR EDAD		
INTERVALO EN AÑOS	HABITANTES	%
0-14	207,163	22.5
15-64	640,927	69.3
65 y MAS	77,343	8.2
TOTAL	925,762	100

Tabla 6. Población por edad en el Municipio de Chihuahua. FUENTE: CENSO 2020 INEGI

De acuerdo con el Censo General de Población y Vivienda INEGI la zona de estudio comprende 6 AGEBS urbanos.

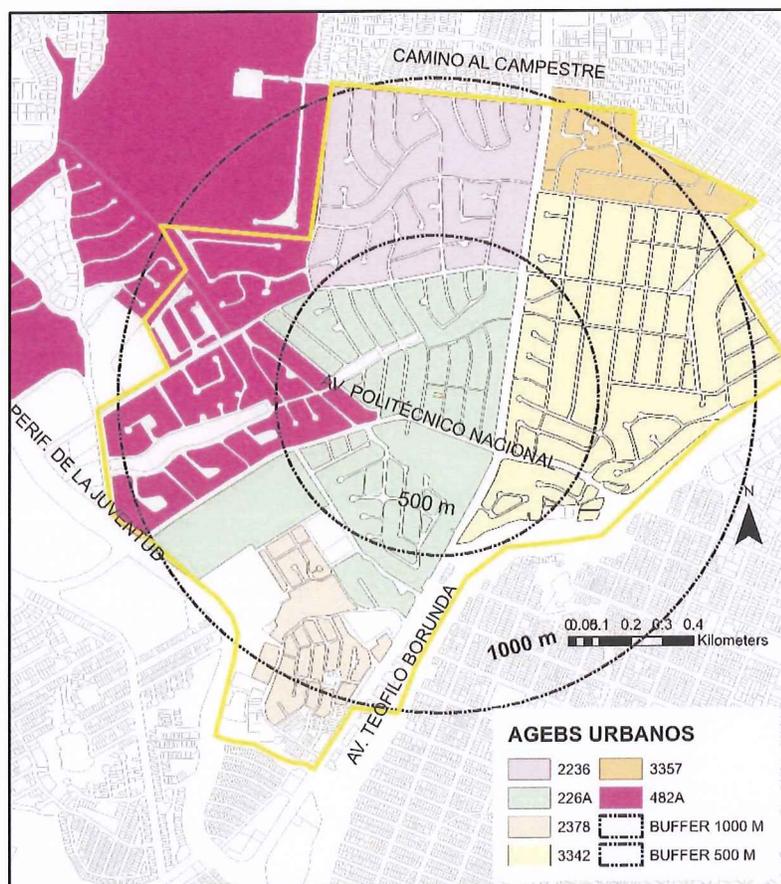


Gráfico 6. AGEBS Urbanos. FUENTE: Elaboración propia con datos del CENSO 2020 INEGI

Clave AGEB	Población total	Población masculina	Población femenina
2236	1305	615	690
226A	2173	1015	1142
2378	1008	458	550
3342	1865	863	997
3357	486	218	268
482A	2323	1099	1224
TOTAL	9160	4268	4871

Tabla 7. Población por AGEBS Urbanos. FUENTE: Elaboración propia con datos del CENSO 2020 INEGI

Del mismo modo y de acuerdo a los datos de la Subdirección de Catastro Municipal, el área de aplicación se localiza en el sector catastral urbano 317 y en la zona de estudio se compone por los sectores catastrales 121, 132, 133, 134, 314 y 317.

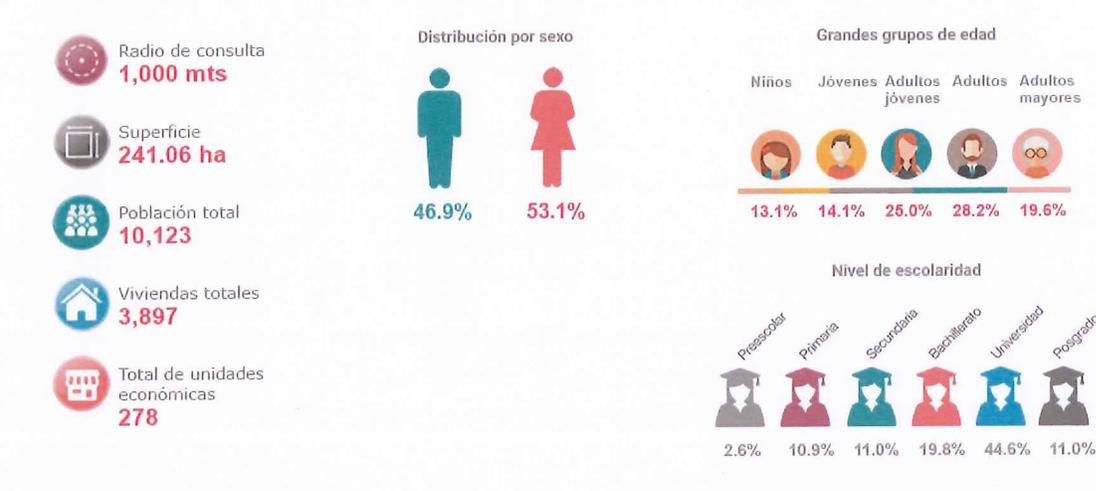


Gráfico 7. Distribución de la población por grupos en el área de estudio. FUENTE: OVIE CHIHUAHUA

CRECIMIENTO HISTÓRICO

En México como en los países latinoamericanos, hay grandes cambios sociales, económicos y políticos que empiezan a cambiar drásticamente la fisonomía de las ciudades. Uno de ellos fue el crecimiento demográfico que impulsó la brutal expansión de las ciudades hacia sus periferias. Esto trajo consigo la reubicación de muchas actividades hacia las periferias y con ello el gradual deterioro del centro urbano.

Variables:

Demográfica. El intenso incremento poblacional de las últimas décadas ha impulsado la explosiva expansión de las ciudades. También incide en que se vea la inequitativa distribución del ingreso de la población pues ha generado sectorizaciones en la expansión de la ciudad.

Expansión urbana y conversión de usos del suelo. Desplazamiento de las actividades económicas en la ciudad conforme la demanda se desplaza a periferias. Valor de la tierra

Distribución del ingreso y movilidad urbana. La población urbana se desplaza cotidianamente a sus labores, sea trabajo, escuela u otras actividades.

La ciudad de Chihuahua no ha sido la excepción, ha presentado el abandono del centro histórico y de sus barrios tradicionales y ha sufrido, sobre todo en los últimos años, la expansión de la mancha urbana desde su fundación en el año de 1709 hasta la época actual.

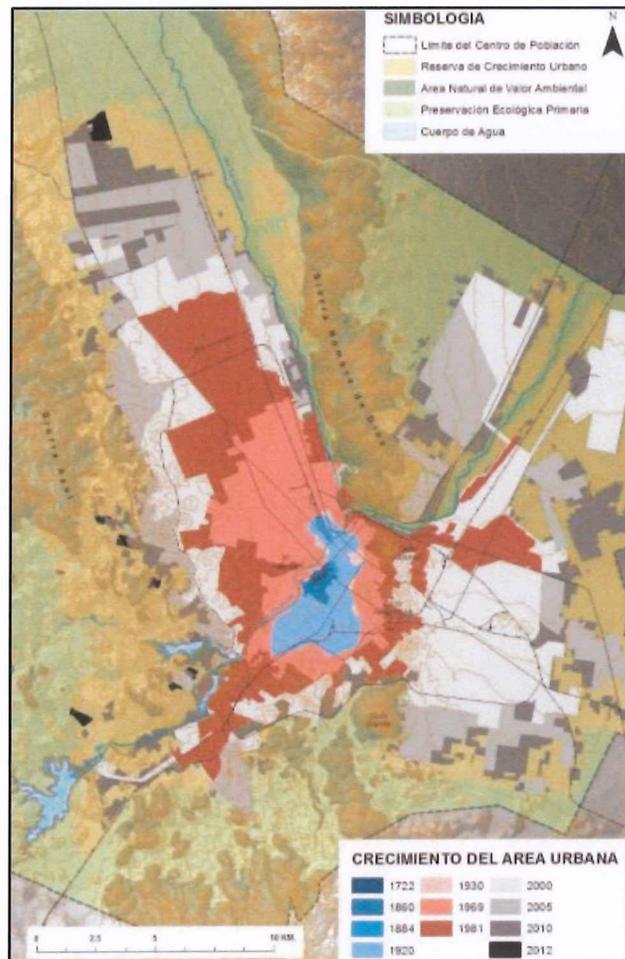


Gráfico 8. Crecimiento de la ciudad de Chihuahua. FUENTE: Programa Maestro San Felipe.

AÑO	POBLACIÓN MUNICIPIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN
1940	56,805	
1950	87,000	30,195
1960	158,389	71,389
1970	277,099	118,710
1980	406,830	129,731
1990	530,783	123,953
1995	627,662	96,879
2000	671,791	44,129
2005	758,791	87,000
2010	819,543	60,752
2015	878,062	58,519
2020	937,674	59,612

Tabla 8. Crecimiento poblacional histórico del municipio de Chihuahua. FUENTES: Sexto Censo General de Población 1940; Séptimo Censo general de Población 1950; VIII Censo General de Población 1960; IX Censo General de Población 1970; X Censo General de Población y Vivienda 1980; XI Censo general de Población y Vivienda 1990; Censo de Población y Vivienda 1995; XII Censo general de Población y Vivienda 2000; II Censo de Población y Vivienda 2005; Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2015. Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

De acuerdo a los datos del Consejo Estatal de Población, la proyección de población para el municipio al año 2030 es de 1,024,486 habitantes. Considerando que en la ciudad de Chihuahua se asienta cerca del 98% de la población del municipio, es importante considerar la planeación referente a fraccionamientos, mixtura de usos de suelo, densidades y predios urbanos subutilizados con el propósito de estar en condiciones de ofertar suelo para su desarrollo, así como para equipamientos y fuentes de trabajo.

En general, la estructura de la población es joven, ya que el 35% de la población del municipio de Chihuahua es menor de 18 años y el 62.5% tiene de 15 a 59 años, mientras que la edad media se estima en 21 años. Esto significa que la ciudad deberá prepararse para la demanda de una población joven, con los requerimientos de espacios y fuentes de empleo.

AÑO	POBLACIÓN DEL MUNICIPIO	INCREMENTO DE POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO
2005	728,558	56,798	1.60
2010	766,354	37,796	1.20
2015	800,962	34,608	0.90
2020	832,677	31,715	0.80
2025	860,472	27,795	0.70
2030	882,933	22,461	0.51

Tabla 9. Proyecciones de población. FUENTE: Consejo Estatal de Población

VALORES DEL SUELO

La definición de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua está determinada por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros.

Los valores del suelo en la zona de Quintas del Sol en la ciudad de Chihuahua están determinados por diversos factores, en este caso, el predio se localiza dentro del límite del centro de población y dentro del área urbanizada en un barrio catalogado como tradicional. Así mismo, cuenta con infraestructura de cabeza. Los predios tienen un valor catastral del suelo en la zona, de \$4,385.00 pesos por m².

El valor comercial de las construcciones se estima del \$14,000.00 a \$18,000.00 pesos por m², según el uso de suelo que tenga el predio, ya sea habitacional o comercial.

TENDENCIAS DE DESARROLLO URBANO

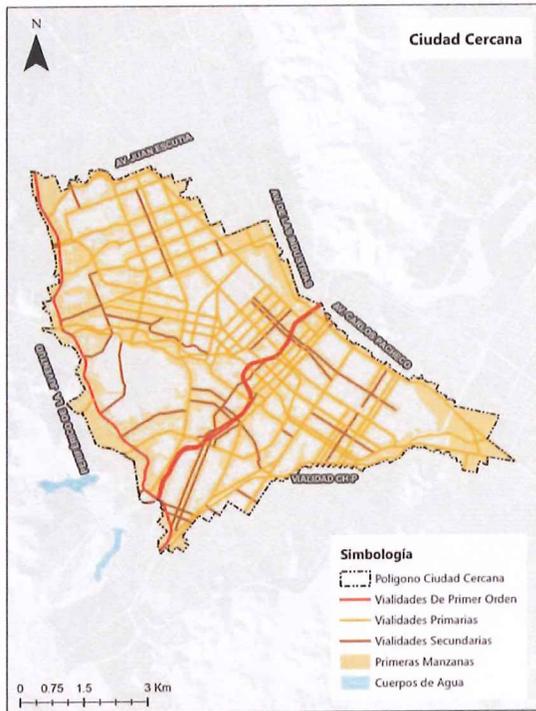
El resultado del desarrollo urbano de las ciudades se obtiene de la conjunción de diversos factores, tanto de la existencia de reservas territoriales como de su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, disponibilidad de infraestructura y el tipo de vivienda proyectada. Asumiendo que los conjuntos de vivienda actualmente en desarrollo son evidencia de los factores antes mencionados.

El predio se localiza en un sector consolidado de la ciudad, en donde la vivienda de tipo residencial unifamiliar se oferta en \$17,000.00 el m² y el tipo plurifamiliar \$36,000.00 el m². Así mismo en los predios con giro comercial y de servicios en \$8,000.00 por m².

La especulación del suelo en las grandes ciudades ocasiona un costo elevado de este insumo y propicia un encarecimiento de la vivienda lo que afecta el área habitable. Este fenómeno origina una expansión innecesaria de la ciudad y demanda grandes inversiones en infraestructura para habilitar terrenos cada vez más lejanos al centro urbano. Bajo esta premisa, la ciudad de Chihuahua, se ha extendido hacia la parte norte de la misma, con oferta de vivienda desde tipo social hasta residencial.

CIUDAD CERCANA

Una de estas estrategias, es la política de "Ciudad Cercana" promovida por el municipio de Chihuahua, cuyo objetivo es: "estimular a los vecinos, pequeños inversionistas y profesionales del desarrollo urbano para mejorar el aprovechamiento de los espacios en la ciudad que ya cuentan con la cobertura de equipamiento, infraestructura, servicios públicos, fuentes de empleo y rutas de transporte público, con el propósito de que Chihuahua sea más atractiva para las personas que la habitan". Reglamento de Ciudad Cercana publicado en la Gaceta Municipal No. 286- II el 6 de marzo de 2023.



El fraccionamiento Quintas del Sol se encuentra ubicado en el Sector 3 del polígono definido para el acceso a los incentivos con lo que cuenta la política de ciudad cercana en su regulación. Siendo su principal objetivo la densificación urbana y el aprovechamiento del suelo servido, el acceso a diferentes servicios en la zona puede incentivar inversiones en el mercado inmobiliario.

Gráfico 9. Polígono de Ciudad Cercana. FUENTE: IMPLAN

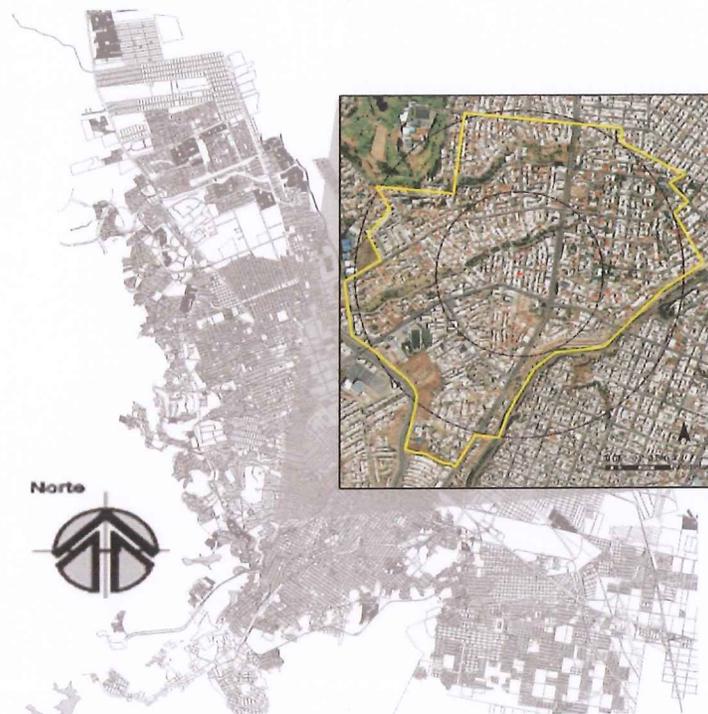
IV. DIAGNÓSTICO

IV.1 MEDIO NATURAL

MARCO GEOGRÁFICO.

