

*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 04 de enero de 2025.

No. 02

Folleto Anexo

ACUERDO N° 192/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE BAHÍA DE ACAPULCO

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

A C U E R D O 192/2024

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 catorce de agosto del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Bahía de Acapulco"**, en el predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco del fraccionamiento Bahías de esta ciudad, con superficie de **250.01** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar** y aumento de COS a 0.80.

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 dieciséis días del mes de octubre 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. 15/2024

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 14 de agosto 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 a la Regidora Liliana Armendáriz Granados, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Rafael Octavio Casavantes Guerra, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Bahía de Acapulco", en el predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.01 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80... 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

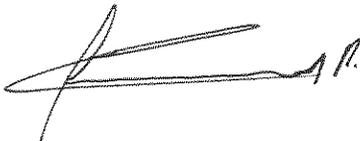
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Rafael Octavio Casavantes Guerra, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Bahía de Acapulco", 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 ubicado en la calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80.

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 veintidós días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Rafael Octavio Casavantes Guerra**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Rafael Octavio Casavantes Guerra**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Residencial Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

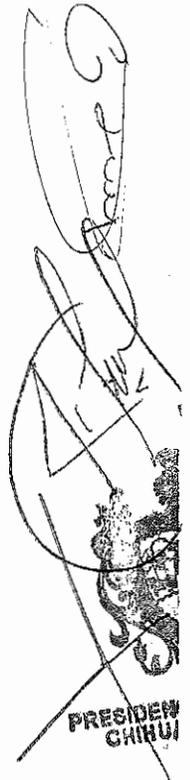
SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección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

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

1. **Solicitud** signada por el C. Rafael Octavio Casavantes Guerra, en su carácter de propietario del predio
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rafael Octavio Casavantes Guerra;

COTEJADO
Rafael Octavio Casavantes Guerra

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,899** de fecha 25 de junio del 1991, otorgada ante el Lic. José Antonio de Lascurain y Osio, Notario Público número 21 para el Distrito Judicial Morelos, donde compareció el señor Héctor Arturo Hernández Valenzuela, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de "Desarrollo Urbano del Norte", S.A. de C.V. como la parte vendedora y por la otra parte, el señor Rafael Octavio Casavantes Guerra como la parte compradora, respecto del lote número 3 de la manzana 4 del Fraccionamiento Bahías, en el Municipio de Chihuahua, con superficie de 250.01 metros cuadrados, inscrito bajo el número 3735 a folios 107 del Libro 2314 de la Sección Primera con folio real 1265773 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2024-84912**, expedido por Tesorería Municipal, el día 12 de enero de 2024;
5. **Oficio DASDDU/033/2024** de fecha 15 de enero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 064/2023** de fecha 25 de enero de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir y presentar ante la autoridad la información que justifique el número de espacios para estacionamiento de vehículos y la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona;
7. **Oficio DASDDU/034/2024** de fecha 15 de enero 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;
8. **Oficio DDHE/0056/2024** de fecha 17 de enero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/0113/2024** de fecha 8 de febrero del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó al C. Rigoberto Moreno Prieto, presidente del comité de vecinos de la Fraccionamiento Bahías, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/0172/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/00223/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;



Handwritten signature and official stamp of the President of Chihuahua. The stamp includes the text "PRESIDENTE CHIHUAHUA" and a circular emblem.



Handwritten signature.



Handwritten signature.

- 12. **Copia del Acta de la Sesión número 58 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de mayo del 2024, encontrándose Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 13. **Oficio DASDDU/543/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 22 de julio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a cumplir y presentar ante la autoridad la información que justifique el número de espacios para estacionamiento de vehículos y la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80;



COTEJADO
 por
 [Handwritten signature]

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/543/2024 de fecha 22 de julio 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 cumplir y presentar ante la autoridad la información que justifique el número de espacios para estacionamiento de vehículos y la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su sesión número 58 celebrada el día 23 de mayo del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.



CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional**

[Handwritten initials]

H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80, 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:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Rafael Octavio Casavantes Guerra, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**", 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 ubicado en la calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.01 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y aumento de COS a 0.80.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de agosto del año 2024.

PRESIDENTE
CHIHUAHUA

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



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**

**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**

**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**

**NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BAHÍA DE ACAPULCO DEL FRACCIONAMIENTO BAHÍAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 250.01 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H+60 PLURIFAMILIAR Y AUMENTO DE COS A 0.80, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/543/2024

Chihuahua, Chih., 22 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 de **Rafael Octavio Casavantes Guerra** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Bahía de Acapulco, del Fraccionamiento Bahías, con una superficie de **250.01m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle Bahía de Acapulco**" 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 H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H+60 Plurifamiliar y Aumento de COS a 0.80.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/033/2024 de fecha 15 de enero de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**" 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. 064/2024 de fecha 25 de enero 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Bahía de Acapulco**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/034/2024 de fecha 15 de enero 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/0056/2023 de fecha 17 de enero 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona

Por medio de Oficio **DASDDU/0113/2024 de fecha 08 de febrero de 2024 emitido** por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Bahías, no se recibe respuesta por parte del comité.

COTEJADO



MUNICIPAL
JA, CHIH.

9

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/0172/2024 de fecha 01 de marzo de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0223/2024 de fecha 11 de marzo de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle Bahía de Acapulco"** fue presentado en la **Quincuagésimo Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **23 de mayo 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 cumplir y presentar ante la autoridad la información que justifique el número de espacios para estacionamientos de vehículos y la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H+60 Plurifamiliar y Aumento de COS a 0.80**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los promotores
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios
4. Oficios No. DASDDU/033/2024 de fecha 15 de enero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 064/2024 de fecha 25 de enero de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

9



PRESIDENC
CHIHUA

6. Oficio No. DASDDU/034/2024 de fecha 15 de enero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0056/2024 de fecha 17 de enero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/0113/2024 de fecha 08 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Bahías, no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/0172/2024 de fecha 01 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/0223/2024 de fecha 11 de marzo de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Quincuagésimo Octava Sesión Ordinaria del día 23 de mayo del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Bahía de Acapulco".



COTEJADO

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

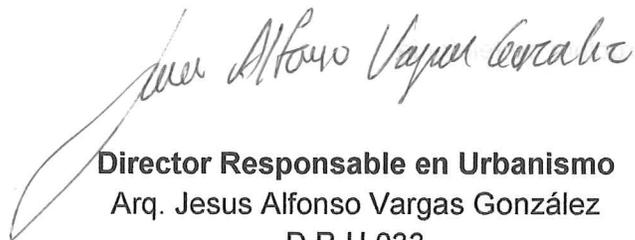
Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado

“CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”

Incremento de Densidad de Habitacional H35 a H60+ plurifamiliar y COS 0.80
para el lote 3, manzana 4, ubicado en la calle Bahía de Acapulco,
Fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua

Promotor

C. Rafael Octavio Casavantes Guerra



Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesus Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Noviembre de 2023

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Anexos

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico:

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), consiste en el incremento de densidad de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la calle Bahía de Acapulco, Fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m².

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio con uso habitacional H35, propuesto para incremento de densidad habitacional del suelo.

Por ello, se aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de densidad habitacional propuesta, y obtener la autorización respectiva, para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios con uso habitacional cercanos a vialidades colectoras de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para incremento densidad de Habitacional H35 a “Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80”, para el predio identificado como Lote 3, Manzana 4, ubicado en la calle Bahía de Acapulco, Fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo. El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; 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.

¹ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

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;
- 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;

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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

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

³ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua⁴

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 Chihuahua⁵

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación 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.

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

⁴ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

⁵ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁶

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- 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.
- 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.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- 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.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades

⁶ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

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.

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

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.

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

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.

⁷ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización para el incremento de densidad de Habitacional H35 a "Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80", se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- 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.

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

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 Libre y Soberano de Chihuahua.

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

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;