El predio se localiza en la parte centro norte de la Ciudad de Chihuahua, en el fraccionamiento Quintas del Sol.

- Latitud del centro del predio 28° 37' 33.959" N
- Longitud del centro del predio 106° 6' 4.061" W



Mapa 5. Localización del predio. FUENTE: Elaboración propia

TOPOGRAFÍA

La topografía del predio y de la zona en general se encuentra ya consolidada e impactada por diversas construcciones, cuenta con una ligera pendiente que van desde 0% al 2%, siendo esta descendiente en sentido de sur-norte.

Los escurrimientos y/o descargas pluviales van en dirección norte por la calle Wisconsin y desembocan hacia el norte en el arroyo que actualmente funciona como parque público (área verde) localizada en la calle Colorado del mismo fraccionamiento, para finalmente desembocar hacia el sur en la zona canalizada de la vialidad Teófilo Borunda, razón por la cual el predio no se ve afectado por escurrimiento alguno.

La totalidad de la zona es urbana y consolidada al 100%. El predio, de manera general se encuentra rodeado de diversas construcciones de vivienda.

Cabe mencionar que las pendientes no han presentado ninguna dificultad para el desarrollo urbano ni para el tendido de redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario ya existentes.

El Área de estudio tiene una elevación máxima de 1,471 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,470 metros sobre el nivel del mar y el predio en estudio tiene una elevación de 1,470 msnm.

CLIMA

Los climas en el municipio son: Semiseco templado (37.4%), seco templado (35.0%), muy seco templado (16.4%), seco semicálido (4.1%), templado subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media (3.3%), semifrío subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media (2.9%) y semiseco semifrío (0.9%).

Temperatura

Así mismo la temperatura media anual es de 16°C, al igual presentándose la temperatura mínima de -5.4°C durante el mes de enero y la máxima de 31.2°C en el mes de junio.

Otros factores climatológicos son las heladas, existiendo un promedio de 40 días de heladas durante el año, con un periodo libre de las mismas entre los meses de abril a septiembre.

Precipitación

La precipitación pluvial media anual en la ciudad de Chihuahua oscila en los 400 mm, considerando que el verano es la estación de lluvias en general y con un porcentaje de precipitación entre el 5 y el 10.2% durante el invierno.

Dentro de la zona de estudio el clima propio está dentro del grupo seco, templado y semifrío-semiseco con lluvias durante el verano, con una precipitación pluvial media anual promedio de 100 mm, la mínima presentada en el mes de enero con 8.1 mm y la máxima durante el mes de julio presentando 273 mm.

Se presentan también fenómenos como las granizadas, estas de 0 a 3 días por año, tormentas eléctricas de 18 días por año y la evaporación media anual de 2'629.7 mm.

Vientos

Los vientos dominantes cuentan con una velocidad promedio de 3m/seg. y una dirección de nortee-noreste, por último, el nivel de soleamiento que se presenta 300 días al año con un promedio de 12 hrs., 14 hrs. durante el verano y 10 hrs. durante el invierno.

Asoleamiento

El asoleamiento es alto, pues se manifiesta casi todo el año con un promedio de 12 horas por día, excepto en los días de lluvias que se llegan a presentar entre los meses de julio a septiembre y en menor grado en junio y octubre.

VEGETACIÓN Y PAISAJE

Respecto a la vegetación en la zona, el uso ornamental de la vegetación en el entorno barrial ha generado una diversidad de plantas de ornato, matorrales y aboles, Estas especies se ubican tanto en vía pública como banquetas y camellones, como dentro de las propiedades existentes, mismos que en su mayoría cuentan amplias áreas jardinadas.

El fraccionamiento Quintas del Sol es referente urbano por el equipamiento urbano de recreación que se localiza dentro de la zona, cuenta con un parque urbano público, conocido coloquialmente como “Parque de los Tronquitos” esto es por el diseño original que contaba con mobiliario urbano de madera, mismo que con el paso de los años y debido al deterioro, ha sido sustituido por otros materiales, sin embargo el parque es utilizado tanto por vecinos del sector, como por visitantes de otros sectores de la ciudad. del mismo modo y muy cercano al predio se localiza otra área verde, que es utilizada por los habitantes del lugar, es el lecho de un arroyo encausado de forma natural, que cuenta con gran variedad de vegetación y que se encuentra en un perfecto estado de conservación.



Fotografía 11. Parque de los Tronquitos. FUENTE: Elaboración propia.

Entre las especies identificadas se encuentran:

Moro (*Morus nigra*), Encino (*Quercus spp*), Lila (*Melia azederach*), Pino Piñonero (*Pinus pinea*), Cipres (*Cupressus sempervirens*), Ficus (*Ligustrum vulgare*), Palmera (*Washingronia filifera*), Sicomoro (*Ficus sycomorus*), Alamo (*populus*), Eucalipto (*Eucalyptus*), Trueno (*Ligustrum lucidum*),

Palma (Arecaceae), Magnolia, Nopal (Opuntia), Laurel de Flor (Nerium oleander) y algunos frutales en las viviendas como Naranja y Ciruelo, así como paredes recubiertas de hiedra (Hedera hélix).

En cuanto al paisaje natural de la zona, este se encuentra limitado al paisaje inducido en los parques públicos (Parque de los Tronquitos), áreas verdes de gran calidad y muy buen estado de conservación, el paisaje en el Fraccionamiento Quintas del Sol es 100% urbano.



Fotografía 12. Parque lineal arroyo calle Colorado. FUENTE: Elaboración propia

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO.

GEOLOGÍA.

El tipo de suelo en la zona es de CLASE Ígnea Extrusiva, TIPO Riolita Toba Acida, CLAVE TS (cg) de la ERA del Cenozoico, en el SISTEMA Terciario.

El área de estudio se encuentra en una zona libre de fallas y fracturas geológicas, ni se identifican deslizamientos que afectan el área de aplicación. La Ciudad de Chihuahua tampoco se encuentra en el área de los volcanes activos de México.

EDAFOLOGÍA.

Los grupos de suelo existentes en la Zona Metropolitana se agrupan en 12 unidades naturales que consisten de Calcisol, Cambisol, Chernozem, Durisol, Fluvisol, Kastañosem, Leptosol, Luvisol, Phaeozem, Regosol, Sholonchack y Vertisol.

Cabe mencionar que la morfología del suelo ya ha sido modificada por construcciones en los predios y sobre la vía pública, los mismos se encuentran impactados por encontrarse en una zona urbana ya consolidada.

HIDROLOGÍA

El estado de Chihuahua se localiza en una de las regiones semiáridas del país, que cuenta con un escaso número de cuerpos de agua, ya que recibe 407.8 mm de lluvias al año.

La ciudad de Chihuahua pertenece a la cuenca del Río Conchos, que cubre 30% del Estado. Las principales corrientes hidrológicas del municipio de Chihuahua son los ríos Sacramento y Chuvíscar.

Aguas superficiales

La zona de estudio se encuentra en la Región Hidrológica RH24 denominada "Bravo – Conchos", que corresponde a la cuenca K llamada del "Río Conchos – Presa El Granero" eh1310. El área de estudio está ubicada en la subcuenca hidrológica "c" Río Chuvíscar.

Dentro de la zona se localizan 3 corrientes de agua, estos son: al norte Arroyo Plaza de Toros y al Sur en el limitando el área de estudio se encuentra el Río Chuvíscar del que se desprende el Arroyo del Barro.

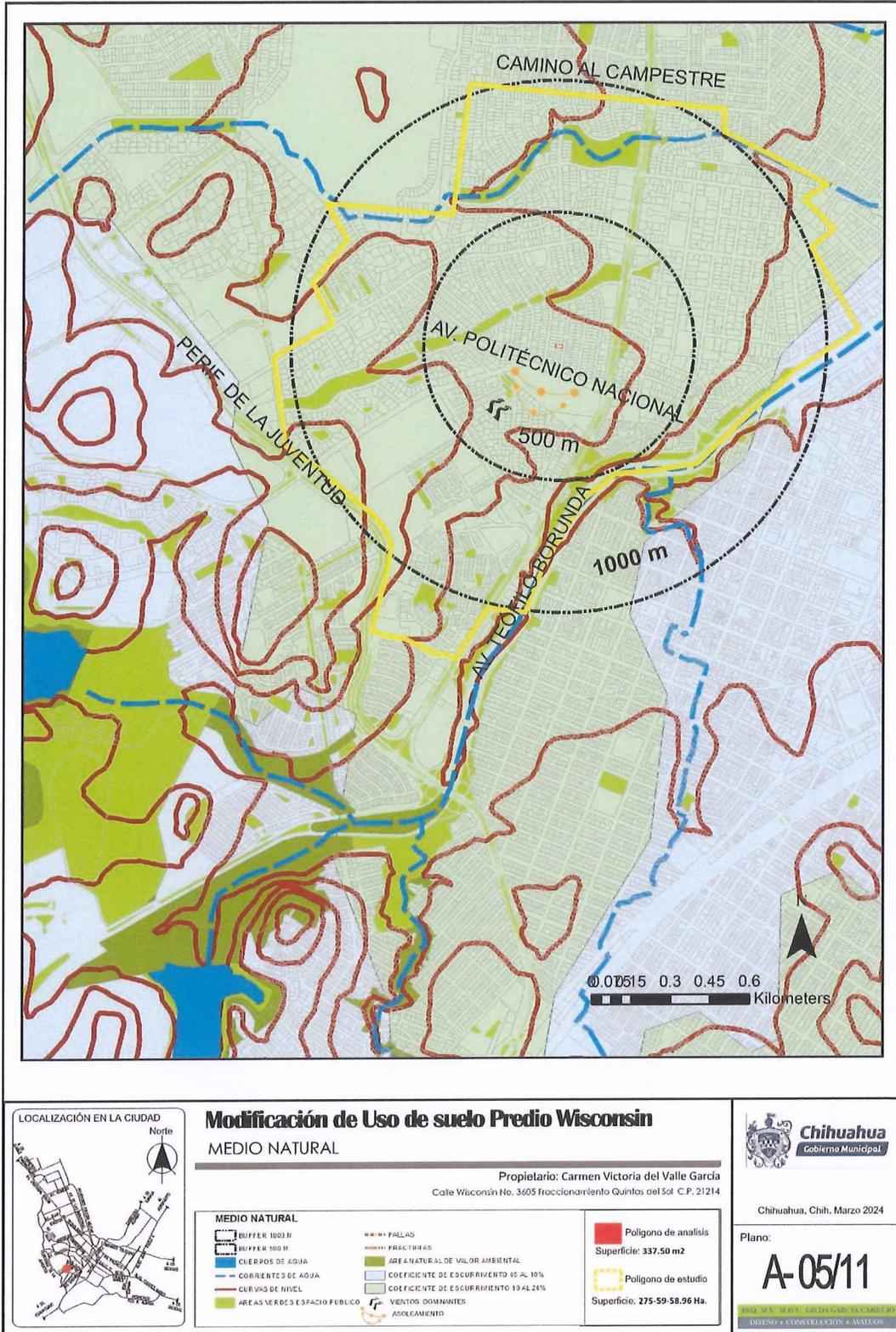
Se presenta un coeficiente de escurrimiento del agua superficial del 10 al 20% en casi la totalidad del área de estudio.

Aguas subterráneas

La Ciudad de Chihuahua se abastece en un 99% de agua subterránea, agua que proviene o se extrae de 6 acuíferos aledaños a la misma, acuíferos que también son aprovechados para la agricultura:

- Acuífero el Sauz-Encinillas
- Acuífero Laguna del Diablo
- Acuífero Laguna de Hormigas
- Acuífero Chihuahua-Sacramento (localizado en la ciudad de Chihuahua)
- Acuífero Tabalaopa-Aldama (localizado en la ciudad de Chihuahua)
- Acuífero Aldama-San Diego (localizado en la ciudad de Chihuahua)

Ver anexo gráfico: Plano A-05, Plano Medio Natural.



Mapa 6. Medio Natural. FUENTE: Elaboración Propia con datos del INEGI

IV.2 MEDIO FÍSICO

VIVIENDA

La zona de estudio es predominantemente habitacional con una densidad H-25, residencial unifamiliar, sin embargo, se pueden encontrar viviendas tipo plurifamiliar. El valor catastral promedio para vivienda unifamiliar es de \$17,000.00 de pesos por m² y para vivienda plurifamiliar \$36,000.00 m².

Clave AGEB	Total de viviendas	Total de viviendas habitadas	Ocupantes en viviendas particulares habitadas	Promedio de ocupantes en viviendas particulares ocupadas	Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje
2236	480	442	1289	3	441
226A	843	751	2152	3	746
2378	372	344	1008	3	344
3342	742	657	1860	3	653
3357	187	169	486	3	169
482A	865	742	2323	3	741
TOTAL	3489	3105	9118	3	3094

Tabla 10. Vivienda en Zona de Estudio. FUENTE: CENSO 2020 INEGI

Se puede observar de forma importante que el promedio de habitantes por vivienda es pequeño con respecto a la densidad habitacional que predomina en el sector, lo que denota que ha habido una disminución en la población que ahí habita, dando sentido a la construcción de diversos edificios de departamentos que se han erigido con menor superficie de construcción, aprovechando la excelente ubicación, conectividad y la existencia de infraestructura y servicios de la zona.



Fotografía 13. Edificio de Vivienda Plurifamiliar calle xxx Quintas del Sol. FUENTE: Elaboración propia.

EQUIPAMIENTO

Este sector de la ciudad se caracteriza por estar provisto de una buena cantidad de equipamiento, principalmente educativo y de recreación y deporte, a continuación, se describen los diferentes equipamientos localizados en la zona de estudio.

Salud.

Dentro del área de estudio solo se identifica como equipamiento de salud la clínica DIET CENTER CENTRO DE CIRUJIA NUTRICION Y ESPECIALIDADES.

Educativo

TIPO	NOMBRE	SECTOR
Preescolar	COLEGIO PETER PAN	PRIVADO
Preescolar	INSTITUTO LA SALLE DE CHIHUAHUA A.C.	PRIVADO
Preescolar	JARDIN DE NIÑOS BILINGUE	PRIVADO
Preescolar	JUAN ALANIS	PÚBLICO
Primaria	ROSAURA BRAVO 2095	PÚBLICO
Primaria	ROSAURA BRAVO 2113	PÚBLICO
Primaria	INSTITUTO LA SALLE DE CHIHUAHUA	PRIVADO
Primaria	IGNACIO M ALTAMIRANO	PÚBLICO
Primaria	PARTICULAR BILINGUE	PRIVADO
Secundaria	SECUNDARIA TECNICA 61	PÚBLICO
Secundaria	INSTITUTO LA SALLE DE CHIHUAHUA	PRIVADO
Educación Media	INSTITUTO LA SALLE DE CHIHUAHUA	PRIVADO
Superior	CENTRO DE INVESTIGACION Y DOCENCIA	PRIVADO
Superior	CORPORATIVO UNIVERSITARIO DE ARQUITECTURA A.C. UACH	PRIVADO
Profesional Técnico	FACULTAD DE ENFERMERIA Y NUTRIOLOGIA UACH	PÚBLICO
Profesional Técnico	CENTRO DE CAPACITACION ESPABI	PRIVADO

Tabla 11. Equipamiento educativo en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

Centros de Culto

NOMBRE
PARROQUIA DE SANTA MARIA REINA
LUGAR DE REUNION DE LA IGLESIA EN CHIHUAHUA
TEMPLO DE SAN PABLO
TEMPLO SAN ISIDRO LABRADOR

Tabla 12. Equipamiento de Culto en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN

Recreación y Deporte

TIPO	NOMBRE	SUPERFICIE (M2)
JARDIN	JARDIN FOVISSSTE 5	1130.04578
JARDIN	PAR. HERR. LA SALLE 1	945.321353
JARDIN	PAR. HERR. LA SALLE 2	939.529909
JARDIN	JARDIN SOMBRERETILLO	457.5785
JARDIN	JARDIN SANTA CRUZ	393.353931
JARDIN	JARDIN FOVISSSTE 3	415.769107
JARDIN	JARDIN PRESA SAN MARCOS	2475.78648
JARDIN	JARDINERAS BIBLIOTECA ISSSTE	2214.0181
JARDIN	JAR. LAT. LOMAS PERIFERICO	1118.488573
JARDIN	JARDIN LOMAS LA SALLE 1	3691.49598
JARDIN	JARD. T. BORUNDA NORTE	1518.724755
JARDIN	JARD. T. BORUNDA NORTE	127.9451
JARDIN	JARD. T. BORUNDA NORTE	652.943338
JARDIN	JARDIN FOVISSSTE 2	929.637453
JARDIN	JARD. T. BORUNDA SUR	1489.061302
JARDIN	PABLO GOMEZ	3006.756537
JARDIN	PABLO GOMEZ	1339.346054
JARDIN	JARDIN LOMAS LA SALLE 3	1443.89693
JARDIN	JARDIN LOMAS LA SALLE 2	1337.99565
JARDIN	PAR. HERR. LA SALLE 4	1514.910619
JARDIN	JARDIN FLORIDA	1236.7704
JARDIN	JARDIN RONCESVALLES	1434.380875
JARDIN	JARDIN DAKOTA DEL NORTE	828.045773
JARDIN	JARDIN FOVISSSTE 1	947.814676
JARDIN	SIN DATOS	639.138969
JARDIN	JARDIN HACIENDAS	1047.740512
JARDIN	JARDIN FOVISSSTE 6	6955.283833
JARDIN	PARQUE EL CARRIZAL	25410.52575
JARDIN	RES. CAMPESTRE	21699.13367
JARDIN	PAR. EL VENDEDOR CONT.	4777.03885
JARDIN	PARQUE EL VENDEDOR	13396.9992
JARDIN	QUINTAS DEL SOL TRONQUITOS	130.585478
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA LA SALLE	
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA ESC ARQUITECTURA DE CHIHUAHUA UACH	
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA CENTRO DE INVESTIGACION Y DOCENCIA	
BIBLIOTECA	B.P.M. DOMINGO SALAYANDIA NAJERA 498	
DEPORTE	CANCHAS LA SALLE	
DEPORTE	GIMNACIO LA SALLE	
DEPORTE	CANCHA CENTRO COMUNITARIO	
DEPORTE	CANCHA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	
DEPORTE	CANCHA PRIMARIA ROSAURA BRAVO	

Tabla 13. Recreación y deporte en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN

COMERCIO Y SERVICIOS

De acuerdo con la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI (DENUE) dentro del área de estudio se localizan 327 unidades económicas, dedicadas a la comercialización de algún producto o servicio, el sector se ha identificado como de fácil acceso para encontrar productos básicos o especializados principalmente en los corredores urbanos considerados para el comercio y servicios.

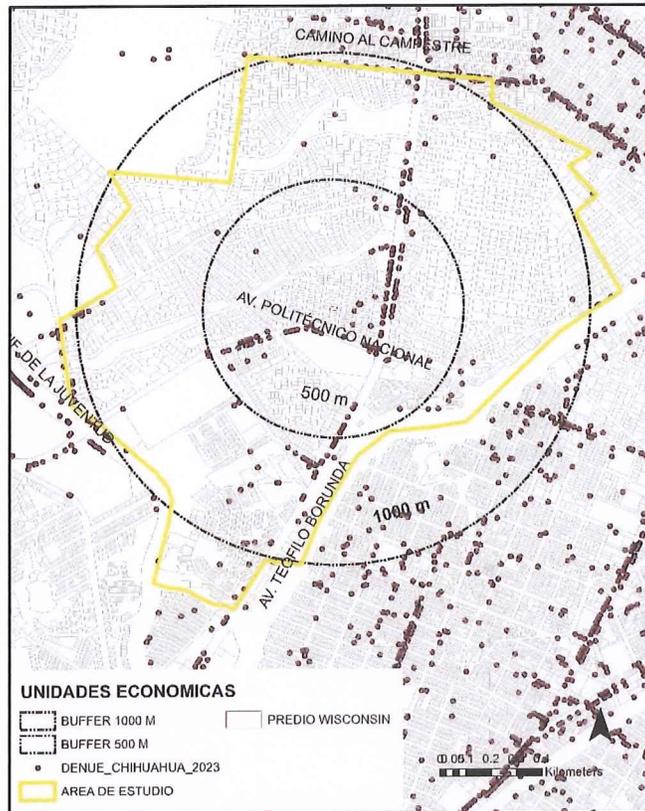


Gráfico 10. Unidades económicas en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del DENUE

Restaurantes

NOMBRE	ACTIVIDAD
CAFETERÍA DEL CUDACH	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
BERNARDI CAFÉ	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
CAFETERÍA ESCOLAR SECUNDARIA TÉCNICA 61	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
ESTRATEGIAS DE LOGISTICA Y MENSAJERIA, S.A. DE C.V.	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
ZAKURA SUSHI EXPRESS	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida
LA COCINA DE ROSY	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida
RESTAURANTE COCOS	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
TACO BAJA	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos

Tabla 14. Restaurantes establecidos en área de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN

Hoteles

NOMBRE	ACTIVIDAD
HOTEL FIESTA INN	Hoteles con otros servicios integrados
MICROTEL INN Y SUITES	Hoteles sin otros servicios integrados
HOTEL ECOSUITES	Hoteles sin otros servicios integrados

Tabla 15. Hoteles en zona de estudio. FUENTE: Elaboración propia con datos del IMPLAN

Ruta de Seguridad.

La ruta del servicio de emergencia de la estación de Bomberos No.4 ubicada en la colonia zarco se localiza a 1.5 km y la comandancia de policía en el Palomar se localiza a 3 km de distancia, del mismo modo la Subsecretaria de Movilidad (transito) se ubica a 1.7 km de distancia.

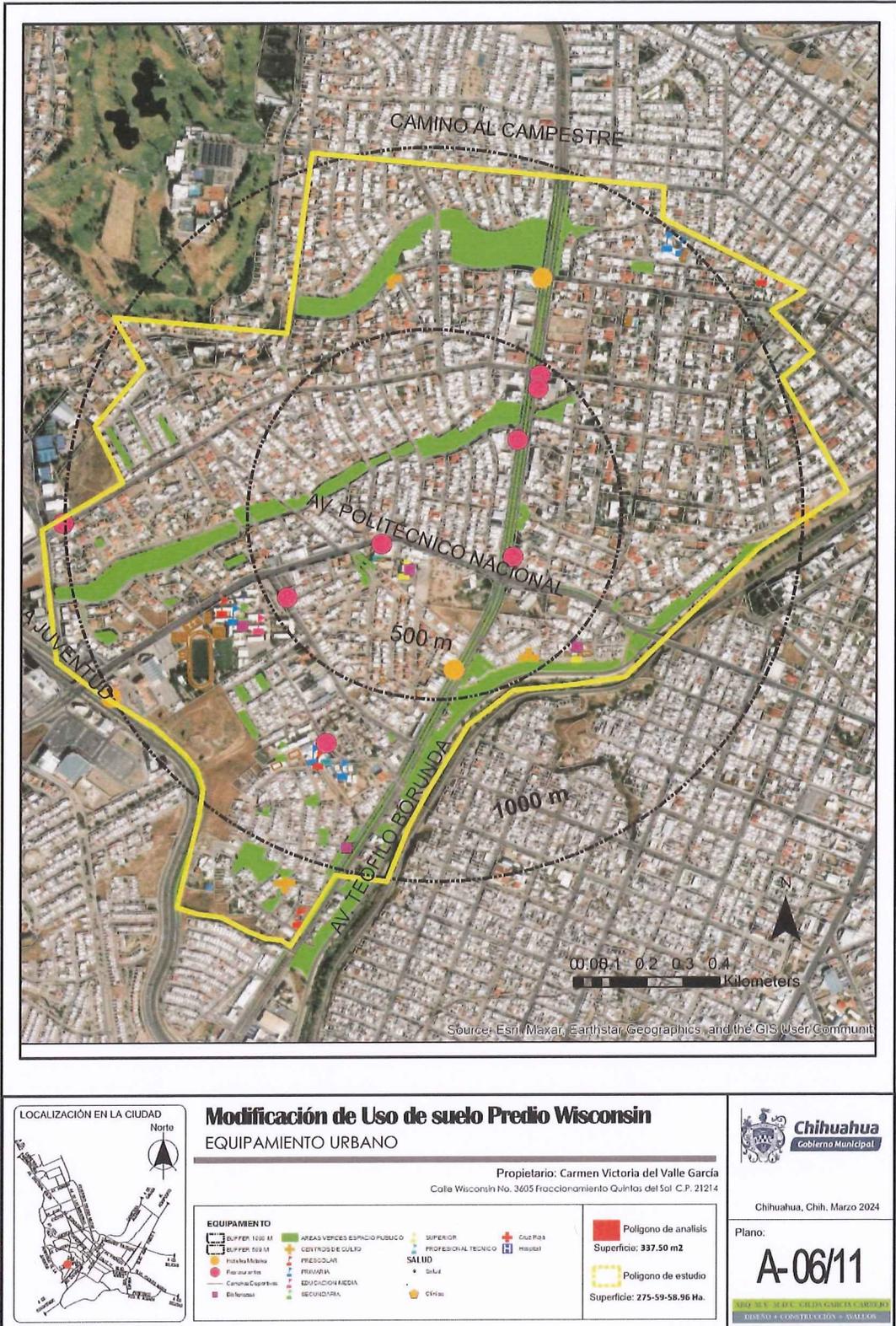
La cruz roja mexicana es el equipamiento de salud mas cercano al predio, mismo que se localiza a 1.6 km de distancia del predio, sobre la Av. Teófilo Borunda.

Se considera que la atención de estos servicios después de 15 min es ineficiente, por lo tanto, el servicio de emergencia se puede considerar cubierto y eficiente en el área de aplicación propuesta.



Fotografía 14. Estación de Bomberos No. 4. FUENTE: Google Earth

Ver anexo gráfico: Plano A-06, Equipamiento Urbano.



Mapa 7. Equipamiento Urbano. FUENTE: Elaboración propia

ESTRUCTURA VIAL

La conectividad en el fraccionamiento Quintas del Sol y el sector circundante es óptimo, tiene varias vías de acceso, con vialidades amplias que facilitan la movilidad en todos sus modos.

Vialidades para el acceso al área de aplicación

El acceso al predio es por la calle local Wisconsin.

Calle Wisconsin

Nivel de servicio tipo	"C"
Ancho de la sección	12,00
Arroyo de calle	8,00
Ancho de las banquetas	4,00
Tipo de pavimento	Asfalto
Sentido de circulación:	2 sentidos (norte-sur y sur-norte)
Número de carriles:	1 de circulación por sentido (2)



Fotografía 15. Vistas calle Wisconsin. FUENTE: Elaboración propia

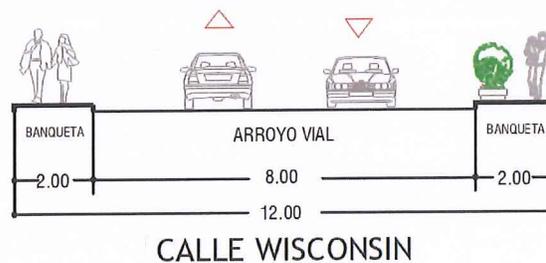


Gráfico 11. Sección vial calle Wisconsin. FUENTE: Elaboración propia

Esta vialidad cuenta con un nivel de servicio tipo "C" que es considerado aceptable, por no captar grandes volúmenes de tráfico del área urbana, ya que en su mayoría son usuarios locales, sin embargo, no es la única opción para acceder al sector ya que se cuenta con varias vialidades con condiciones de desplazamiento muy similares.

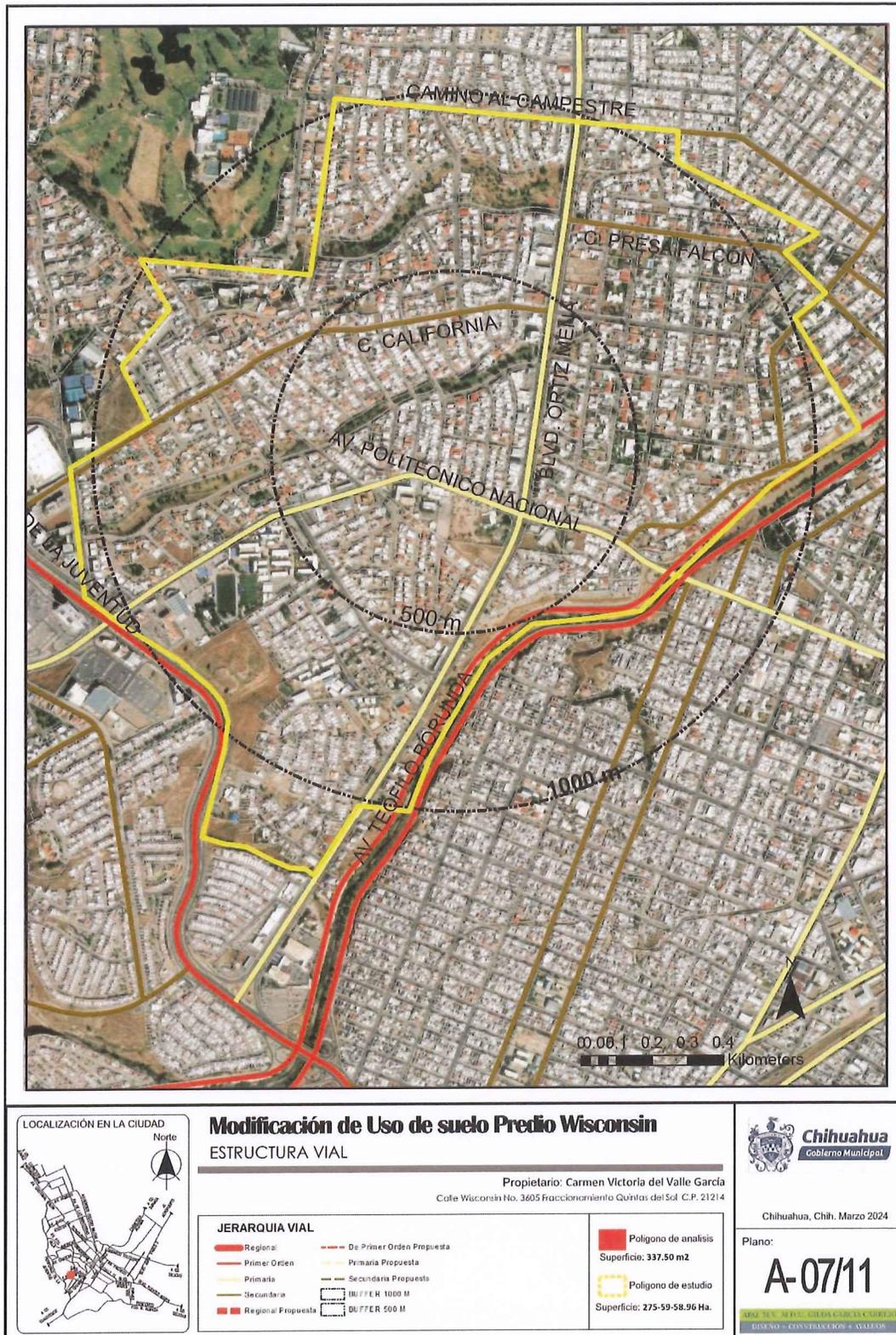
Vialidades existentes de delimitan el área de estudio