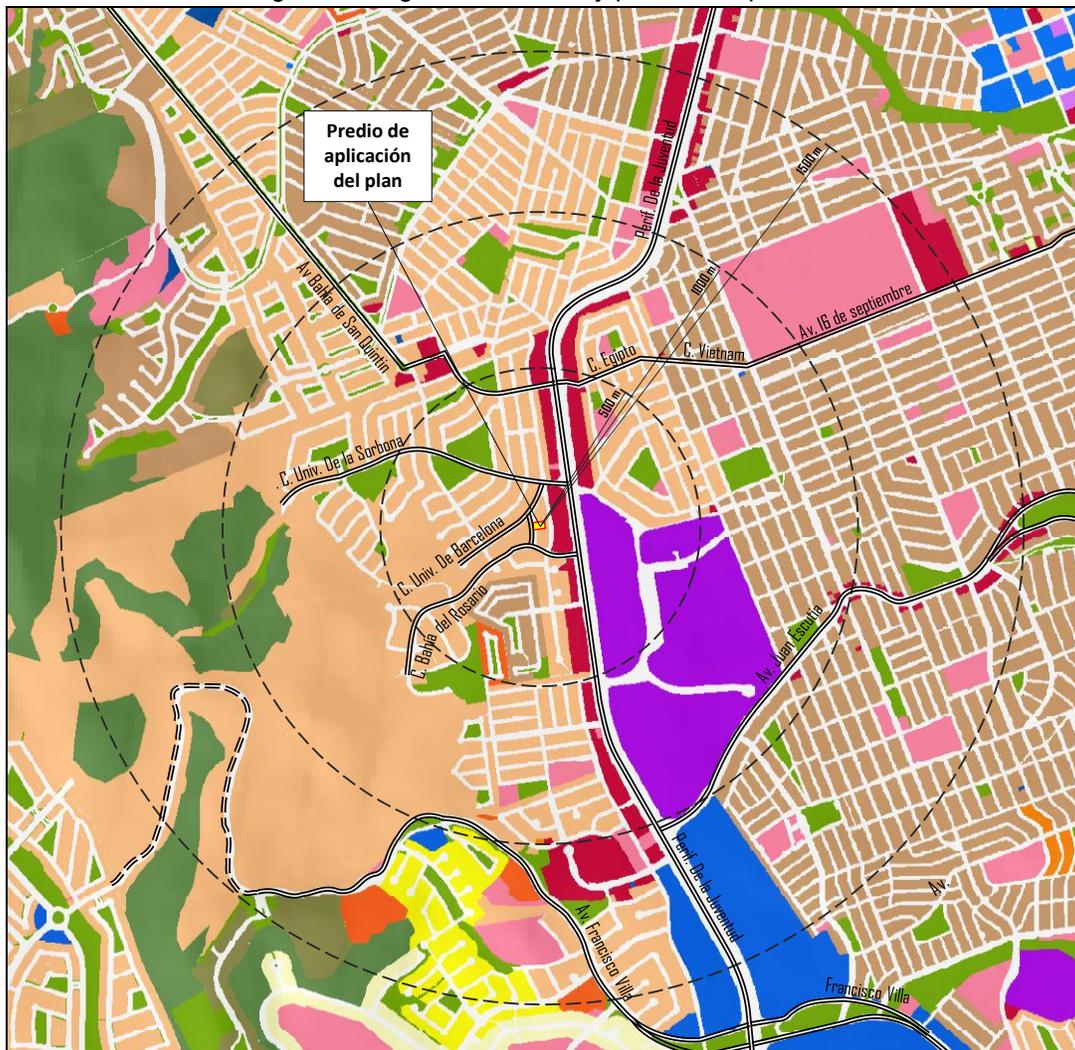
⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana describe las características del medio construido y del medio natural de la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de incremento de densidad habitacional de suelo de habitacional H35 a "H+60 plurifamiliar y COS 0.80", para el predio identificado Lote 3, Manzana 4, ubicado en la calle Bahía de Acapulco, Fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m²; de conformidad con la normatividad concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo que haga constar la densidad habitacional solicita. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



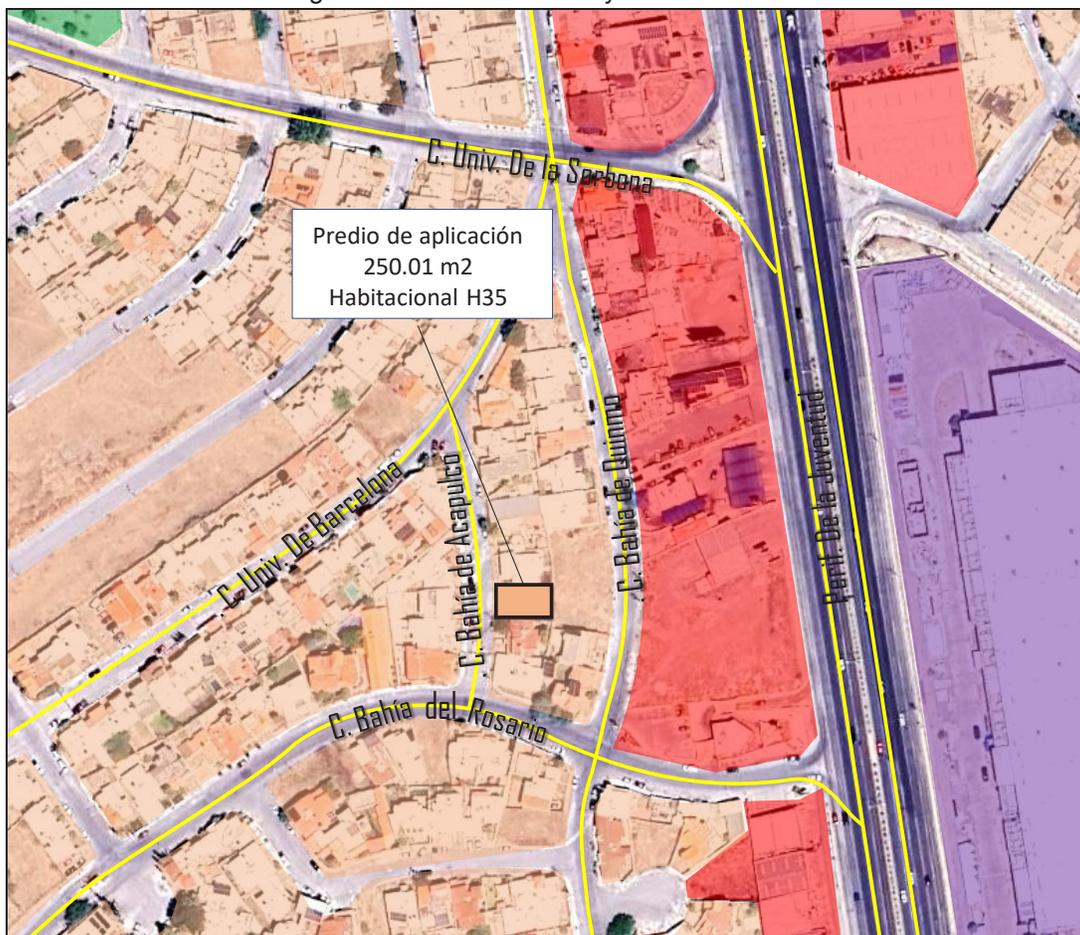
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad de suelo de habitacional H35 a habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80.

El predio colinda al poniente de la calle Bahía de Acapulco, considerada como vialidad local, y que se vinculan con vialidades de primer orden como el Perif. De la Juventud, por medio de la calle Bahía del Rosario.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Lomas universidad I, II, III, Bahías, Cumbres de San Francisco, Ignacio Rodríguez, Diego Lucero, Los Mezquites, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35, H45 y H60, así como H60+ localizada de manera dispersa en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2022, y PDU visión 2040, Diciembre 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 9899, volumen 299, Folio 228 ante la Fe del Licenciado José Antonio De Lascurain Y Osio, adscrito a la Notaría Pública número 21 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparece por una parte el señor Héctor Arturo Hernández Valenzuela, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de “Desarrollo Urbano del Norte”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quién en lo sucesivo se designará la “parte vendedora”, y por la otra parte, el señor Rafael Octavio Casavantes Guerra, por la “parte compradora”, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de compra-venta, respecto del predio urbano identificada como lote 3 de la manzana 4, localizada en la calle Bahía de Acapulco, del Fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m2. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para incremento de densidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Imagen 4. Vista de la calle Bahía de Acapulco, colindante al predio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el subcentro norte, cercano a la zona de estudio.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos con densidades H35, y H45. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con una densidad de vivienda mayor, como la solicitada para el predio de estudio.

Existen áreas de comercio sobre la av. Abolición de la esclavitud, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos; el uso mixto moderado se localiza colindante al Perif. De la Juventud, cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle Bahía de Acapulco.

La accesibilidad al predio de aplicación del plan se debe a la estructura vial existente, conformada por vialidades de tipo local como: Bahía del Rosario, ya que le permite vincularse con importantes vialidades como el Perif. De la Juventud que cruzan el polígono de estudio.

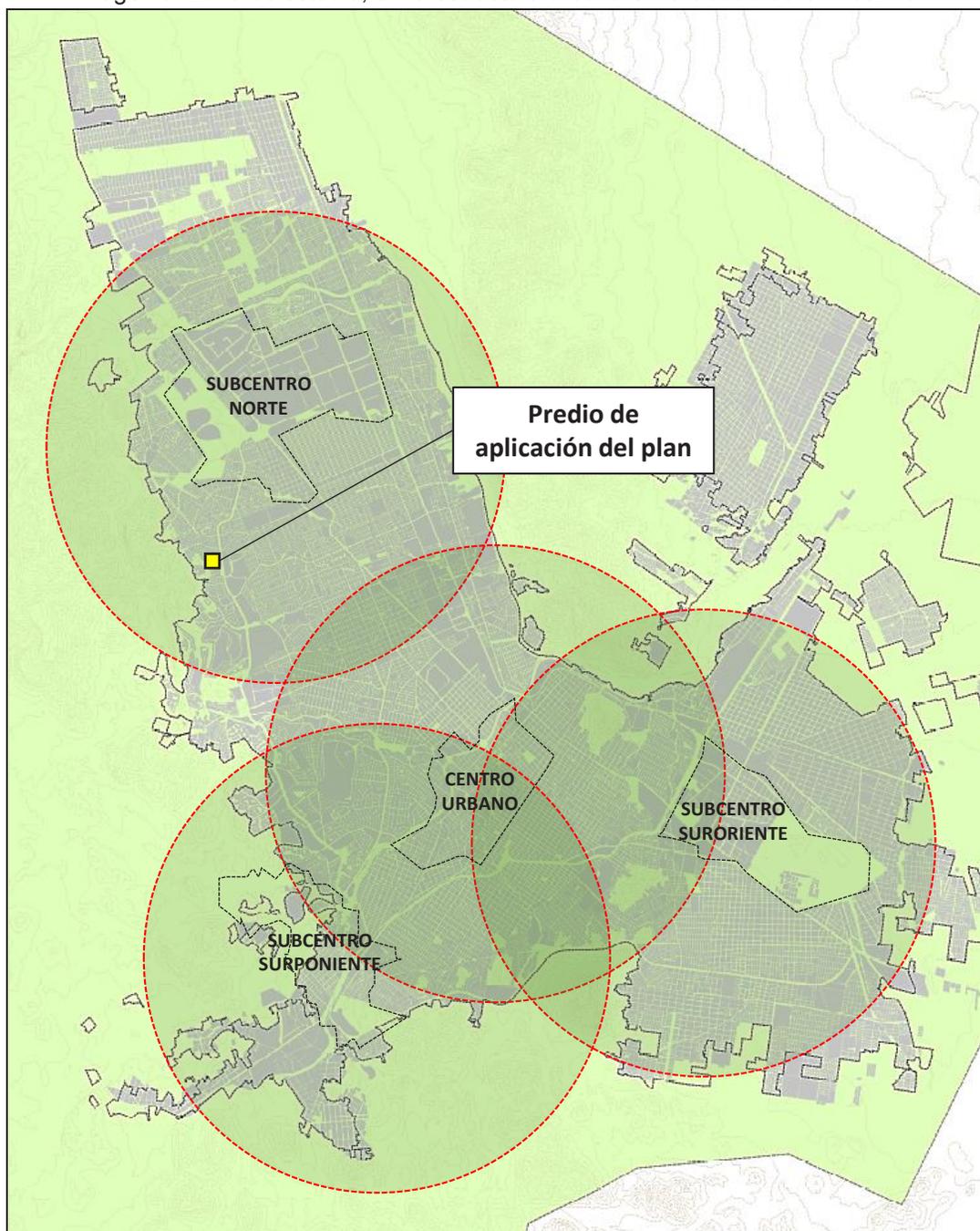
El aprovechamiento orientado a la vivienda plurifamiliar contribuye a prestar servicios de renta de departamentos a la población del entorno, donde el cambio de densidad de suelo es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio.