Nombre de la Vialidad	Jerarquía Vial
Periférico de la Juventud	Primer Orden
Av. Teófilo Borunda	Primer Orden
Calle Hacienda del Carrizal	Local
Av. California	Secundaria
Av. Montana	Local
Calle Camino al Campestre	Secundaria
Calle 24a	Secundaria
Calle Presa Falcón	Local
Calle Presa Peñitas	Local
Calle Guadalupe	Local

Vialidades existentes al interior del área de estudio

Av. Politécnico Nacional	C. Presa La Boquilla	C. Kansas
Bldv. Antonio Ortiz Mena	C. Presa La Estancia	C. Oregón
Av. California	C. Presa del Márquez	C. Oklahoma
C. Océano Pacífico	C. Presa Las vírgenes	C. Nevada
C. Mar de Bengala	C. Presa Las Lajas	C. Wyoming
C. Golfo de México	C. Presa Rosetilla	C. Ohio
C. Mar de Cortes	C. Presa Tintero	C. Pensilvania
C. Mar Caribe	C. Presa San Marcos	C. Michigan
C. Mar Mediterráneo	C. Presa El Rejón	C. Colorado
C. Mar de Omán	C. Lago de Jacales	C. Florida
C. Canal de Suez	C. Lago de Bustillos	C. Dakota del Norte
C. Juan Bernardo	C. Presa del Granero	C. Nueva Jersey
C. Beethoven	C. Presa Oviachi	C. Carolina del Norte
C. Del Arte	C. Elia	C. Carolina del Sur
C. De la Poesía	C. Leticia	C. Nuevo México
C. J. S. Bach	C. Guadalupe	C. Maine
C. W. A. Mozart	C. Laura	C. Nuevo México
C. Félix Mendelsohn	C. Virginia	C. Arizona
C. La Salle	C. Teresa	C. Arnoldo
C. Cañada de San Antonio	C. Margarita	C. Salmón
C. Cañada del Chuvíscar	C. Alaska	C. Encordada Sta. Fe
C. Cañada de San Marcos	C. Alabama	C. Malibú
C. Lucio Cabañas	C. Arizona	C. Deodora
C. Presa de Tecomatlan	C. Minnesota	C. Hda. Las Chepas
C. Presa del Bosque	C. Missouri	C. Hda. Del Carmen
C. Presa el Mante	C. Iowa	C. Hda. Sta Clara Provi

Ver anexo gráfico: Plano A-07, Estructura Urbana



Mapa 8. Estructura Vial. FUENTE: Elaboración propia.

MOVILIDAD URBANA

Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial para la funcionalidad de una ciudad. Contar con un buen sistema de transporte contribuye a la disminución de las emisiones contaminantes a la atmosfera, esto en virtud de que se utilizan menos automóviles privados para el traslado de personas, optimizando la ocupación de vehículos de mayores dimensiones.

El servicio de transporte público en la ciudad ha sido reestructurado, contando actualmente con una ruta troncal (de 13 propuestas en el PSUMUS), rutas alimentadoras y convencionales. Se identifican también 3 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas.

La estructura tronco/alimentada está diseñada con un eje central en el sentido norte-sur de la ciudad, el cual es parte de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras y dos terminales de transferencia en los extremos de dicha ruta, ubicadas en Av. Homero al Norte y el Blvd. Juan Pablo II en el sur de la ciudad

La zona de estudio cuenta con vialidades primarias y de primer orden por donde circula las rutas de transporte público, contando la zona con cobertura de rutas que permiten la conectividad con diferentes zonas de la ciudad, que a su vez facilitan el desplazamiento de habitantes locales o visitantes que realizan alguna de las diversas actividades que se concentran en la zona de estudio.

En cuanto a **rutas de transporte público** que actualmente las rutas que transitan por la zona de estudio son:

- Campesina Sector 3
- Campesina Santa Rosa
- Circunvalación 1 Sube-Baja Zarco
- Circunvalación 2 Sube-Baja Mirador
- Circunvalación 2 Sube-Baja Salle
- Panamericana San Felipe
- Panamericana Mirador

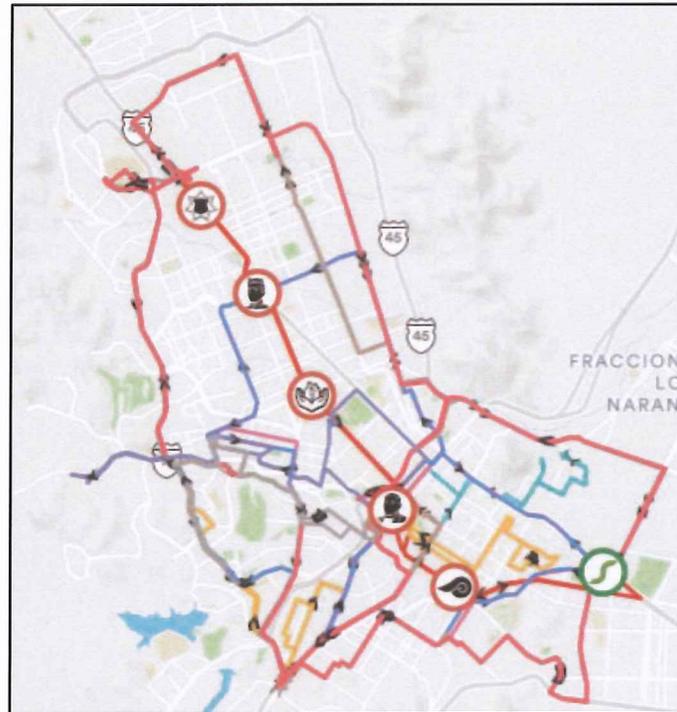


Gráfico 12. Cobertura de rutas de transporte público actuales. FUENTE: BUSS CUU

Movilidad No motorizada

Tránsito peatonal.

En el sector se observa poca cantidad de movimientos peatonales derivado de que gran parte del sector es habitacional, únicamente se observa una baja cantidad de peatones en los corredores comerciales y de servicios.

Cabe mencionar que el fraccionamiento Quintas del Sol cuenta con banquetas de secciones y condiciones adecuadas para caminar, sin embargo, existen tramos en los que dichos movimientos se realizan sobre la vialidad, ya que se encuentran invadidas por la infraestructura y/o vegetación existente que obstruye la libre circulación de peatones. En general se observan buenas condiciones para el desplazamiento de personas, no obstante que no se cuenta con las condiciones de accesibilidad para las personas que cuentan con alguna discapacidad o en alguna condición de vulnerabilidad.

Ciclistas

Dentro de la zona de estudio no existe infraestructura ciclista, son escasas las personas que se observan trasladándose en bicicleta por el sector, la bicicleta es utilizada de forma recreativa en los parques localizados en el sector.

Es importante comentar que algunas de las calles ubicadas en las colonias que componen el área de estudio, cuentan con las secciones viales y velocidades adecuadas para la circulación de bicicletas, e incluso para la proyección de carriles ciclistas como alternativa de movilidad urbana.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Según establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 4 fracción LXXXVII. La Zonificación Secundaria es “la determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros”

Dentro del área de estudio los usos de suelo de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua Visión 2040 sexta actualización 2021 son:

Habitacional H-12	Habitacional H-25
Habitacional H-35	Habitacional H-60+
Recreación y Deporte	Equipamiento
Comercio y Servicios	Mixto Moderado

El uso de suelo en el área de aplicación es Habitacional densidad de 13 a 25 vivi/ha (H25), de acuerdo con lo establecido en la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua Visión 2040 sexta actualización.

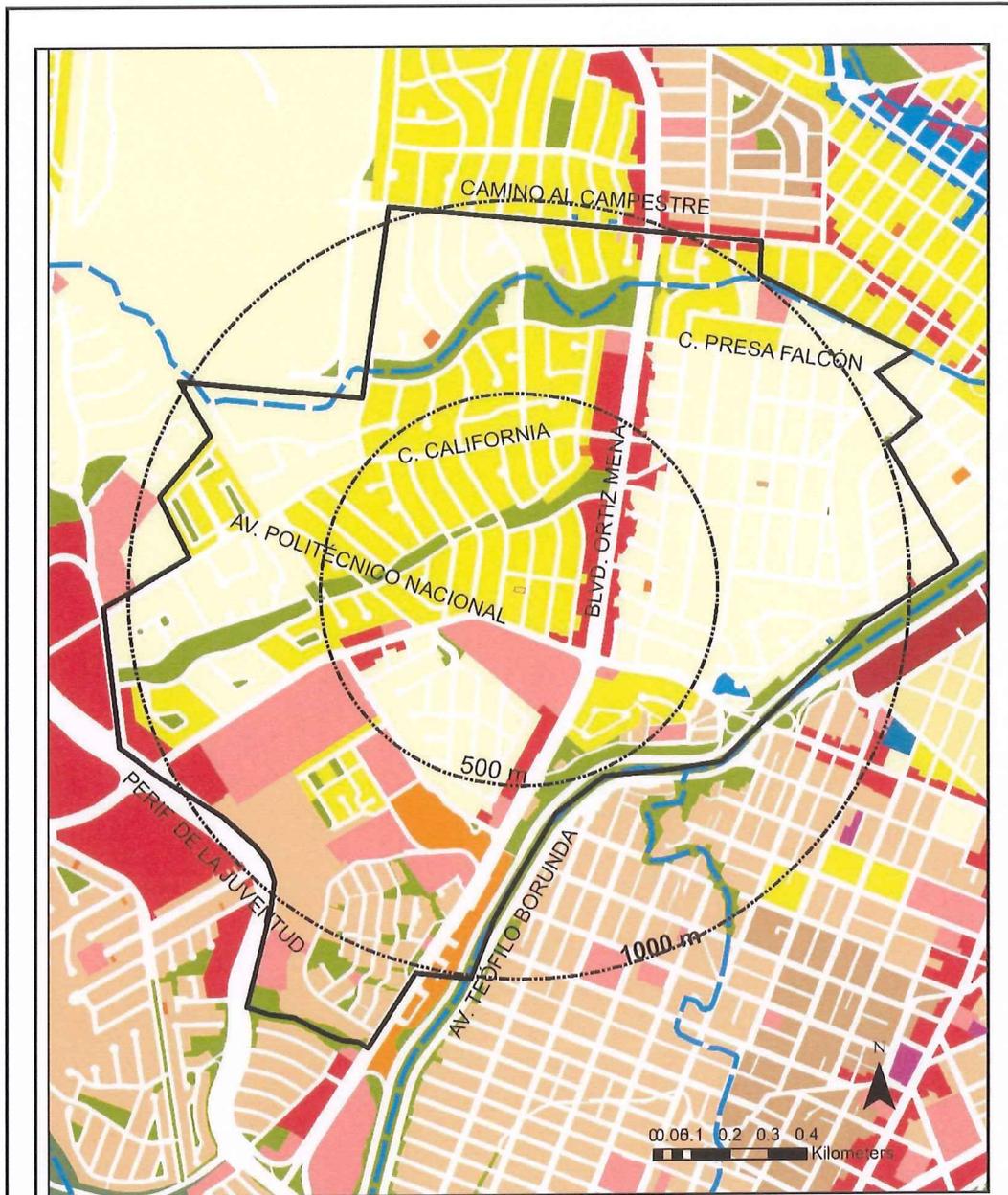
Habitacional (H). Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades:

H4, de 1 a 4 viv/ha.	H45, de 36 a 45 viv/ha.
H12, de 5 a 12 viv/ha.	H60, de 46 a 60 viv/ha.
H25, de 13 a 25 viv/ha.	H60+, más de 60 viv/ha.
H35, de 26 a 35 viv/ha.	

HABITACIONAL DE 14 A 25 VIV/HA (H25)

Según se establece en el Reglamento de Desarrollo Urbano vigente, el uso de suelo Habitacional de 13 a 25 viviendas por hectárea, H25, habitacional de 26 a 35 viviendas por hectárea, H35, habitacional de 36 a 45 viviendas por hectárea, H45, y habitacional de 46 a 60 viviendas por hectárea, H60. Son zonificaciones que en el contexto de la ciudad se consideran medias y altas.

Ver anexo gráfico: Plano A-8, Zonificación Secundaria Actual



LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Modificación de Uso de suelo Predio Wisconsin

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA: USO DE SUELO

Propietario: Carmen Victoria del Valle García
 Calle Wisconsin No. 3605 Fraccionamiento Quintas del Sol C.P. 21214

Chihuahua, Chih. Marzo 2024

USOS DE SUELO

Residencial	Comercio y Servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de alta densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de media densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de baja densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de muy baja densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de muy alta densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de alta densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de media densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de baja densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de muy baja densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola
Residencial de muy alta densidad	Reservado y servicios	Industria y Comercio	Reserva Agrícola

Polígono de análisis
 Superficie: 337.50 m²

Polígono de estudio
 Superficie: 275-59-58.96 Ha.

Chihuahua
 Gobierno Municipal

Chihuahua, Chih. Marzo 2024

Plano:
A-08/11

AVD. GEN. ALDO GARCÍA GARCÍA
 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S. ALAMOS

Mapa 9. Zonificación Secundaria: Usos de suelo. FUENTE: Elaboración propia datos PDUCH

INFRAESTRUCTURA

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de la basura y desechos urbanos sólidos.

La infraestructura es también un tema relevante, debido a los riesgos antropogénicos que puede representar, su posición debe ser siempre estratégica. El desarrollo urbano actualmente debe de realizarse en concordancia a restricciones normadas que aseguren el respeto a los derechos de vía y buscan atender a las medidas de prevención de desastres.

Actualmente el predio cuenta con los servicios básicos de infraestructura a pie de predio, así mismo cuenta con prefactibilidad de **agua potable y alcantarillado sanitario** acreditado en el oficio No. **SE400/SS410/01/T033/02-2024** de la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como factibilidad de **Suministro Eléctrico** por parte de la **Comisión Federal de Electricidad** con oficio No. **ZDCH-DPYC-257 2024**

AGUA POTABLE

La zona norte es de las más favorecidas en cuanto al abastecimiento de agua potable, ya que la dotación de este líquido en los últimos años proviene del acueducto construido a lo largo de la carretera a Cd. Juárez "El Sauz-Encinillas" principalmente, además de algunos pozos profundos perforados en la zona, ya que la JMAS solicita a los desarrolladores de vivienda que proporcionen estas fuentes de abastecimiento para los nuevos fraccionamientos.