La zona de estudio se localiza dentro del área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades primarias av. Homero, y el Perif De la juventud, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento para el desarrollo de vivienda bajo el esquema plurifamiliar en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio y la densificación de esta zona de la ciudad.

Imagen 6. Zona de estudio, en la estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

La vivienda en la zona de estudio, se agrupa en fraccionamientos. El número de viviendas encontradas en el polígono de estudio integran en conjunto 2,185 viviendas, de las cuales 2075 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.3 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

El nivel de cobertura existente en la zona, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona y de manera particular, donde se localiza el predio de aplicación del plan. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de los fraccionamientos ha contribuido a la generación redes de infraestructura, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona.

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada “Semiárida”, identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

Tabla 2. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

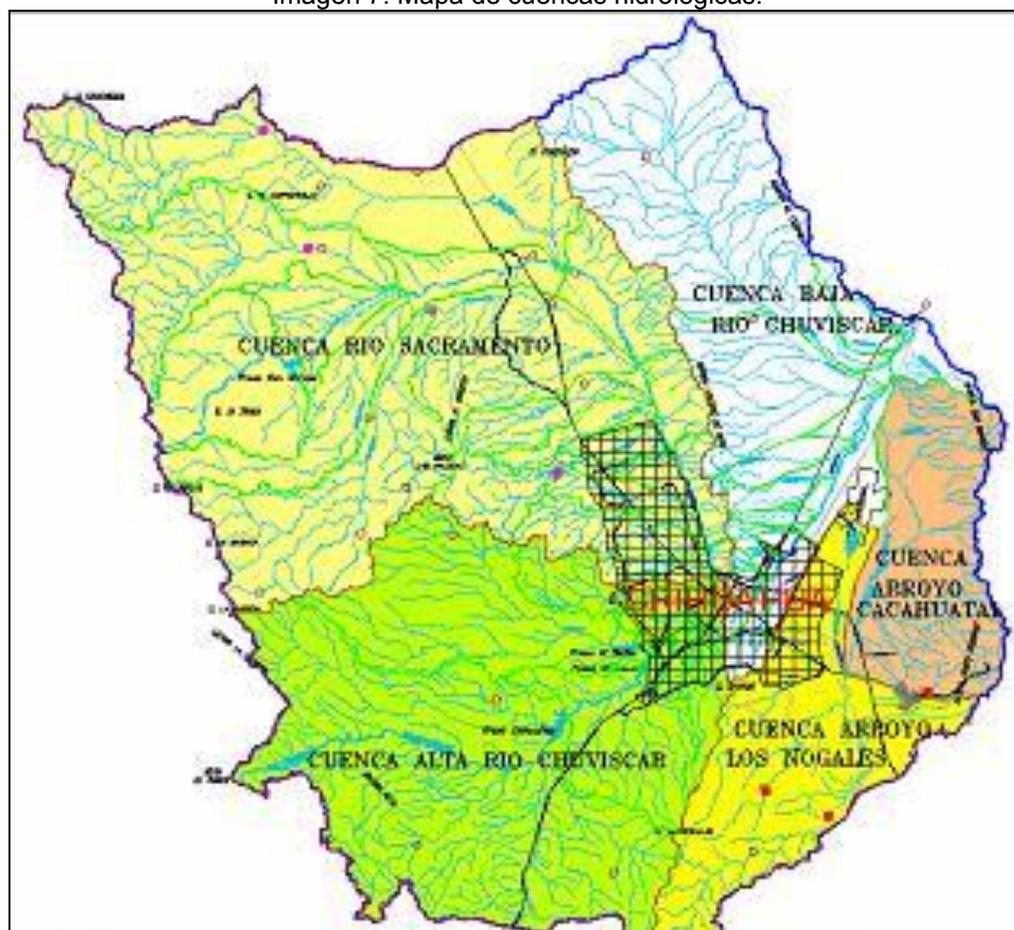
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, El Saucito, y El Mimbres. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca El Saucito. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Diciembre 2023.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona nor – poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar, y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “El Saucito”, localizado al sureste de la zona de estudio. La trayectoria del arroyo cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Sacramento. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle Juan Escutia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Su trayectoria cruza las colonias: El Saucito, Diego Lucero, Roma etapa III, y IV, Tierra y libertad, entre otras localizadas en la parte sur del polígono de estudio.

La topografía de la zona determina en sentido poniente – oriente. La dirección de los escurrimientos cruza el perif. De la Juventud, continuando por la av. Juan Escutia, con un cauce con bóveda. El predio de aplicación desaloja los escurrimientos pluviales a través de la calle Bahía de Acapulco, hacia la calle Bahía del Rosario, y el Perif. De la Juventud, con rumbo a la av, Juan Escutia. Ver imagen 9.

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre av. Juan Escutia, al arroyo El Saucito.

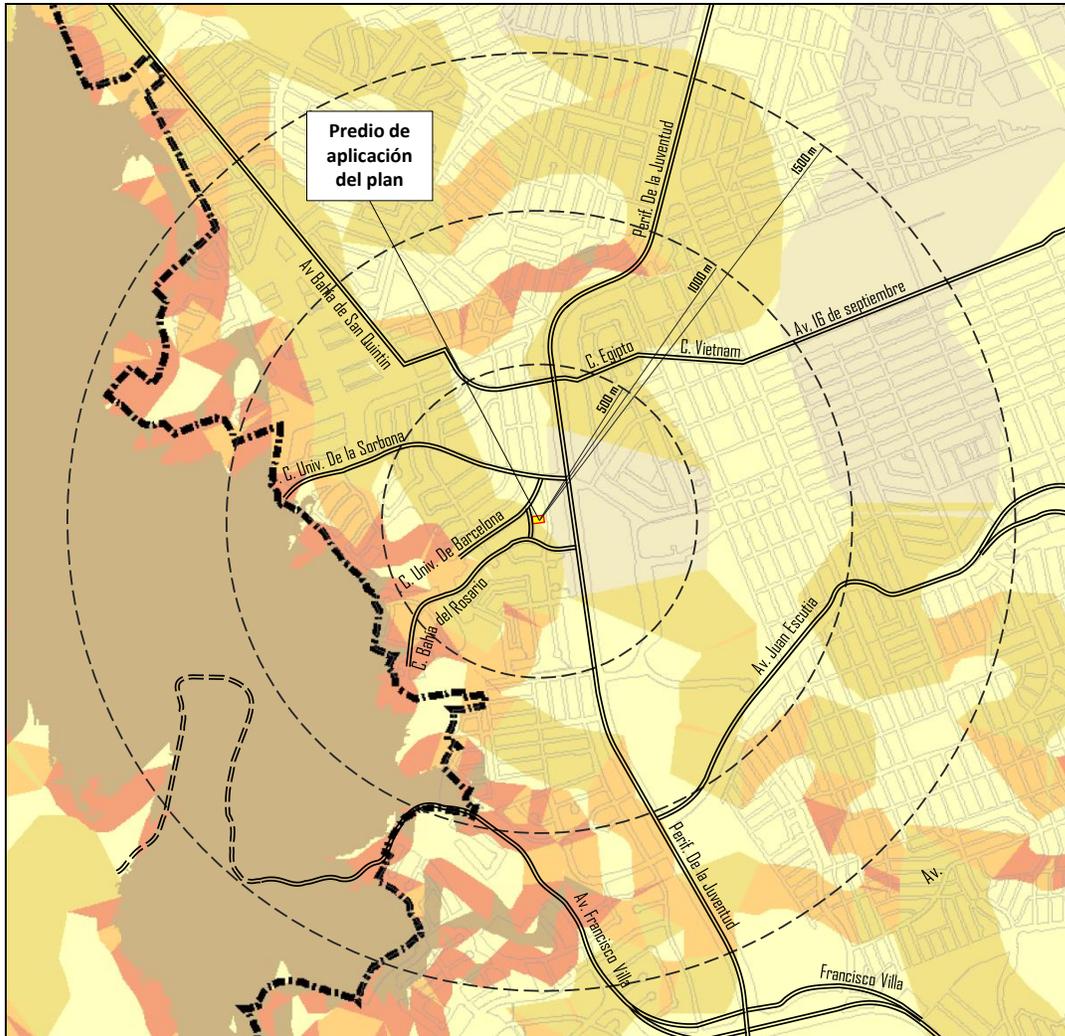


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes de medias a ligeras procedentes de la sierra Azul, la cual es cruzada por la trayectoria de los arroyos El Mimbres y El Saucito, que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 10.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

El polígono de estudio tiene un relieve ligero, con pendientes del 15% al 5% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 8%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

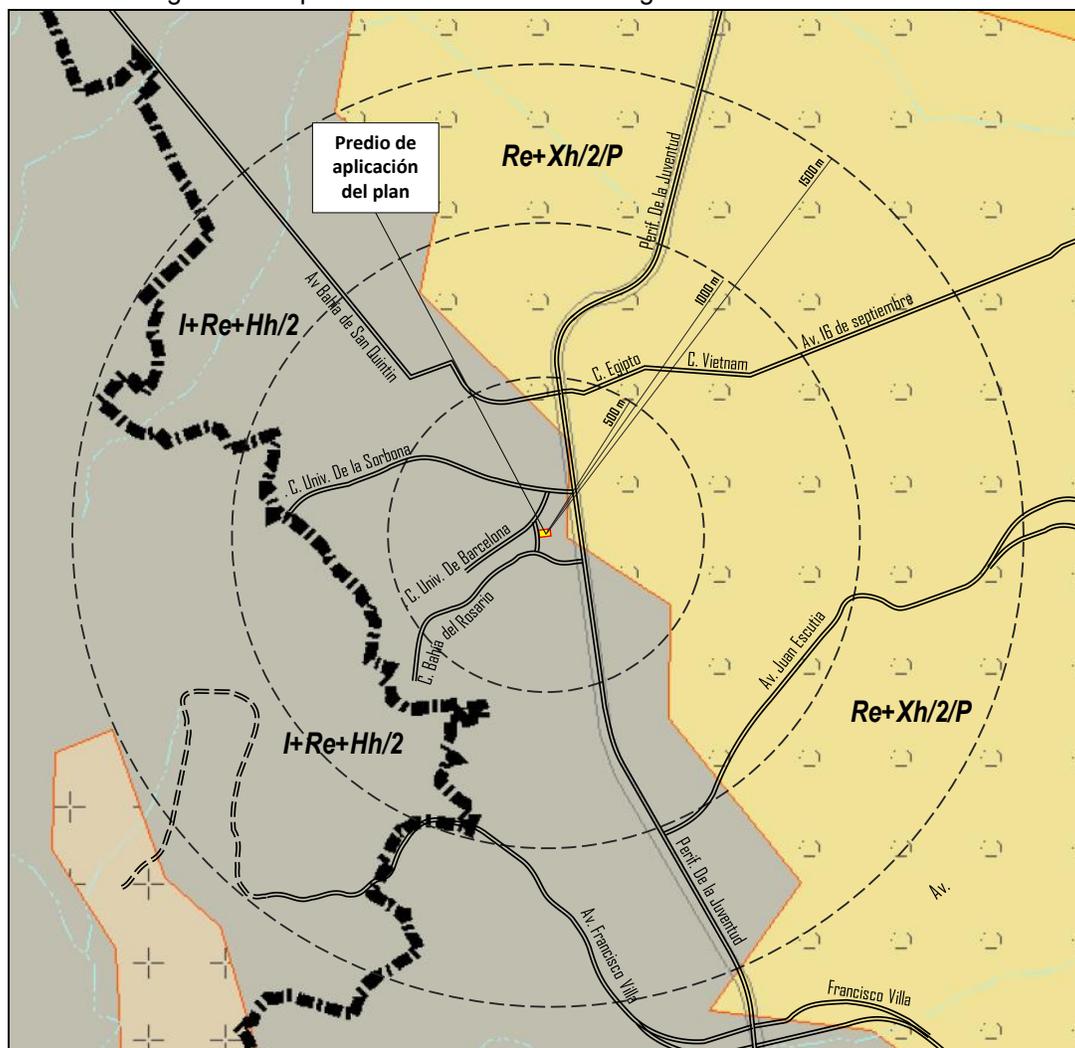
Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por suelo de tipo Regosol Éútrico y Xerosol Háplico, en fase física Lítica, y Clase textural media (RE+Xh/2/P), localizado en la parte oriente, incluyen el predio de aplicación del plan.

Por su parte, un suelo de tipo Litosol y Regosol Éútrico, y Clase textural media (I+RE+Hh/2) en la parte poniente del polígono de análisis. Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.



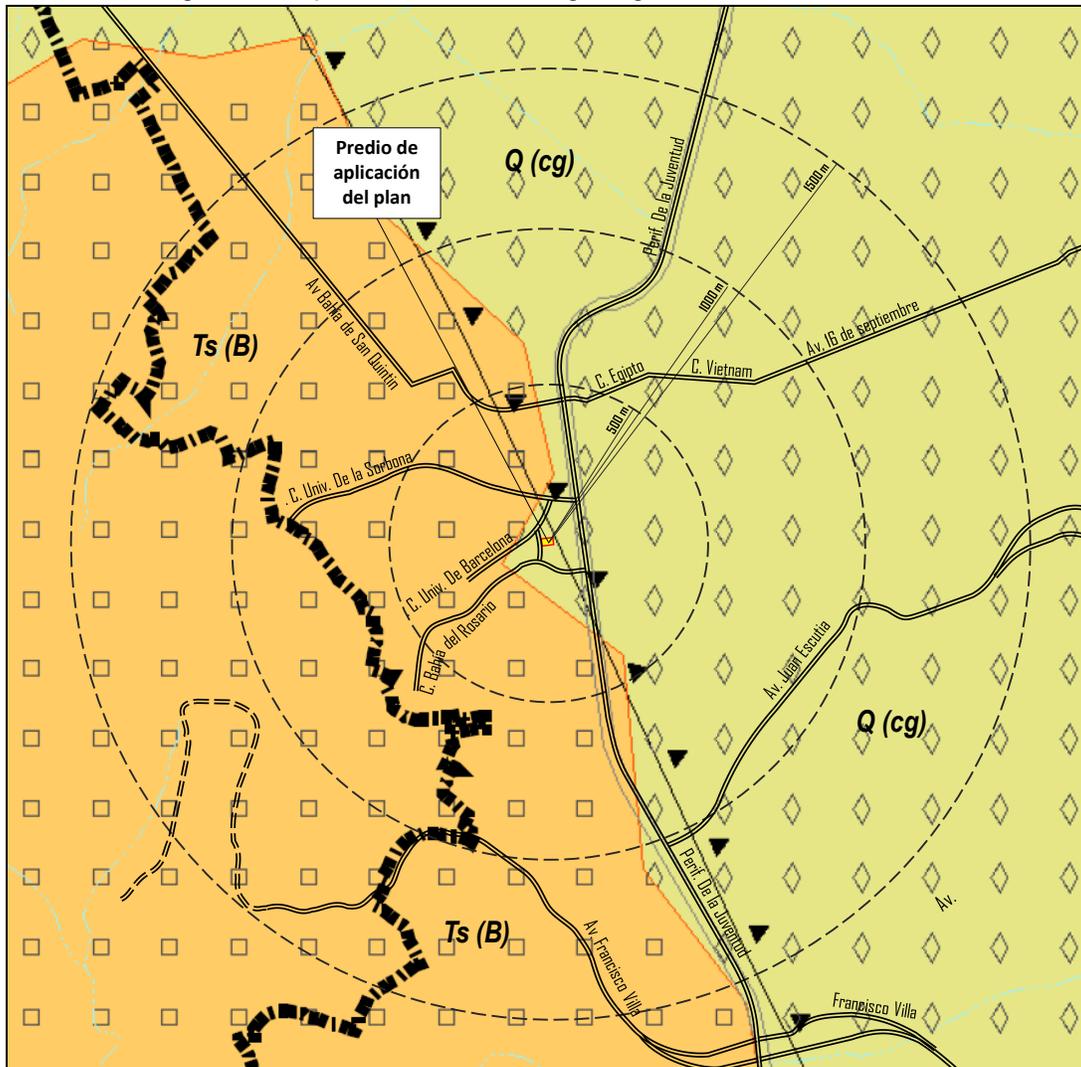
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estar conformada en estratos de suelo de roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados Ts (B) en la zona poniente del polígono de estudio, así como por suelos de tipo Aluvial Q (cg) predominante en la zona oriente del polígono, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

Este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son el tipo de suelos que se encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12.

Imagen 12. Mapa de características geológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en los parques y en diversas baquetas de las calles de los fraccionamientos que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 13.

Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos. Por su parte, el predio de estudio, no cuenta con vegetación, ya que se encuentra subutilizado. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en viviendas del fraccionamiento.