En particular en la zona de estudio y en particular el predio, cuenta con los servicios de agua potable. Frente al predio por la calle Wisconsin la red de distribución de la JMAS cuenta con una tubería de 3".

ALCANTARILLADO SANITARIO

Del mismo modo, en el área de estudio se cuenta con cobertura de alcantarillado sanitario, el predio cuenta con el servicio. En la calle Wisconsin se cuenta con colector tipo drenaje con tubería de concreto simple de 20" de diámetro.

DRENAJE PLUVIAL

A nivel ciudad no existe un adecuado manejo de las aguas pluviales, sin embargo, en este sector en particular los escurrimientos producto del agua de lluvia descienden en sentido sur-norte por la calle Wisconsin hacia el arroyo ubicado en el parque de la calle Colorado descendiendo hacia el Río Chuvíscar, lo que hace que este sector se encuentre libre de inundaciones.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El 98% de la población cuenta con energía eléctrica, tomando en cuenta que el restante 2% son asentamientos irregulares o inaccesibles.

El área de estudio se localiza en un sector urbano ya consolidado que cuenta con cobertura de servicio de energía eléctrica. Se cuenta con factibilidad de suministro eléctrico expedida por la Comisión Federal de Electricidad.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Del mismo modo que los servicios de infraestructura antes descritos, el área de estudio en su totalidad cuenta con cobertura de alumbrado público con tipo de luminarias MEDIDAS según información del SIGMUN.

PAVIMENTACIÓN

Las calles en el área de estudio cuentan con pavimento principalmente de asfalto que se encuentra en condiciones consideradas como aceptables.

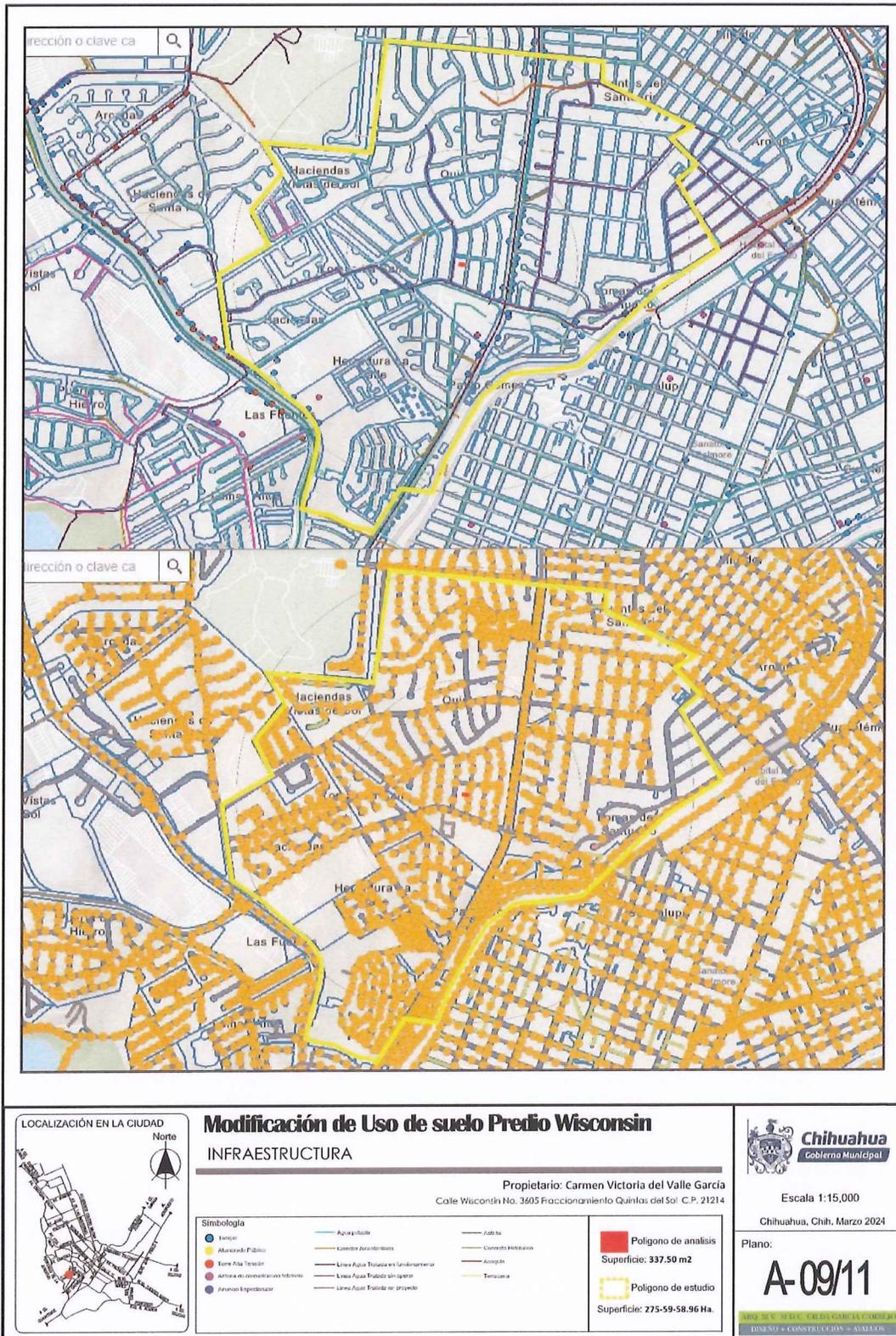
COMUNICACIONES

La zona de estudio cuenta con cobertura de comunicaciones como son la telefonía fija y celular e internet. El cableado de dichas redes se puede observar que es aéreo por medio de postes. Del mismo modo, se observa la presencia de algunas antenas de telecomunicaciones.

ANUNCIOS ESPECTACULARES

En los corredores urbanos que atraviesan o bordean el área de estudio se pueden observar una gran cantidad de anuncios espectaculares que forman parte de la imagen urbana del sector, principalmente el Blvd. Antonio Ortiz Mena, localizado a 270 m del predio.

Ver anexo gráfico: Plano A-9, Infraestructura



Mapa 10. Infraestructura. FUENTE.: Elaboración propia con datos del SIGMUN

IV.3 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los usos ubicados dentro de la zona de estudio no implican riesgos para el desarrollo del predio, ya que no existen gasoductos o industrias que expidan contaminantes hacia la atmósfera o que puedan ocasionar siniestros graves como explosiones o incendios masivos.

En cuanto al medio natural, es importante considerar que el predio y en si en el área de estudio se localizan dentro del área urbana, en un sector ya consolidado e impactado.

Las vialidades localizadas dentro del área de estudio no representan un alto riesgo, sin embargo, no debe de ser considerado un asunto menor ya que los usuarios pueden transitar a altas velocidades, sin embargo, la zona cuenta con señalamiento vial y con rondines permanentes de vigilancia por las autoridades viales correspondientes.

Es importante mencionar que el entorno social que rodea al predio, pertenece a un nivel socio económico medio alto considerado seguro, así mismo los diferentes equipamientos y centros concentradores de actividades provocan la permanencia de vigilancia por parte de la policía municipal o de empresas privadas, sin embargo se debe procurar estar en estado de alerta para que no se generen problemas de vandalismo, ya que en el habita un alto porcentaje de población vulnerable, es decir adultos mayores, que son susceptibles a actos vandálicos.

RIESGOS NATURALES

1. Riesgo Hidrometeorológico. Presentados en las zonas donde se localizan ríos y arroyos. Las precipitaciones en la ciudad están marcadas por dos épocas, la primera, durante los meses de abril y noviembre, donde la lluvia es escasa, con un promedio mensual de 7mm. La segunda presentada durante los meses de julio a septiembre, en la cual se rebasan los 80 mm mensuales de precipitación. Las márgenes de los ríos y arroyos son las principales zonas de riesgo, los cuales se deben prevenir por medio de la regeneración de estas zonas localizadas en los derechos de vía de los arroyos.

La zona no presente riesgo alto ya que el predio se localiza en un sector urbano ya consolidado y no es atravesado ni colindante con ríos o arroyos, y el drenaje pluvial desciende de forma natural hacia un arroyo canalizado al aire libre (zona recreativa) cercano al predio mismo que posteriormente desemboca en el río Chuvíscar por la calle Wisconsin, por lo cual no es susceptible de inundaciones.

2. Riesgo Geológico. En cuanto a los riesgos geológicos, se puntualizan aquellos con un nivel de peligrosidad alto, medio y bajo y que según el Atlas Municipal de Riesgo si se presentan en la ciudad, los cuales son: sismos, derrumbes y deslizamientos.

Sobre los riesgos sismológicos, según el mapa de Regionalización Sísmica de México del Servicio Sismológico Nacional de la UNAM, el municipio de Chihuahua está localizado en la región "A" la cual es una zona donde no se tienen registros históricos de sismos importantes en los últimos años y no se esperan aceleraciones del suelo mayores a un 10% de la aceleración de la gravedad a causa de temblores (SSN, 2012). Sin embargo, de acuerdo con el plano de regionalización sísmica de la

República Mexicana, la zona cercana a Chihuahua se localiza entre el límite noreste de la Zona B y límite suroeste de la Zona A, es decir dentro de una zona clasificada como de baja a media sismicidad.

Por lo tanto, el registro sísmico reportado del 2008 al 2013, por el Atlas Municipal de Riesgo, considera que el municipio de Chihuahua tiene un rango de sismicidad media-baja.

Del mismo modo, el área de estudio no se encuentra afectada por fallas o fracturas geológicas, ni existen riesgos por deslizamientos que afecten el área de aplicación.

RIESGOS ANTROPOGENICOS

3. Riesgo Tecnológico. En la zona no existe el transporte y tráfico de materiales peligrosos por el transporte pesado y de carga, por lo tanto, este riesgo es de baja incidencia.

Sin embargo, cabe mencionar que dentro del área de estudio se localizan 3 gasolineras, mismas que cuentan con los permisos correspondientes para su correcta operación.

1. **Philips 66.** En Av. Politécnico Nacional y calle La Salle.
2. **bp.** En Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Politécnico Nacional.
3. **Black Gold.** En Blvd. Antonio Ortiz Mena y calle Juan Bernardo

4. Riesgo Sanitario. Contaminación por medio de focos de infección, como pueden ser los desechos sanitarios y la basura doméstica.

5. Riesgo Social. El vandalismo en consecuencia de factores como: alcoholismo, drogadicción, desempleo y violencia. Este factor se podría presentar en el área de estudio por considerarse un sector ya consolidado, o incluso por visitantes a la zona que acudan a alguno de los centros concentradores de actividades o en las propias viviendas.

Así mismo se puede considerar de riesgo el robo a casa habitación, en virtud de que es habitado por un alto porcentaje de adultos mayores que pueden ser víctimas de este tipo de actos.

6. Riesgo Económico. El riesgo económico se podría presentar por la migración de la población a otros centros de población, por ser un barrio antiguo de la ciudad. Sin embargo, el establecimiento de los diferentes equipamientos, comercios y servicios colindantes al fraccionamiento, así como de los diferentes centros concentradores de actividades disminuye el riesgo de abandono del sector.

Vulnerabilidad

El área de estudio está compuesta entre otros, por varios barrios antiguos que son vulnerables al deterioro o abandono urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, pone como escenario que tanto el patrimonio natural como el patrimonio edificado y cultural, al igual que el paisaje urbano resultante, están sufriendo alteraciones y deterioro en la imagen urbana y las edificaciones; los altos costos del suelo urbano

provocan abandono de inmuebles dedicados al uso habitacional y su consecuente cambio a usos comerciales. Asimismo, surgen problemas de contaminación ambiental, congestión vehicular, incremento de estacionamientos en vía pública y aglomeración debido a la concentración de actividades comerciales, administrativas, educativas y culturales.

V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

El área de estudio se encuentra en una zona privilegiada de la ciudad, con excelentes posibilidades de accesibilidad y desarrollo en el corto plazo ya que se encuentra en una zona ya consolidada.

El predio cuenta con una superficie de 337.50 m² en total, ubicado en calle Wisconsin No. 3605 en el fraccionamiento Quintas del Sol C.P. 21214 del municipio y estado de Chihuahua, con clave catastral 317-013-013 predio que actualmente pertenece a Carmen Victoria del Valle García.

La finalidad del presente estudio es promover el aumento en la densidad habitacional y la intensidad del aprovechamiento del suelo del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para el desarrollo de vivienda plurifamiliar, ya que el predio ubicado en el fraccionamiento Quintas del Sol, con una superficie total de 337.50 m², cuenta con uso de suelo según el Plan de Desarrollo Urbano Vigente como habitacional H-25, mismo que es compatible con el giro plurifamiliar, pero sin embargo el proyecto que se pretende desarrollar en el predio debe incrementar la densidad y los coeficientes antes mencionados para poder cumplir con el marco regulatorio.

Se destaca también que en el sector existen construcciones plurifamiliares, tipo departamentos, en predios en donde originalmente se ubicaba vivienda unifamiliar, es decir, se ha modificado la densidad urbana y la intensidad del aprovechamiento del suelo para llevar a cabo los proyectos de densificación de la zona, misma que se puede observar como tendencia principalmente en los corredores urbanos y de servicios cercanos al predio.

Es muy importante considerar las políticas de conservación de los fraccionamientos que se encuentran dentro de la zona de estudio, ya que con los años han logrado mantener un estatus socio económico que los mantiene atractivos a la población, lo anterior cuidando el incentivar las inversiones para el desarrollo de la zona. Entre estos fraccionamientos localizados en el área de estudio se localizan Lomas, Fuentes y Jardines del Santuario, las Haciendas y por supuesto Quintas del Sol en donde se localiza el área de aplicación del presente plan.

De acuerdo con la zonificación primaria el área de estudio se localiza dentro de la zona urbanizada de la ciudad, por lo anterior el predio de estudio es apto para ser ocupado, ya que desde hace algunos años se encuentra en abandono.

Los usos de suelo predominantes en el área de estudio están: Habitacional H-12, Habitacional H-25, Habitacional H-35, Habitacional H-60+, Recreación y Deporte, Equipamiento, Comercio y Servicios y Mixto Moderado.

Del mismo modo, este sector se considera como un centro concentrador de diversas actividades al que acuden no solo los habitantes de la zona, sino población de diferentes sectores de la ciudad que acuden a realizar diversas actividades principalmente en los corredores urbanos y en los equipamientos recreativos (parques públicos).

Sobre el corredor comercial y de servicios que representa el Blvd. Antonio Ortiz Mena, originalmente ocupado por vivienda unifamiliar, ha modificado desde hace años su vocación albergando diversos comercios y servicios accesibles para la población y que actualmente se está aprovechando para el desarrollo de proyectos de usos mixtos que aprovechan la infraestructura existente, ya se pueden identificar en el sector varias edificaciones verticales con este uso.

El predio es de fácil acceso y todo el sector cuenta con una excelente conectividad con el resto de la ciudad, ya que cuenta con diversidad en cuanto a los modos de transporte existentes en el área de estudio y la facilidad para acceder a servicios básicos y equipamiento sin tener que realizar grandes desplazamientos, esto deriva en el ahorro a los tiempos de viaje y en la disminución de emisiones contaminantes a la atmósfera. No obstante, la zona cuenta con calles y avenidas para la circulación peatonal y vehicular en condiciones aceptables, mas no accesibles para personas con discapacidad.