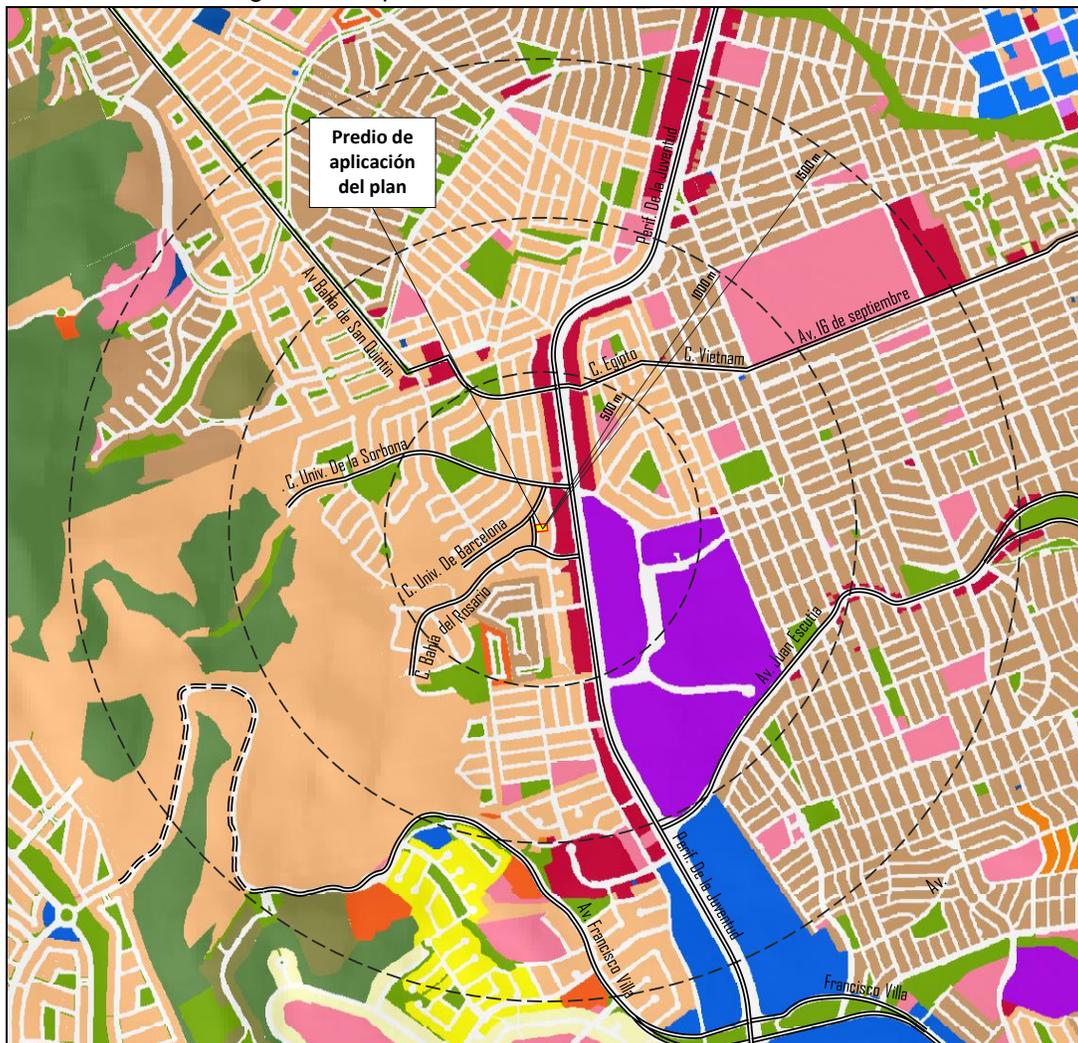
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H35, H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como equipamiento al interior de los fraccionamientos, así como mixto intenso, y comercio y servicios localizados en vialidades primarias, secundarias y de primer orden, que cruzan la zona de estudio como la calle Abolición de la esclavitud, Av. Juan Escutia, o el Perif. De la Juventud. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Existe equipamiento de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos como el parque Bahías; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, concentrados sobre al av. Homero y av. Tecnológico.

Recreación y deporte

En la zona existe equipamientos de recreación y deporte de nivel de servicio barrial y vecinal, localizado al interior de los fraccionamientos de tipo habitacional H35 y H45. De manera particular, en el fraccionamiento Bahías se localiza un parque vecinal Bahías. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H35, H45, de acuerdo al PDU, visión 2040, vigente, conformados por los fraccionamientos: Lomas universidad I, II, III, Residencial Bahías, Cumbres de San Francisco, Ignacio Rodríguez, Diego Lucero, Los Mezquites donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre vialidades como av. Juan Escutia, av. Abolición de la Esclavitud, o el Perif. De la Juventud, que conforman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo comercial y servicios en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como el Perif. De la Juventud. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Equipamiento.

La zona tiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, y educativo como la escuela primaria federal “Adolfo Barranco Fuentes”; así como educativas conformada por pre-escolar y primarias. Ver imagen 20.

Imagen 20. Equipamiento educativo en la zona, escuela primaria federal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Tricentenario, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

El predio motivo del presente cambio de densidad de suelo para vivienda plurifamiliar se refiere a un lote que se encuentra actualmente subutilizado, y que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación del Fraccionamiento. Ver imagen 23.

Imagen 23. Existen diversos lotes baldíos en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda residencial agrupada en fraccionamientos, la cual presenta un estado de consolidación; y se presenta con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

En la zona de estudio se presenta el uso habitacional, y se encuentra a 100 metros de la vialidad Perif. De la Juventud, a aproximadamente 600 metros de la av. Abolición de la Esclavitud, y aproximadamente 1,000 metros de la av. Juan Escutia. El uso comercio y servicios existente en estas vialidades es compatible con la vivienda plurifamiliar que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía conformada por pendientes medias a regulares que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos pluviales del arroyo El Saucito, en sentido poniente- oriente, con rumbo hacia el río Sacramento.

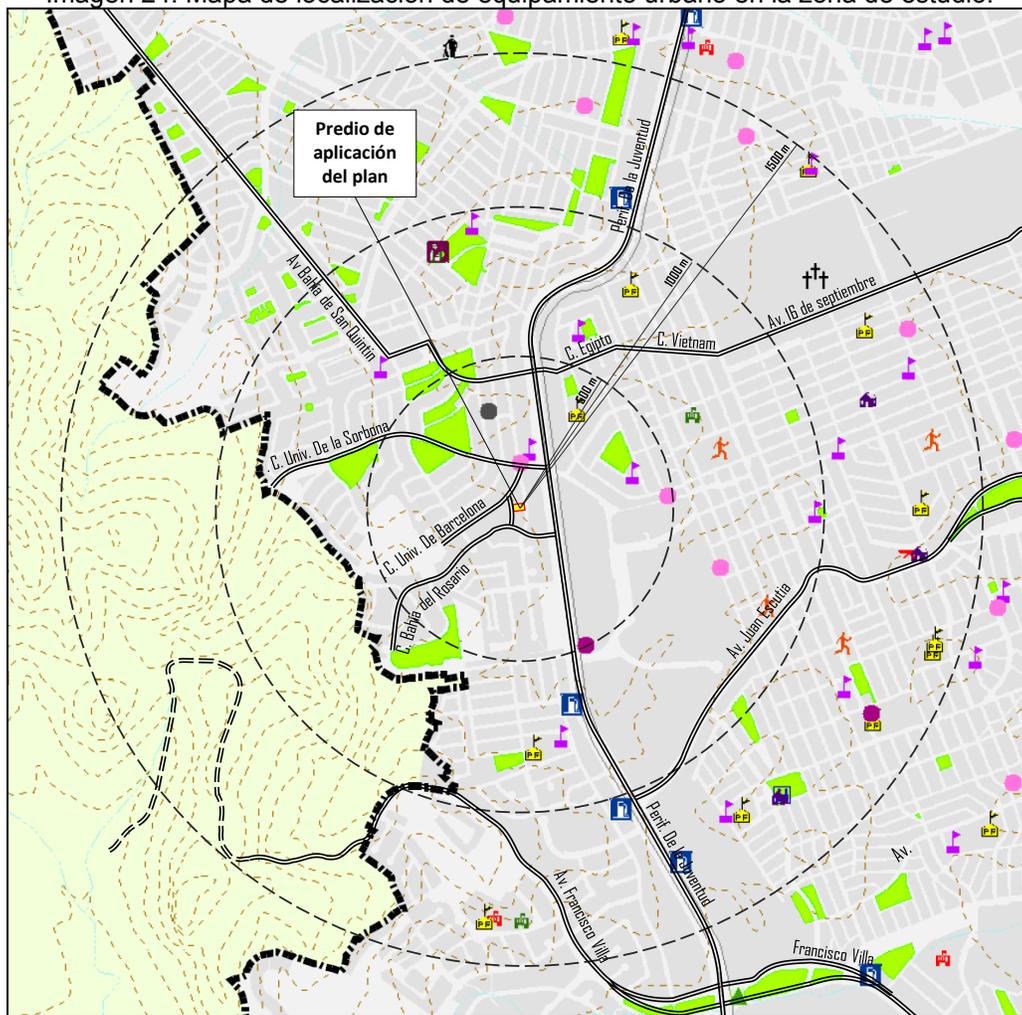
El predio de estudio colinda con la calle Bahía de Acapulco, que lo comunica con la vialidad Perif. De la Juventud, por medio de la calle Bahía del Rosario, y que lo conecta al norte con la av. Homero, hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de los departamentos en renta que se pretende construir, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el Subcentro norte, que es el principal concentrador de actividades, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento en la zona de estudio. Se localiza principalmente sobre la av. Homero, y la av. Tecnológico que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 3,100 metros al nororiente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre el Perif. De la Juventud, que ofrece el servicio a la población en la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de primeras o secundarias como: la escuela primaria federal "Adolfo Barranco Fuentes". Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educativo en la zona, escuela primaria federal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el hospital “Star Médica” ubicada en la vialidad Perif. De la Juventud, localizado a aproximadamente 1,200 metros al sur del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos” del IMSS. Ver imagen 27.

Imagen 27. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.

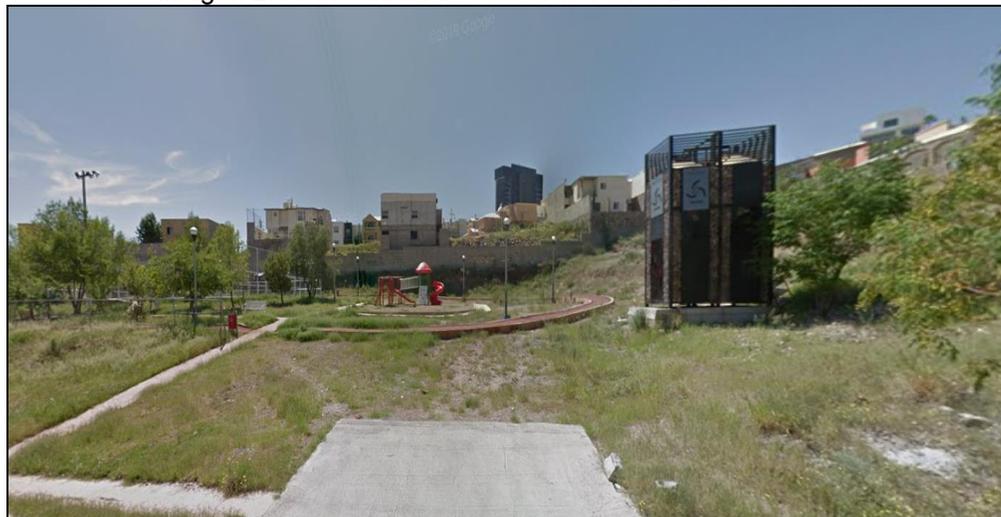


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Equipamiento recreación y deporte.

Cuenta con elementos de nivel barrial como parques al interior de la zona de vivienda como el parque “Jardines del Saucito” o el parque “Bahías”. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en la av. Homero conformado por el “Centro Deportivo Tricentenario” a una distancia aproximada de 4 km al norponiente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la av. Tecnológico. Ver imagen 29 y 30.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Imagen 30. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

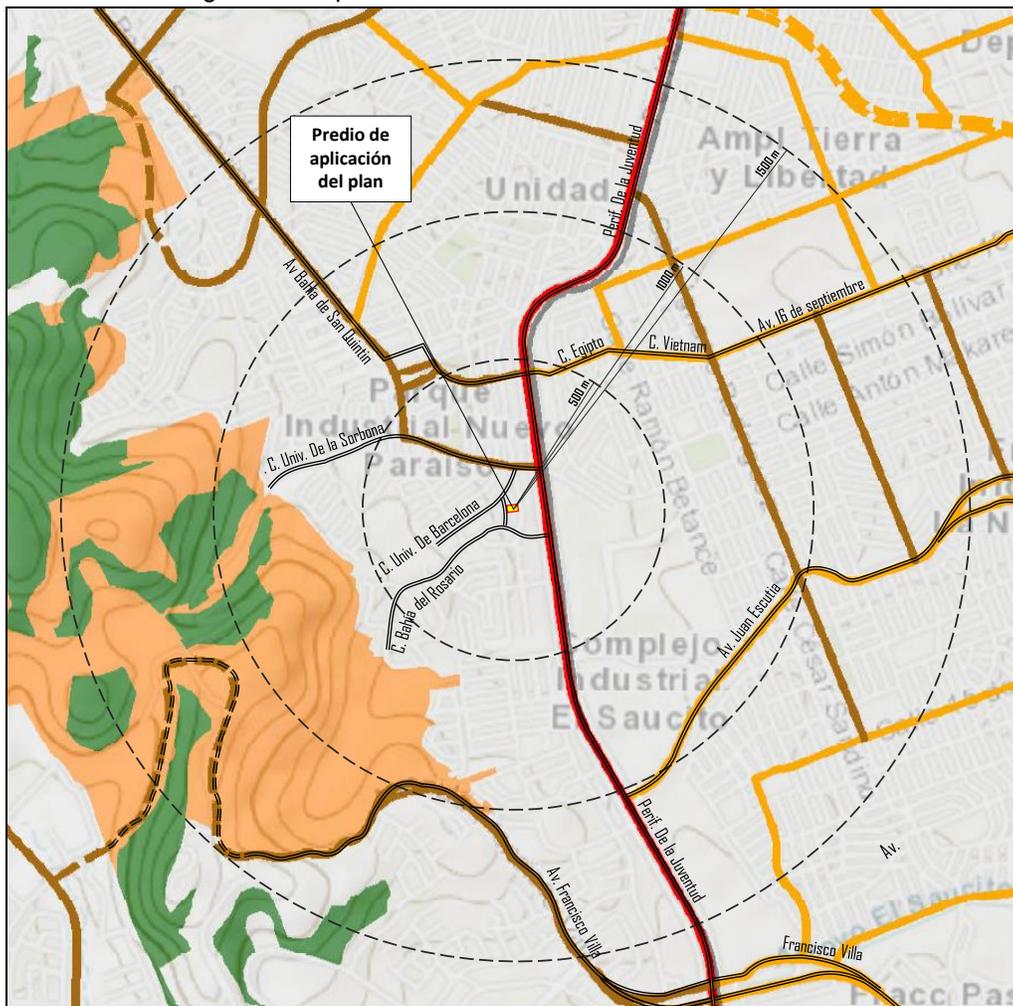
MOVILIDAD

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como el Perif. De la Juventud, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: el Perif. De la Juventud como vialidad de Primer orden, y la c. Abolición de la esclavitud, la av. Juan Escutia establecidas como secundarias y primaria respectivamente, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle Bahía de Acapulco se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 31.

Imagen 31. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

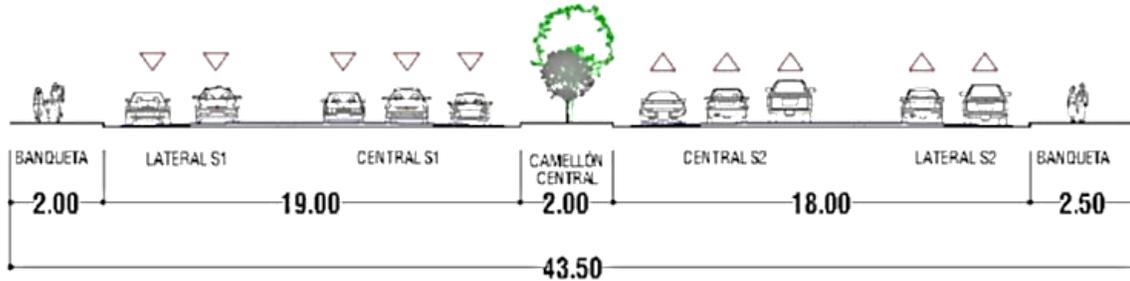
El incremento de densidad de suelo a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 solicitado, para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la calle Bahía de Acapulco, sin modifica la sección de esta calle conformada como vía pública reconocida.

Además, la propuesta no modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Vialidad de Primer orden

El Perif. De la Juventud, es una vialidad de Primer Orden, con sección de 43.50 m, tres carriles centrales, camellón central para separación de sentidos de circulación de ancho variable, 2 carriles laterales por sentido, y banquetas peatonales de 2.00 m y 2.50 m. Ver Imagen 32 y 33.

Imagen 32. Vialidad de Primer orden. Perif. De la Juventud.



C. Universidad de la Sorbona a C. Sierra Nevada.
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 33. Vialidad de Primer orden. Perif. De la Juventud.

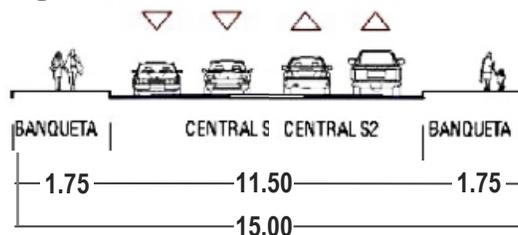


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Vialidad local

La c. Bahía del Rosario; es una vialidad local con sección de 15.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad local. C. Bahía del Rosario.



C. Universidad de Barcelona a C. Bahía del Rosario.
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

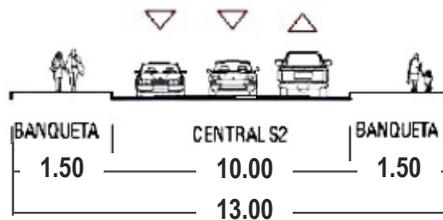
Imagen 35. Vialidad local. C. Bahía del Rosario.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

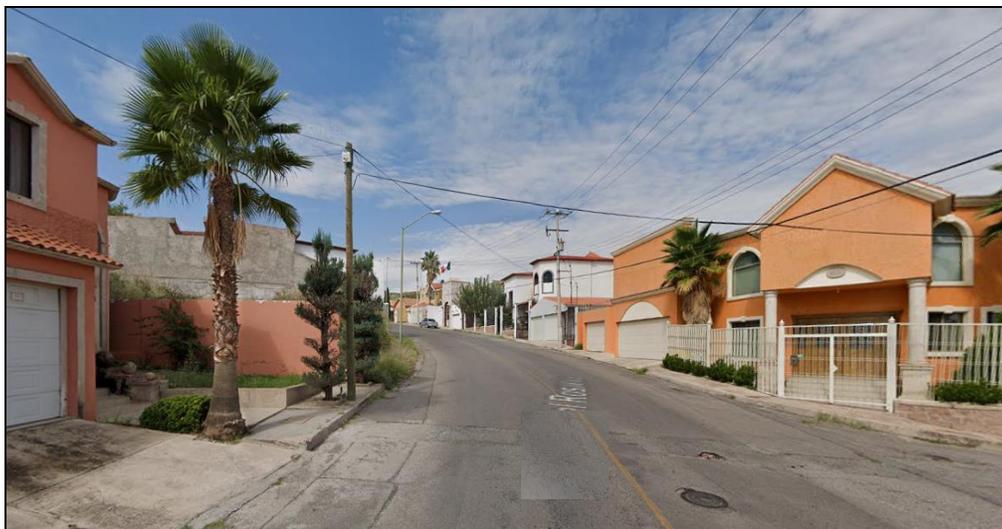
La calle Bahía de Acapulco; es una vialidad local con sección de 13.00 m, tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 34. Vialidad local. C. Bahía de Acapulco.