Las condiciones de la vivienda del sector se pueden definir como muy buenas, la mayoría de la vivienda en la zona de estudio está perfectamente delimitada por colonias, sectores catastrales y agebs urbanos que proveen información poblacional y sus condiciones físicas.

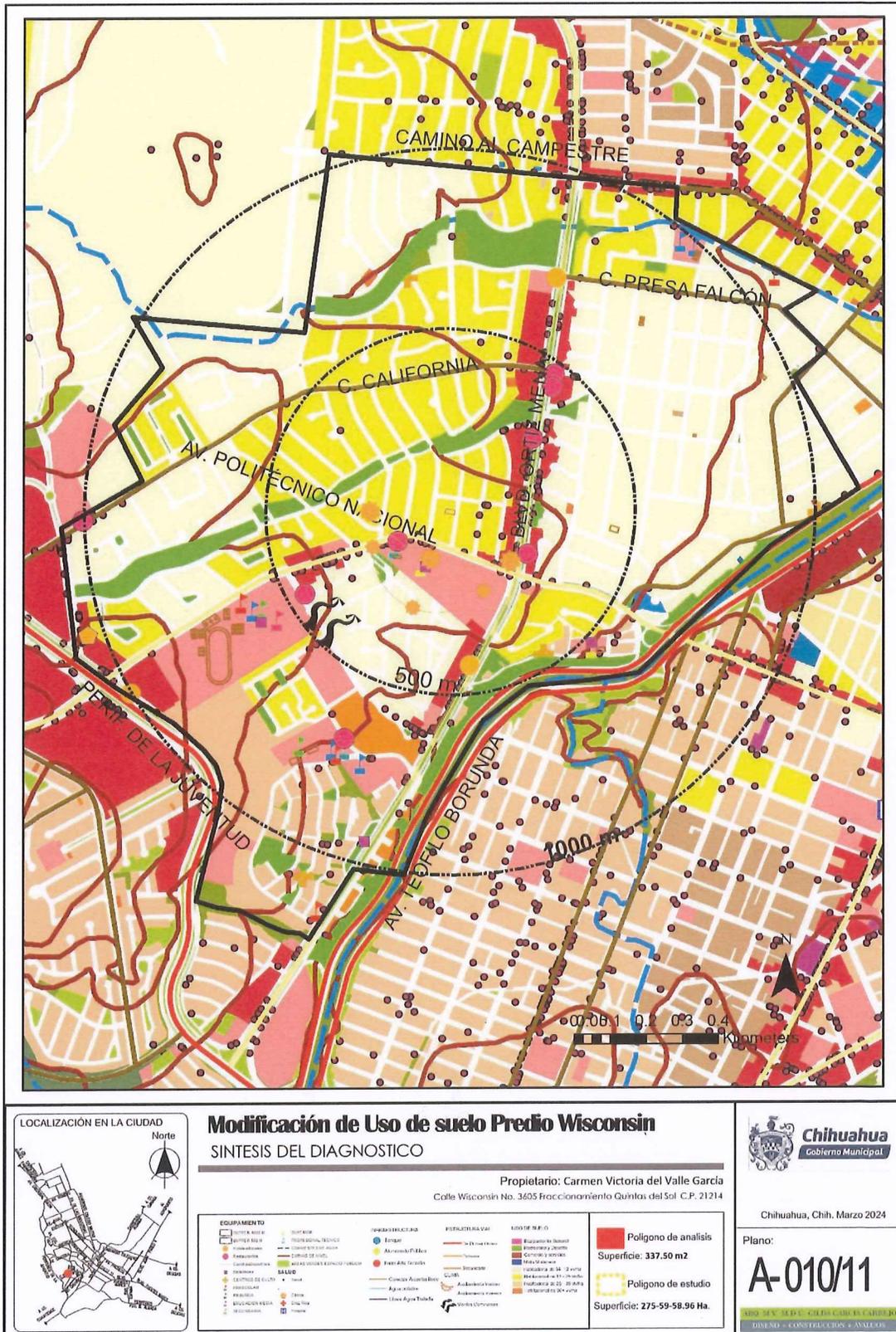
Los valores del suelo en la zona de Quintas del Sol en la ciudad de Chihuahua están determinados por diversos factores, en este caso, el predio se localiza dentro del límite del centro de población y dentro del área urbanizada. Así mismo, cuenta con infraestructura de cabeza y servicios básicos. Los predios tienen un valor catastral del suelo en la zona de \$4,385.00 pesos por m².

El valor comercial de las construcciones se estima del \$14,000.00 a \$18,000.00 pesos por m², según el uso de suelo que tenga el predio, ya sea habitacional o comercial.

La zona cuenta con toda la infraestructura de cabecera necesaria como es: agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, alumbrado público y comunicaciones. El predio a su vez cuenta con factibilidades expedidas por la JMAS y CFE.

Los usos del suelo en la zona de estudio se encuentran claramente delimitados por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización 2021.

Ver anexo gráfico: Plano A-10, Síntesis del diagnóstico.



Mapa 11. Síntesis del Diagnóstico. FUENTE: Elaboración propia.

VI. NORMATIVO

ESTATAL

VI.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (1992-1998)

El Plan Estatal de Desarrollo plantea un conjunto de objetivos orientados a ordenar los asentamientos humanos en el territorio de la entidad y actuar al interior de los centros de población, creando las condiciones propicias para su armónico crecimiento.

OBJETIVOS

1. Impulsar el desarrollo de los centros de población en ejes carreteros emergentes del estado que ofrezcan nuevas oportunidades de intercambio industrial y comercial con entidades vecinas y con el extranjero.
2. Promover la integración regional de la identidad, instrumentando proyectos y acciones que favorezcan e induzcan su desarrollo y por consiguiente eleven el nivel de vida.
3. Lograr un crecimiento planeado y ordenado de nuestras ciudades.
4. Promulgar y dar la vigencia necesaria a leyes urbanas actualizadas y eficaces.
5. Hacer efectivo un verdadero régimen de planeación urbana.
6. Generar oferta de vivienda o, por lo menos de tierra urbana suficiente y adecuada para todos los estratos de la población.

ESTRATEGIAS

1. Regionalización para ordenar las tareas de fomento al desarrollo urbano, designando a la ciudad de Chihuahua como región centro-norte.
2. Estructuración del sistema urbano estatal a partir de los centros de población que desempeñando funciones estratégicas en el desarrollo del estado.
3. Impulso a centros de población estratégicas de nivel subregional.
4. Fomento a proyectos urbanos estratégicos.
5. Modernización institucional de la planeación y administración urbana estatal.

VI.3 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO (2022 – 2027)

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes. Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse. Cabe señalar que el Plan se elaboró con el involucramiento de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se dieron a la tarea de plantear propuestas y acciones por un mejor Chihuahua, haciendo patente la visión de todas las personas que desinteresadamente decidieron participar a través de los diferentes mecanismos definidos para ello y que fueron implementados por el Gobierno del Estado.

El Plan contiene los siguientes elementos y/o atributos de desarrollo que le permiten ser un instrumento que hacen viables y factibles la visión, los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas planteadas en el mismo, privilegiando la prosperidad, el bien común, la solidaridad y subsidiaridad para las y los chihuahuenses:

- a) Participativo
- b) Incluyente
- c) Transparente
- d) Retador
- e) Evaluable
- f) Con visión de largo plazo

Eje 3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

Un correcto ordenamiento y diseño de las ciudades y pueblos alrededor del estado, no solo representa un incremento en la infraestructura de los centros poblacionales, es además una forma de dignificar su entorno, brindando espacios modernos y de calidad en beneficio de todas las personas que en ellos habitan. Ciertamente, el ordenamiento y distribución urbana alrededor del estado no es la óptima. Se requieren de proyectos que logren distribuir equitativamente los recursos para alcanzar a todos aquellos que lo necesitan, tendiendo nuevas líneas de comunicación y transporte, llevando agua, luz y drenaje a donde lo requieran.

En este Eje se proponen las políticas y estrategias para las 6 temáticas siguientes: vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria; transporte y movilidad; infraestructura y gestión integral del agua; vivienda; desarrollo territorial y regional; así como ecología y medio ambiente.

Los centros poblacionales no han implementado medidas de control y diseño para procurar un correcto crecimiento demográfico y urbano en el estado. Para un manejo adecuado de los recursos disponibles para la población, se requieren estrategias para la organización de las zonas metropolitanas, asegurando que todas y todos tengan acceso al transporte público, servicios básicos, pavimentación, entre otras sentidas carencias que, por falta de planeación y recursos, han desplazado a comunidades enteras a la marginación.

Objetivo Estratégico del Eje.

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

Desarrollo territorial y regional.

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo Especifico: Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado

Estrategia. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

Líneas de Acción

1. Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
2. Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
3. Gestionar proyectos de rehabilitación de fachadas, centros históricos y edificios y monumentos con valor histórico.
4. Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
5. Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
6. Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

VI.4 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TÍTULO CUARTO. DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO QUINTO. DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE SECCIÓN PRIMERA DE LOS USOS, RESERVAS Y DESTINOS

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.

TÍTULO QUINTO. DE LAS REGULACIONES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA ZONIFICACIÓN URBANA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

CAPÍTULO QUINTO

DE LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos

Artículo 103. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población deberá considerar:

I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo los usos 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 para la movilidad.

MUNICIPAL

VI.5 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

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

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

El Presente Plan Municipal de Desarrollo se construye de innumerables aportaciones de miles de ciudadanas y ciudadanos chihuahuenses que se han dado a la tarea de plantear acciones por un mejor Chihuahua; dentro del mismo se hace patente la visión de todos aquellos que desinteresadamente decidieron participar a través de sus opiniones en base a su propio diagnóstico, experiencia y realidad

GOBIERNO EFICAZ Y EFICIENTE

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

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

4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

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

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

VI.6 OBJETIVOS GENERALES DEL PDUCH 2040

El Plan de Desarrollo Urbano con su última actualización del sábado 04 de septiembre de 2021 .en el Periódico Oficial del Estado, tiene una visión para que en el año 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Los objetivos generales del PDU son:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para el peatón y ciclistas, y elevarla eficiencia del transporte motorizado apoyando al servicio público.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- La recuperación del centro histórico
- La regeneración urbana
- La consolidación de ciudad y sus barrios y colonias

- La conservación del patrimonio natural y construido; mención específica merecen los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad. Estos cauces a su paso por el espacio urbano deberán ser objeto no propiamente de restauración ecológica sino de forestación para permitir su aprovechamiento como espacios recreativos y para forestación de la ciudad, caso que aplica este instrumento de planeación.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad.

VI.7 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021.

A partir de estas consideraciones, definiremos los criterios establecidos por el plan de desarrollo urbano vigente, que tienen incidencia en el área de estudio.

DISTRIBUCIÓN Y DOSIFICACIÓN DE SUELO

El PDUCH, plantea la consolidación de la mancha urbana actual mediante una política de densificación, ocupando de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

- a) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio Municipio, no sólo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

Por tal, se deberá instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme a un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos claramente definidos con el fin de desalentar la expansión urbana.

De acuerdo con la tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para usos habitacionales del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización 2021 (PDUCH), existen 2 categorías (tipos) para el uso de suelo habitacional unifamiliar y plurifamiliar

Tabla 15. TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD META APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	200	0,50	1,0	30%	8,5	2	15,00	60,00	4,50NE/1,50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0,70	1,5	35%	8,5	2	12,00	33,33	4,50NE/1,50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0,75	1,6	42%	8,5	2	8,00	20,83	3,00NE/1,00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0,75	1,6	37%	8,5	2	7,00	17,14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0,80	1,5	30%	SP	SP	5,00	15,00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0,80	2,0	26%	SP	SP	6,00	NA	SR	1/VIVIENDA

Tabla 16. TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIVIENDA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL (m ²) (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	NIVEL		
HABITACIONAL	H12	12	18	45,00	30	0,5	1,2	35%	8,5	2	4,50NE/1,50	2/VIVIENDA
	H25	25	37,5	45,00	30	0,75	1,5	42%	8,5	2	3,00NE/1,00	2/VIVIENDA
	H35	35	62,5	45,00	30	0,75	1,6	37%	8,5	2	2,00SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67,5	45,00	SP	0,75	2,2	30%	SP	SP	1,00SR/SR	1,5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	SP	45,00	SP	0,65	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

- * LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO
- 1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO
- 2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

Tabla 16. Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar y plurifamiliar. FUENTE: PDUCH Sexta Actualización.

INTEGRACIÓN URBANA

La estructura urbana de la ciudad de Chihuahua, establecida en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, se constituye de cuatro tipos de centralidad, divididos en esos cuatro componentes debido a su nivel de servicios: centro urbano, sub-centros urbanos, centros de distrito y centros de barrio. Cada uno de los cuatro componentes tendrán centros laborales, equipamiento de nivel urbano, espacio público, comercio y servicios, cuya magnitud se habrá de ajustar a la propia magnitud del nivel del componente. Urbano, sectorial, distrital y barrial que son niveles de servicios convencionales en el sistema de planeación urbana.; y obedece a la conexión de vialidades, logrando con esto la integración norte-sur, generando nuevas posibilidades de comunicación, fortaleciendo los sub-centros urbanos localizados cerca de las zonas de crecimiento y consolidando corredores urbanos.

VI.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

TÍTULO SEGUNDO DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA

CAPITULO PRIMERO ACCIONES URBANAS

Artículo 18. La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros e Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SECCIÓN PRIMERA DE LOS USOS, RESERVAS Y DESTINOS

Artículo 68. Las áreas de ascenso y descenso del transporte público, paradas de autobuses y taxis, deberán localizarse al inicio, parte media o final de la cuadra respectiva, respetando una longitud mínima de 7.00 metros en los extremos de la misma.

En los casos de vialidades primarias, dichas áreas deberán ser ubicadas fuera de las líneas de flujo vehicular, que podrán ser mediante bayonetas o carriles laterales.

Todos los inmuebles de uso diferente al habitacional, deberán presentar un estudio de impacto vial y ejecutar las medidas de mitigación que de él se deriven, cuando se clasifiquen en alguno de los siguientes casos:

- I. Demanda de estacionamiento igual o mayor a 150 cajones;
- II. Superficie de una hectárea o mayor;
- III. Frente a una vialidad con nivel de servicio C, D, E o F, y
- IV. Frente a una vialidad tipo Primaria Orden o Regional.

Artículo 68. Bis. Es obligación de los constructores, promotores o de quienes promueven en la ejecución de acciones urbanas, instalar infraestructuras destinadas a usuarios del transporte urbano, como asientos con techumbres con materiales que

converjan con el paisaje de la zona, cuando se trate de fraccionamientos habitacionales urbanos, habitacional suburbano y rural, comerciales y de servicios, industriales, de cementerios o parques funerarios.

VI.11 MODIFICACIÓN AL USO DE SUELO PREDIO WISCONSIN.

VI.11.1 OBJETIVOS GENERALES:

- I. Respetar los lineamientos generales establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua vigente.
- II. Impulsar y promover el modelo de ciudad compacta, mediante la densificación, en donde se aproveche el suelo consolidado, la infraestructura y los servicios existentes.
- III. Desarrollar acciones de densificación cercano a corredores urbanos ya consolidados en donde exista cobertura de rutas de transporte público.
- IV. Incentivar la inversión inmobiliaria en la ciudad de Chihuahua.
- V. Crear economías de aglomeración para una mayor eficiencia económica y plantear distancias adecuadas propiciando zonas más densas y no dispersas.
- VI. Elevar la plusvalía del sector urbano mediante la consolidación de la estructura urbana.