C. Universidad de Barcelona a C. Bahía del Rosario.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 37. Vialidad local. C. Bahía de Acapulco.

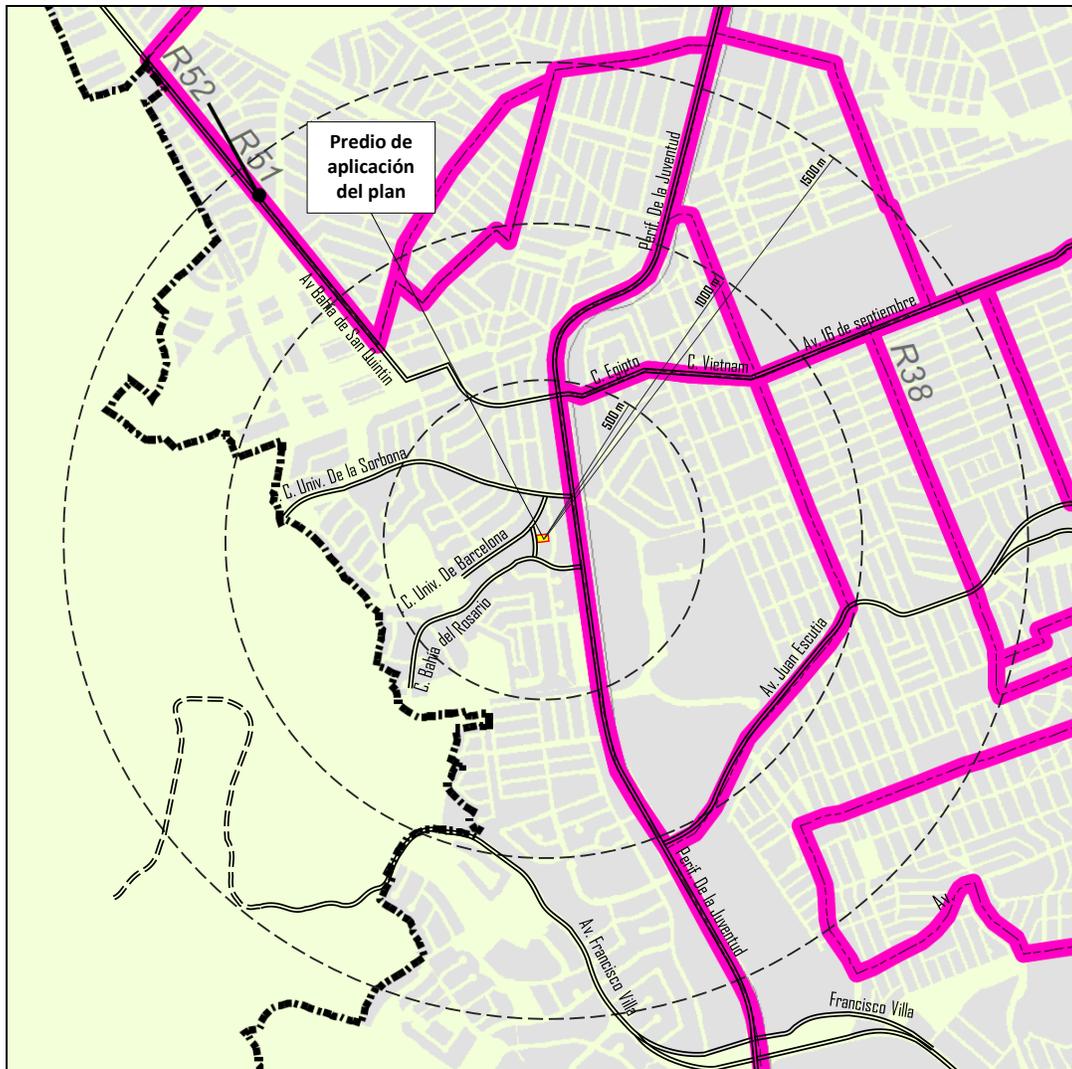


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma. Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad. Ver imagen 38.

Imagen 38. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la trayectoria de la av. Tecnológico a aproximadamente 2.5 km al oriente del predio de aplicación del plan. Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8”, 12”, 18”, y 20”-42” pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos “Rinconadas”, “Bahías” y “Saucito”, “Infonavit”, y que es conducida por re-bombes los tanques “Colina”, “Rinconadas 1”, “Rinconadas 2”, “Lomas” y “Saucito”, que distribuyen el agua a la red de la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 39.

Imagen 39. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con 12" y 15" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales, conduciendo las descargas de los fraccionamientos existentes en el polígono de estudio, a través de la red de colectores por la av. Universidad de la Sorbona, c. 16 de septiembre y c. Emiliano Zapata con trayectoria al arroyo El Saucito, hacia la planta de tratamiento norte, localizada al suroriente del polígono de estudio.

De manera particular, el predio propuesto para incremento de densidad habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, se conecta a la red por medio de la calle Universidad de la Sorbona y hacia la calle 16 de septiembre cruzando el Perif. De la Juventud, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo El Saucito, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 40.

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “El Saucito” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al sur del polígono, a aproximadamente 800 metros del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la av. Juan Escutia. Ver imagen 41.

Imagen 41. Vista del arroyo El Saucito para desalajo pluvial de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Bahía de Acapulco, continuando por la calle Bahía del Rosario hacia el arroyo El Picacho, y con rumbo hacia el río Sacramento, ubicado al oriente del polígono de estudio. Ver imagen 42.

Imagen 42. Desalajo pluvial sobre calle Bahía de Acapulco.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Energía Eléctrica

En la zona de estudio cruzan dos líneas de distribución de energía eléctrica de alta tensión con trayectorias en sentido noreste-suroeste. Una de estas líneas, corresponde a una línea de alta tensión de 115 kva, localizada a aproximadamente 100 m. al oriente del predio de aplicación del plan sobre la trayectoria del Perif. De la Juventud, y que provee el servicio a la zona poniente de la ciudad, y de manera particular al fraccionamiento donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 43.

Imagen 43. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Una segunda línea de alta tensión de 115 Kva, se localiza sobre la trayectoria de la calle Ignacio Rodríguez. La localización de esta red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 44 a 46.

Imagen 44. Red eléctrica de 115 Kva, en la av. Abolición de la esclavitud.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Imagen 45. Infraestructura de energía eléctrica en el Perif. De la Juventud.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Imagen 46. Infraestructura eléctrica en calle Bahía del Rosario.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

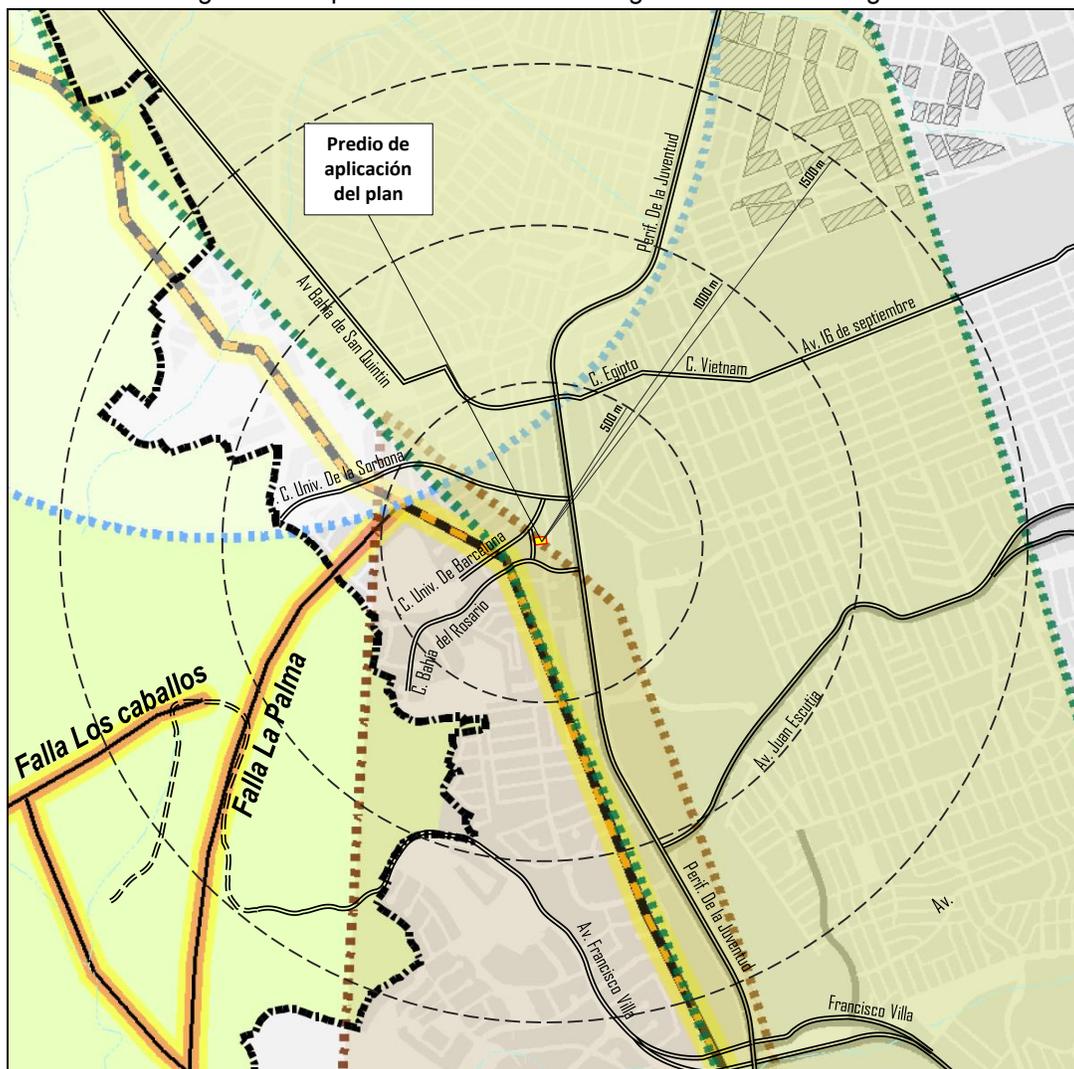
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

Según datos del Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, los riesgos geológicos más importantes en la zona de estudio se localizan a una distancia aproximada de 500 m. al poniente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la denominada “Falla La palma” con una trayectoria en sentido poniente–oriente. La “Falla Los Caballos” localizada a aproximadamente 1,100 m. al surponiente del predio con trayectoria en sentido norte-sur.