VI.10.2 OBJETIVOS PARTICULARES:

- I. Promover la diversificación de los usos de suelo generado opciones de vivienda que considere los diferentes grupos de la estructura social y las necesidades particulares de cada uno.
- II. Aprovechamiento de la infraestructura de cabeza y equipamiento existente en la zona.
- III. Potencializar los diferentes modos de transporte existentes en el sector, maximizando los beneficios con los que cuenta la zona por su ubicación y la conectividad con otros sectores de la ciudad.
- IV. Preservar la forma de vida e identidad de barrios ya consolidados, como lo es el fraccionamiento Quintas del Sol, sin perder su vocación de suelo habitacional.
- V. Desarrollar un proyecto de vivienda plurifamiliar que incremente el aprovechamiento de suelo urbanizado.

VII. ESTRATEGIA

VII.1 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo concentra de manera sintética la propuesta estratégica para la ciudad.

En este sentido, la estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta; las orientaciones para reordenar los transportes, las infraestructuras y los equipamientos y como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la ciudad.

Por lo tanto, la estrategia general de desarrollo muestra a dónde queremos llegar y cómo hacer posible la visión de largo plazo para nuestra ciudad.

El desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua se debe de implementar mediante la claridad de los ejes rectores de diseño, de tal forma que la propuesta del presente Plan se considere de forma integral. Para la aprobación de cualquier proyecto de plan maestro, plan parcial, proyecto urbano o edificio se debe de cumplir con lo establecido en dos niveles:

1. Los elementos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) son sujetos a aprobación basados en criterios prescritos en los reglamentos y en el presente Plan.
2. Los elementos cualitativos (diseño arquitectónico, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) son sujetos a aprobación discrecional producto de una revisión del diseño para lo cual está establecido las guías de diseño que acompañan el presente Plan.

VII.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar los cauces que agrupan y orientan las estrategias del Plan, esto contribuye a darles claridad y precisión a los objetivos que las animan y evitan desviaciones por parte de los múltiples y diversos agentes que se han de encargar de llevar a cabo los programas establecidos.

Las guías que encausan la estrategia del presente instrumento se fundamentan en las políticas que en adelante se describen.

LA DIVERSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS DE SUELO

De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su **artículo 90**, La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la **mezcla de usos de suelo residenciales**, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

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

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

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

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos mixtos y mezcla de usos residenciales en las comunidades como un componente fundamental para crear mejores lugares para vivir. Para que la densificación pueda darse tiene que haber una interrelación entre la estructura urbana, los espacios públicos, las amenidades y las oportunidades laborales que existan en la zona a densificar.

VII.3 USOS DE SUELO

El uso predominante colindante al área de aplicación es Habitacional H-25, existiendo dentro del área de estudio otros usos como Habitacional H-12, Habitacional H-35, Habitacional H-60+, Recreación y Deporte, Equipamiento General, Comercio y Servicios y Mixto Moderado, de acuerdo con lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua;

ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

El área delimitada para la zona de estudio y de aplicación pertenece a la zona denominada: Zona U, en donde:

ZONA URBANA (U): La cual es urbanizable y construible de acuerdo con el análisis realizado por el PDU 2040 y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

ZONA DE RESERVA (R): La 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.

ZONA ECOLÓGICA (E): La cual se divide en dos sub-zonas; Área Natural de Valor Ambiental que contiene elementos de valor ambiental por lo que son sujetas a proceso para declararlas como áreas naturales protegidas y las cuales no son urbanizables ni construibles y la Zona de Preservación Ecológica (ZEPE) que serán administradas de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y la normatividad que a efecto apruebe el Ayuntamiento.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

En los últimos años se ha llevado a cabo un acelerado crecimiento de la ciudad de Chihuahua, sin embargo, existen zonas de la población ya consolidadas, que cuentan con equipamiento, servicios básicos y de infraestructura, que en ocasiones se encuentran subutilizados por el decrecimiento de la población que ahí habita. Sin embargo, actualmente zonas como el fraccionamiento Quintas del Sol, están siendo consideradas dentro de políticas públicas de desarrollo que incentivan la densificación y la inversión en zonas servidas que poco a poco están siendo abandonadas de la ciudad, como son los barrios cambiando su homogeneidad por la diversificación de en cuanto a usos de suelo y giros compatibles.

Usos de Suelo

La definición de la estructura urbana se describe en forma detallada dentro de este apartado, puntualizando la descripción del uso de suelo propuesto para el corto plazo. En este instrumento de planeación, se propone conservar el uso habitacional aprovechando la superficie total del suelo aumentando su **densidad a H60+** para el 100% del área de aplicación, así mismo incrementar la intensidad del suelo con un **COS de 0.90 y un CUS según proyecto**, con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión inmobiliaria en esquema habitacional **plurifamiliar** de mínimo impacto al entorno construido existente sobre una zona que presenta un alto grado de consolidación.

USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
H60+, más de 60 viv/ha	337.50	100%
Total	337.50	100%

Tabla 17. Usos de suelo propuestos. FUENTE: Elaboración propia.

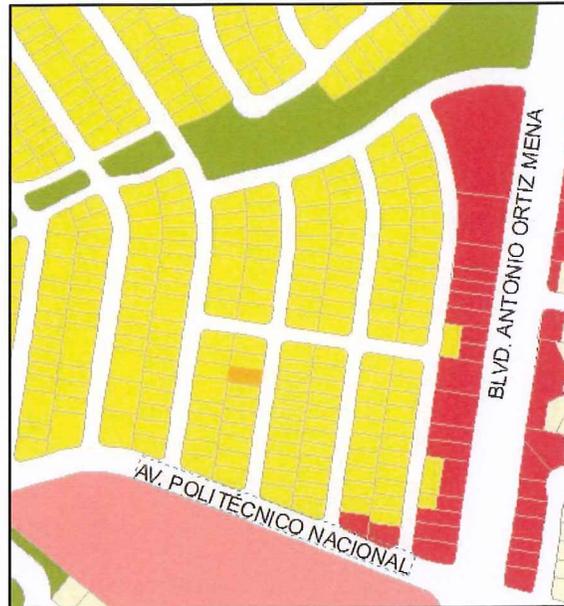
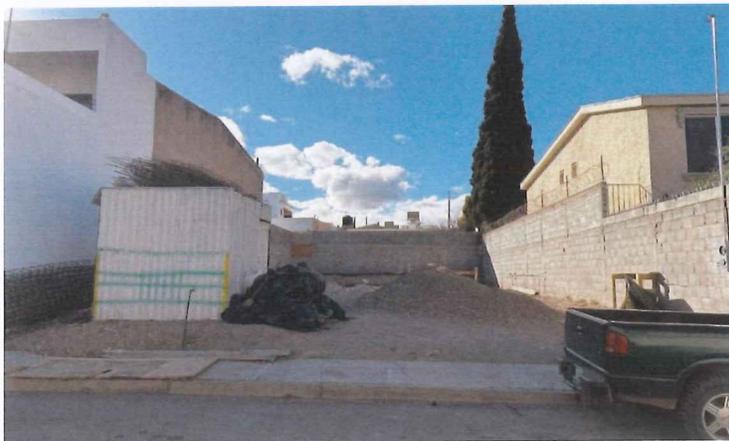


Gráfico 13. Uso de suelo propuesto al área de aplicación. FUENTE: Elaboración propia.

El predio cuenta con una superficie de terreno de 337.50 m² actualmente sin construcción, cuenta con bardas perimetrales y sin protección frontal, aunque se encuentra en buenas condiciones es susceptible para ser vandalizado.

El proyecto que se pretende desarrollar plantea un mínimo impacto al entorno construido, es la construcción de vivienda plurifamiliar que consta de 4 departamentos con ocupación máxima de 2 habitantes cada uno, que contarán con todos los servicios para el uso de quien lo habite, aprovechando al máximo la capacidad de la infraestructura básica existente en el sector, contribuyendo a su vez al mejoramiento de la imagen urbana y la seguridad de los vecinos del fraccionamiento. Cabe mencionar que la modificación de la densidad e intensidad del suelo COS, no modifica ni afecta la estructura de los asentamientos habitacionales existentes.



Fotografía 16. Imagen del predio sin proyecto (actual). FUENTE: Elaboración propia



Fotografía 17. Imagen del predio con proyecto. FUENTE: Elaboración propia.



Gráfico 14. Planta Baja proyecto de vivienda plurifamiliar. FUENTE: Elaboración propia

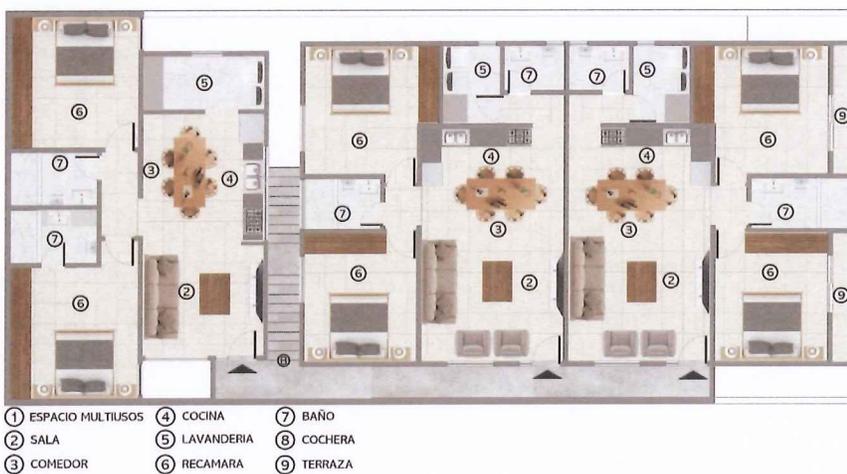


Gráfico 15. Planta Alta proyecto vivienda plurifamiliar. FUENTE: Elaboración propia

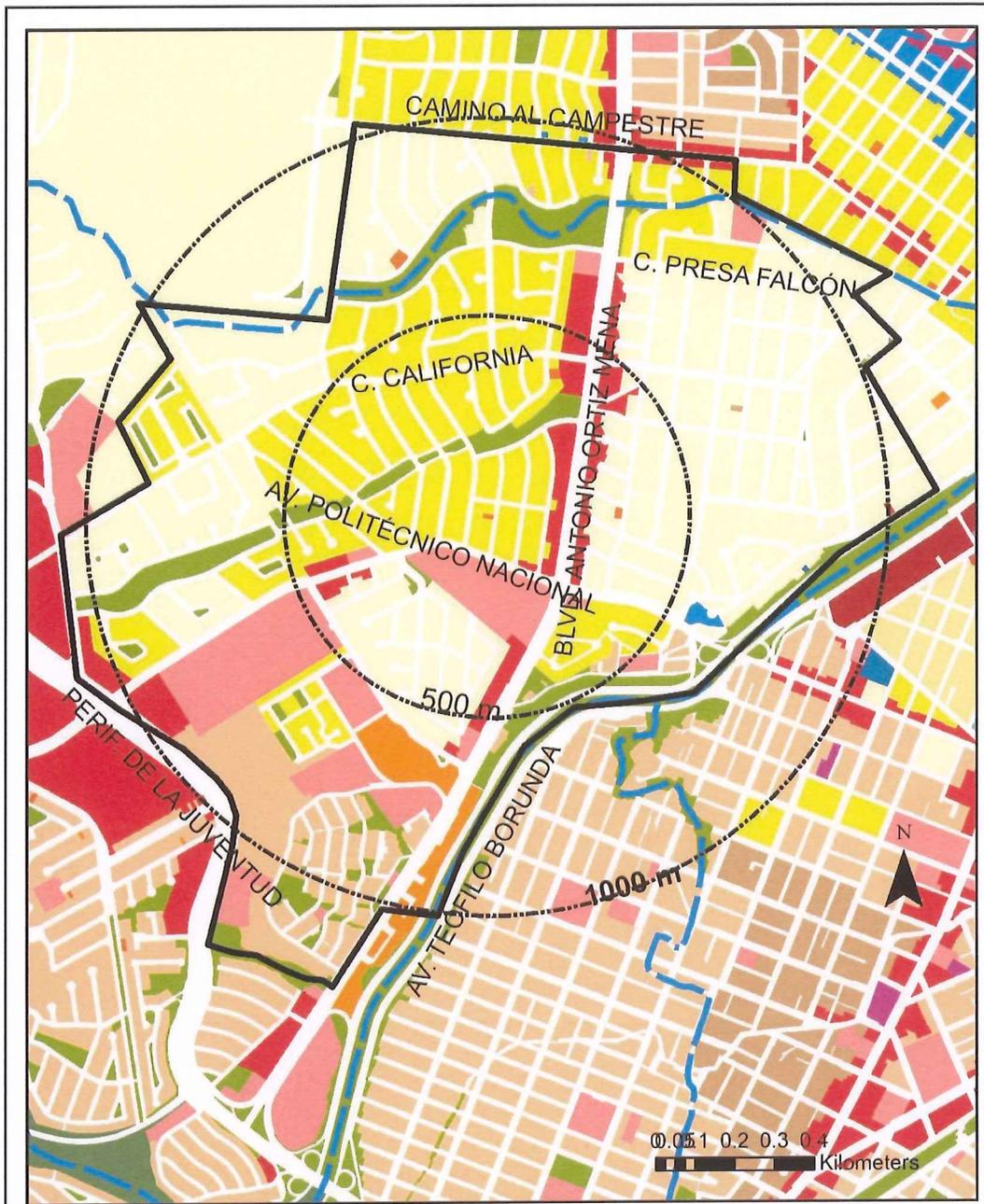
Por lo anterior, identificando las características del predio, así como su ubicación estratégica, se propone el aumentando su densidad a H60+, así como el incremento en la intensidad del suelo con un COS de 0.90 como a continuación se presenta:

DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO PDU 2040 ACTUAL HABITACIONAL UNIFAMILIAR PREDIO WISCONSIN												
PDU 2040	CODIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROX.	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% SUPERFICIE PERMEABLE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO /LATERAL (m)	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
							ALTURA (m)	PISOS				
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA

DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO PROPUESTO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR PREDIO WISCONSIN												
PROPUESTA ESTUDIO DE PLANEACIÓN	CODIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA	DENSIDAD NETA	SUPERFICIE PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (m ²)	COS	CUS	% SUPERFICIE PERMEABLE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIÓN FRONTAL (m)	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
									ALTURA (m)	PISOS		
	H60+	SP	SP	45.00	SP	0.9	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Tabla 18. Dosificación de suelo según PDU y propuesto. FUENTE: Elaboración propia con datos del PDU Sexta actualización

Ver anexo gráfico: Plano E-01, Propuesta de uso de suelo.



LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Modificación de Uso de suelo Predio Wisconsin

PROPUESTA USO DE SUELO

Propietario: Carmen Victoria del Valle García
Calle Wisconsin No. 3605 Fraccionamiento Quintas del Sol C.P. 21214

Chihuahua, Chih. Marzo 2024

Uso de Suelo	Alto	Medio	Bajo
<ul style="list-style-type: none"> Residencial de Alta Densidad Residencial de Media Densidad Residencial de Baja Densidad Residencial de Alta Densidad con Servicios Residencial de Media Densidad con Servicios Residencial de Baja Densidad con Servicios Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial de Alta Densidad Residencial de Media Densidad Residencial de Baja Densidad Residencial de Alta Densidad con Servicios Residencial de Media Densidad con Servicios Residencial de Baja Densidad con Servicios Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial de Alta Densidad Residencial de Media Densidad Residencial de Baja Densidad Residencial de Alta Densidad con Servicios Residencial de Media Densidad con Servicios Residencial de Baja Densidad con Servicios Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial de Alta Densidad Residencial de Media Densidad Residencial de Baja Densidad Residencial de Alta Densidad con Servicios Residencial de Media Densidad con Servicios Residencial de Baja Densidad con Servicios Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio Residencial de Alta Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Media Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento Residencial de Baja Densidad con Servicios y Comercio y Equipamiento

Polígono de análisis
Superficie: 337.50 m²

Polígono de estudio
Superficie: 275-59-58.96 Ha.

Plano:
E-11/11

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DISEÑO - CONSTRUCCIÓN - AVILLOS

Mapa 12. Uso de Suelo Propuesto. FUENTE: Elaboración propia.

VII.4 MOVILIDAD URBANA

Estructura vial

Este instrumento no modifica la estructura vial contemplada el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización 2021, en virtud de que las necesidades de desplazamiento en el sector son adecuadas para el uso propuesto.

Se accede al predio por la calle Wisconsin, vialidad local utilizada predominantemente por los habitantes de la zona, a la cual se puede acceder por la Av. Politécnico Nacional vía con jerarquía primaria o por otras vías locales del interior del fraccionamiento Quintas del Sol.

Al conservar el uso habitacional bajo el esquema plurifamiliar se deberá prever el incremento vehicular, sin embargo, las vialidades existentes cuentan con la capacidad vehicular y nivel de servicio suficiente para el aumento de densidad. Sin embargo y el proyecto a desarrollar prevé la dotación de espacios de estacionamiento que cubran la necesidad de los propietarios, evitando con ello el estacionamiento en la vía pública.

Aspectos de Accesibilidad

Dentro del área de estudio, se cuenta con vialidades de carácter primario, secundario y local, con niveles de servicio y condiciones de infraestructura aceptable, sin embargo, no es una infraestructura incluyente para los sectores vulnerables que habitan o circulan por la zona.

La zona presenta una excelente conectividad interna, así como con otras zonas de la ciudad. Así mismo existen diferentes modos de transporte y alternativas de desplazamiento que permiten una adecuada movilidad dentro de la zona de estudio y el acceso a la misma.

La traza urbana de la zona da continuidad a las vialidades existentes, por lo cual esta propuesta no modifica la estructura vial del área de estudio, misma que es considerada funcional.

Transporte Público

La zona de estudio cuenta con vialidades primarias y de primer orden por donde circula las rutas de transporte público, contando la zona con cobertura de rutas que permiten la conectividad con diferentes zonas de la ciudad, que a su vez facilitan el desplazamiento de habitantes locales o visitantes que realizan alguna de las diversas actividades que se concentran en la zona de estudio.

En cuanto a rutas de transporte público que actualmente las rutas que transitan por la zona de estudio son:

- Campesina Sector 3
- Campesina Santa Rosa
- Circunvalación 1 Sube-Baja Zarco
- Circunvalación 2 Sube-Baja Mirador
- Circunvalación 2 Sube-Baja Salle

- Panamericana San Felipe
- Panamericana Mirador

Movilidad Alternativa

Un sistema de transporte eficiente debe elegir estrategias de reducción de congestión que también ayuden a reducir problemas de estacionamiento, que permitan ahorrar dinero a los ciudadanos, aumentar la seguridad y mejorar las opciones de movilidad para los no conductores.

La estructura vial jerárquica existente y planteada para la ciudad incluye programas estratégicos para movilidad alternativa como la conformación de una red de ciclovías complementaria e integrada al sistema de transporte colectivo y de espacios públicos de la ciudad.

Aunque la zona esta provista de banquetas de dimensiones aceptables, esta deberá contar con una adecuada conectividad por medio de infraestructura segura de movilidad no motorizada, bajo los criterios de diseño universal, que facilite a peatones y ciclistas los desplazamientos desde su vivienda hacia su destino o hacia los diferentes modos de transporte, con independencia de su condición física o mental.

VII.5 EQUIPAMIENTO

Estacionamiento. De acuerdo con el Artículo 5.02.06. del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de los vehículos dentro del lote que les corresponden, establecidos de acuerdo con su tipología y ubicación.

Referente a los **servicios de emergencia** de la estación de Bomberos No.4 ubicada en la colonia zarco se localiza a 1.5 km y la comandancia de policía en el Palomar se localiza a 3 km de distancia, del mismo modo la Subsecretaria de Movilidad (transito) se ubica a 1.7 km de distancia.

La cruz roja mexicana es el equipamiento de salud más cercano al predio, mismo que se localiza a 1.6 km de distancia del predio, sobre la Av. Teófilo Borunda.

Se considera que la atención de estos servicios después de 15 min es ineficiente, por lo tanto, el servicio de emergencia se puede considerar cubierto y eficiente en el área de aplicación propuesta.

VII.6 INFRAESTRUCTURA

El predio, así como el área de estudio se encuentra servida con todos los servicios de infraestructura básica.

1.- Suelo. El sector se encuentra consolidado, el predio cuenta con construcción, esta 100% impactado. Las vialidades colindantes se encuentran pavimentadas con asfalto.

2.- Agua potable. Se cuenta con factibilidad de Servicio expedida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua mediante oficio No. **SE400/SS410/01/T033/02-2024** para el servicio de agua potable.

3.- Drenaje Sanitario y Alcantarillado. Se cuenta con factibilidad de Servicio expedida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua mediante oficio No. **SE400/SS410/01/T033/02-2024** para el servicio de alcantarillado sanitario.

4. Drenaje Pluvial

Los escurrimientos producto del agua de lluvia descienden en sentido sur-norte por la calle Wisconsin hacia el arroyo ubicado en el parque de la calle Colorado descendiendo hacia el Río Chuvíscar, lo que hace que este sector se encuentre libre de inundaciones.

5.- Electricidad

Energía Eléctrica. Se cuenta con factibilidad para el suministro eléctrico expedido por la Comisión Federal de Electricidad con No. **ZDCH-DPYC-257 2024**.

Alumbrado Público. La zona circundante al predio cuenta con cobertura de alumbrado público.

6.- Comunicaciones.

Telefonía local. – Servicio ya existente en la zona.

Telefonía Celular. - Servicio ya existente en la zona.

Internet. – Se cuenta cobertura de internet GPRS y a través de fibra óptica.

Fibra Óptica. - Servicio ya existente en la zona.

7.- Gas Natural. Servicio ya existente en la zona.

8.- Aseo Urbano. - El sector cuenta con el servicio municipal para la recolección de residuos sólidos domésticos para el traslado de desechos que se generen hacia el relleno sanitario.

VII.7 VIVIENDA

El este sector habitacional predomina la vivienda unifamiliar de nivel medio-alto, en virtud de que de origen fue considerado para uso habitacional, con viviendas del tipo familiar.

La presente propuesta presenta el desarrollo de vivienda plurifamiliar, es importante mencionar que con la propuesta de cambio de densidad e incremento de la intensidad del suelo no se afectará ni modificará ningún asentamiento habitacional existente en la zona.

VII.8 RIESGO Y VULNERABILIDAD

La diseminación de cualquier tipo de desechos sólidos de demolición y construcción será responsabilidad de los ejecutores de las obras que se lleven a cabo en la zona, quedando estrictamente prohibido acumular escombros y materiales en la vía pública, teniendo que mantenerse en completa limpieza el frente de las construcciones, debiendo transportar el desecho a los lugares determinados por las Autoridades Municipales, según el reglamento de Aseo Urbano Municipal.

VII.9 IMAGEN URBANA

En cuanto a la imagen urbana, la propuesta deberá respetar el entorno, con diseños que armonicen con el paisaje urbano ya consolidado en este sector de la ciudad.

VII.10 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El área pertenece a la Zona U (ZUAU) en un barrio considerado como tradicional de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 sexta actualización 2021.

El sector se encuentra consolidado y provisto de servicios e infraestructura básica, se cuenta con factibilidades de servicio de agua potable y alcantarillado y suministro eléctrico, así como equipamiento de diferentes tipos. Por esta razón la propuesta limita su modificación a la zonificación secundaria del PDUCH proponiendo la modificación a la densidad actual de suelo habitacional a **la densidad a H60+, así como el aumento de potencial urbano con el incremento en la intensidad del suelo con un COS de 0.90**, mismo que se aplicará al 100% del área de aplicación en el predio con una superficie de 337.50 m².

La propuesta del presente estudio se encuentra en concordancia con las políticas de desarrollo urbano planteadas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano respecto a la **mezcla de usos de suelo residenciales**, así como a las definiciones establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente referente a la **ocupación de predios y baldíos subutilizados**.

Finalmente se considera que la propuesta planteada para el aumento de densidad urbana y el incremento en la intensidad del suelo cumple con las disposiciones y condicionantes normativas para el futuro desarrollo plurifamiliar, mismo que contribuirá en beneficio a las políticas de densificación del Municipio de Chihuahua.

IX. INCISO PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

TEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACCIONES, ESTUDIOS Y PROGRAMAS	PRIORIDAD			CORRESPONSABILIDAD				
				A	M	B	F	E	M	C	P
USOS DE SUELO	MANTENER	PROTEGER EL VALOR PAISAJISTICO	DESARROLLAR UN PROYECTO, DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DEL SECTOR Y EN CONCORDANCIA CON LO ESTABLECIDO EN LAS LEYES Y REGLAMENTOS VIGENTES. SE DEBERA CONSIDERAR LA COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO Y LOS GIROS QUE SE DETERMINEN EN EL O LOS PROYECTOS QUE SE DESARROLLEN Y EN SU CASO SE ELABORARÁ LOS ESTUDIO QUE LA DIRECCION SOLICITE.								
		CONSERVAR LA PLUSVALIA DE LA ZONA									
	INTENSIFICAR	IMPULSAR PROYECTOS QUE POTENCIALICEN EL SECTOR PROCURANDO LA MEZCLA DE USOS DE SUELO RESIDENCIALES									
	APROVECHAR	INCREMENTAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO CON UNA ADECUADA OCUPACIÓN DEL MISMO PARA DISMINUIR EL IMPACTO DE LA URBANIZACIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE									
ESTRUCTURA VIAL	ACCESIBILIDAD AL PREDIO	ESTACIONAMIENTO	EL PROYECTO EJECUTIVO DEBERA CONSIDERAR LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NECESARIOS DE ACUERDO A LA NORMATIVA VIGENTE								
		VIALIDADES DE ACCESO AL PREDIO	MANTENIMIENTO DE VIALIDADES EXISTENTES								
		BANQUETAS	LAS BANQUETAS DEBERAN ESTAR LIBRES PARA EL DESPLAZAMIENTO DE LOS PEATONES CON INDEPENDENCIA DE SU CONDICIÓN FÍSICA.								
		TENER COBERTURA DE LA RED DE AGUA POTABLE EN EL PREDIO	SE CUENTA CON FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE DE LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO								
		DRENAJE Y ALCANTARILLADO SANITARIO	SE CUENTA CON FACTIBILIDAD DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO								
		ENERGÍA ELECTRICA	SE CUENTA CON FACTIBILIDAD PARA EL SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA POR PARTE DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD								

		INTRODUCCIÓN DE TELEFONÍA LOCAL Y FIBRA OPTICA	CONTRATAR EL SERVICIO DE TELEFONIA E INTERNET, EL SECTOR CUENTA CON COBERTURA.															
COMERCIO Y SERVICIOS	OFERTAR PRODUCTOS Y SERVICIOS DE ALTA CALIDAD	AYUDAR A ELEVAR LA ECONOMÍA LOCAL EN LA ZONA	DESARROLLAR PROYECTO EJECUTIVO EN CONCORDANCIA A LAS NECESIDADES DE LA POBLACION Y DE ACUREDO A LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.															
MOVILIDAD URBANA	CONSOLIDACION DEL SISTEMA INTEGRAL DE MOVILIDAD EN LA ZONA	INCENTIVAR EL USO DEL TRANSPORTE PUBLICO	DAR CONTINUIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL PSMUS															
		PROMOVER LA GENERACIÓN DE ESPACIOS DE DESPLAZAMIENTO DESTINADOS A PEATONES Y CICLISTAS	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y SU IMPACTO EN EL ENTORNO															
RIESGO Y VULNERABILIDAD	MINIZAR RIESGOS	DISEMINACION DE CUALQUIER TIPO DE DESECHOS PRODUCTO DE LA CONSTRUCCION	SERÁ RESPONSABILIDAD DE LOS EJECUTORES DE LAS OBRAS QUE SE LLEVEN A CABO EN LA ZONA, DEBIENDO TRANSPORTAR EL DESECHO A LOS LUGARES DETERMINADOS POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES															
IMAGEN URBANA	RESPETAR EL AREA DE VALOR PAISAJISTICO	RESPETAR EL ENTORNO CON DISEÑOS QUE ARMONICEN CON LOS PAISAJES URBANOS EXISTENTES																
		LOS CRITERIOS DE DISEÑO RESPECTO LA CALIDAD VISUAL Y ESPACIAL DEBERAN GARANTIZAR QUE LA ESTRUCTURA URBANA Y SUS ELEMENTOS SEAN ARMÓNICOS ENTRE SÍ.	DISEÑAR PROYECTO EJECUTIVO CONSIDERANDO LA PLUSVALIA DE LA ZONA															

A=AMPLIA / M=MEDIA / B=BAJA

F=FEDERAL / E=ESTATAL / M=MUNICIPAL /

C=COLONOS / P=PARTICULARES

IX. INSTRUMENTAL

IX.1 INSTRUMENTOS PARA LA NORMATIVIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL

El dictamen de impacto urbano y ambiental es un documento elaborado por la autoridad municipal competente, mediante el cual evalúa, a partir de un estudio de impacto urbano - ambiental, los efectos que podría ocasionar una acción urbana propuesta, tanto en el entorno urbano - ambiental del predio que se dictamina como en la funcionalidad de la ciudad donde se localiza. Dicho documento debe ser elaborado y emitido con base en las disposiciones de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Urbano y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, la reglamentación estatal y municipal aplicable, así como las políticas y estrategias que establece el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del centro de Población Chihuahua.

El dictamen servirá de base a la autoridad municipal para la aprobación o rechazo de obras públicas o construcciones con características específicas relativas al uso de suelo que determinan los planes y programas vigentes en materia de desarrollo urbano.

IX.2 INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO INTEGRAL, COMPACTO Y CONTINUO

POLÍTICA FISCAL

El gobierno municipal utilizará el impuesto predial y, eventualmente de otros impuestos o derechos, como instrumento para comentar la ocupación de predios libres de construcción (o baldíos) ubicados en las zonas urbanas consolidadas, que describen de una manera más amplia en el apartado de Bono urbano. El impuesto predial como mecanismos de recaudación se utilizará inicialmente como fomento, sin embargo, eventualmente también será utilizado como instrumento que desincentive a la permanencia del suelo vacante dentro del área urbana.

X. BIBLIOGRAFÍA

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
3. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
4. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
5. Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.
6. XII Censo General De Población y Vivienda, INEGI.
7. Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 1998.
8. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
9. Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
10. Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040. Sexta Actualización.
11. Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN)
12. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)
13. BUSS CUU

XI. CRÉDITOS**GOBIERNO FEDERAL**

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y
Urbano

Lic. Beatriz Anselma Meza Peñuelas

Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

GOBIERNO DEL ESTADO

Lic. María Eugenia Campos Galván
Gobernadora Constitucional del Estado

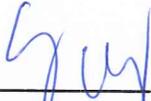
Lic. Santiago de la Peña Grajeda
Secretario General de Gobierno

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra Martínez Ayón

Directora General

CONSULTOR:



Arq. Gilda García Carrejo

D.R.U. 039

SIN TEXTO

SIN TEXTO