Los elementos riesgo geológico identificados en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para el uso Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 propuesto al interior del predio de aplicación del plan. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

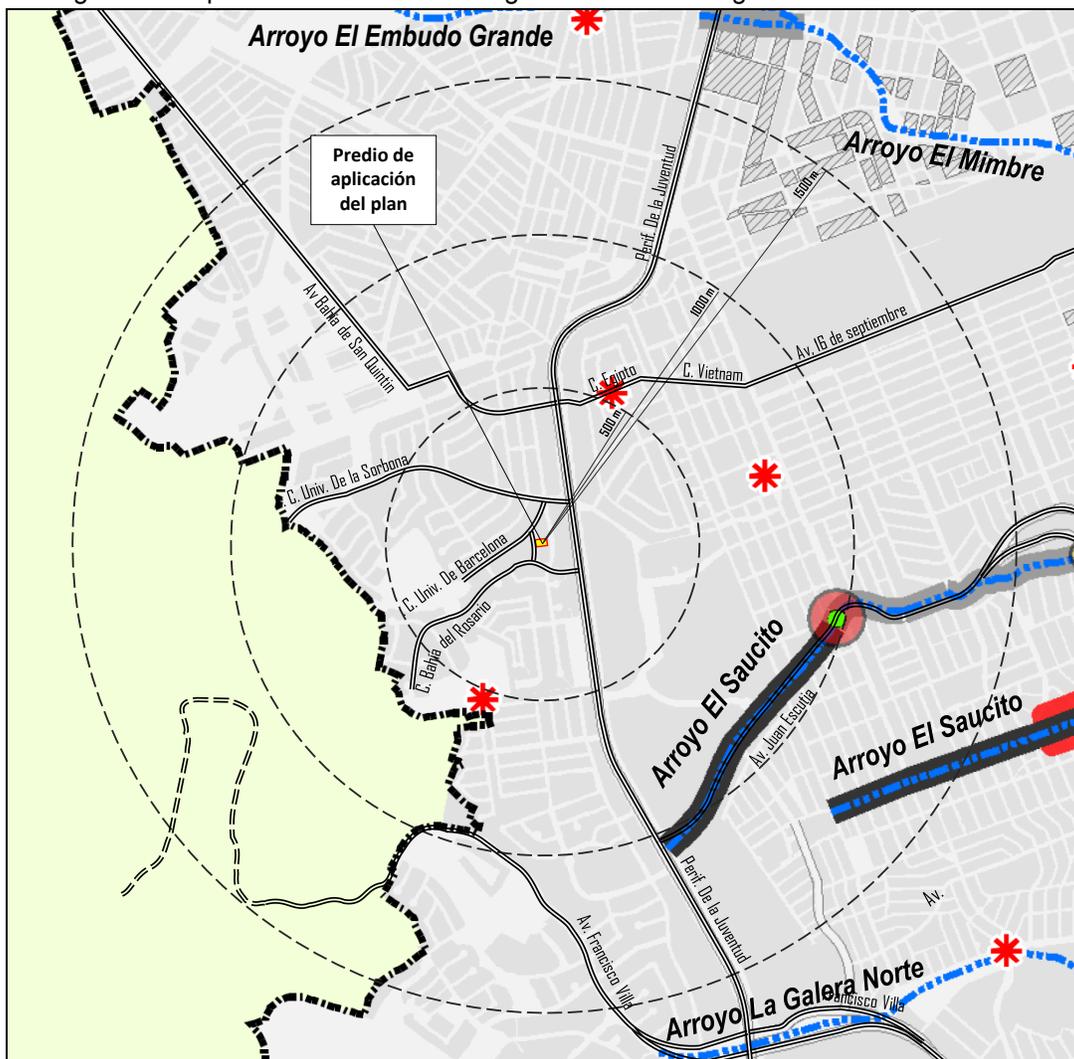
Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle Bahía de Acapulco hacia la calle Bahía del Rosario, con rumbo al arroyo El Saucito, localizado a aproximadamente 800 m al suroriente del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento.

El arroyo “El Saucito” tiene encauzamiento en el tramo entre el Perif. De la Juventud y la calle Miguel Barragán, y, quedando sin encauzamiento hasta la su integración con el río Sacramento.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el aprovechamiento para vivienda plurifamiliar, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente. Ver imagen 48 y 49.

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Imagen 49. Infraestructura pluvial, canalización. Arroyo El Saucito.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo antropogénico, de tipo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a aproximada de 700 m al sur del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada sobre el Perif. De la Juventud. Ver imagen 50.

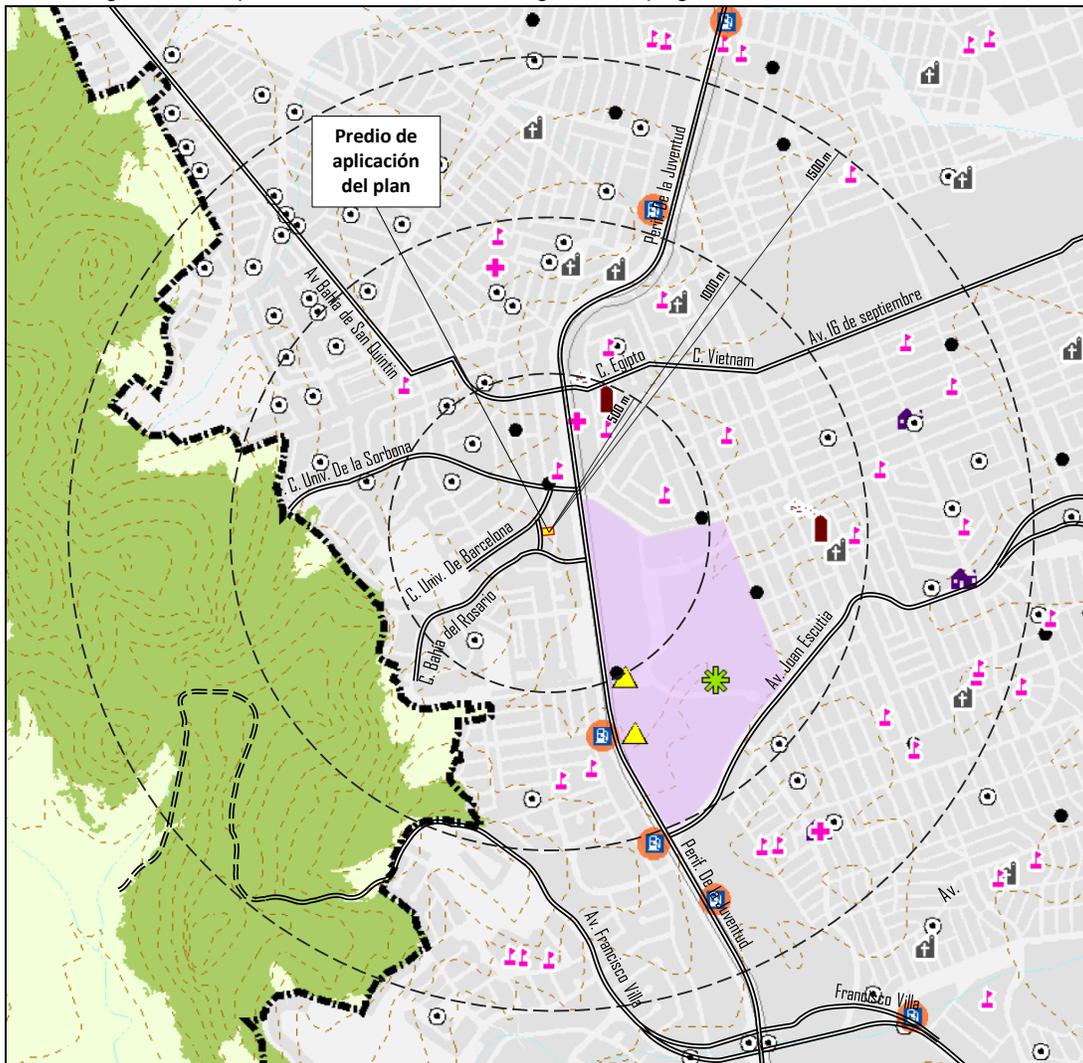
Imagen 50. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Existe sitios que concentran personas como: parques, escuelas y templos de culto, a una distancia de entre 200 m. y 1500 m. En el fraccionamiento Bahías, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan propuesto para vivienda plurifamiliar. Ver imagen 51.

Imagen 51. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

Al nororiente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 3. Su localización a aproximadamente 3,100 m, en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua.

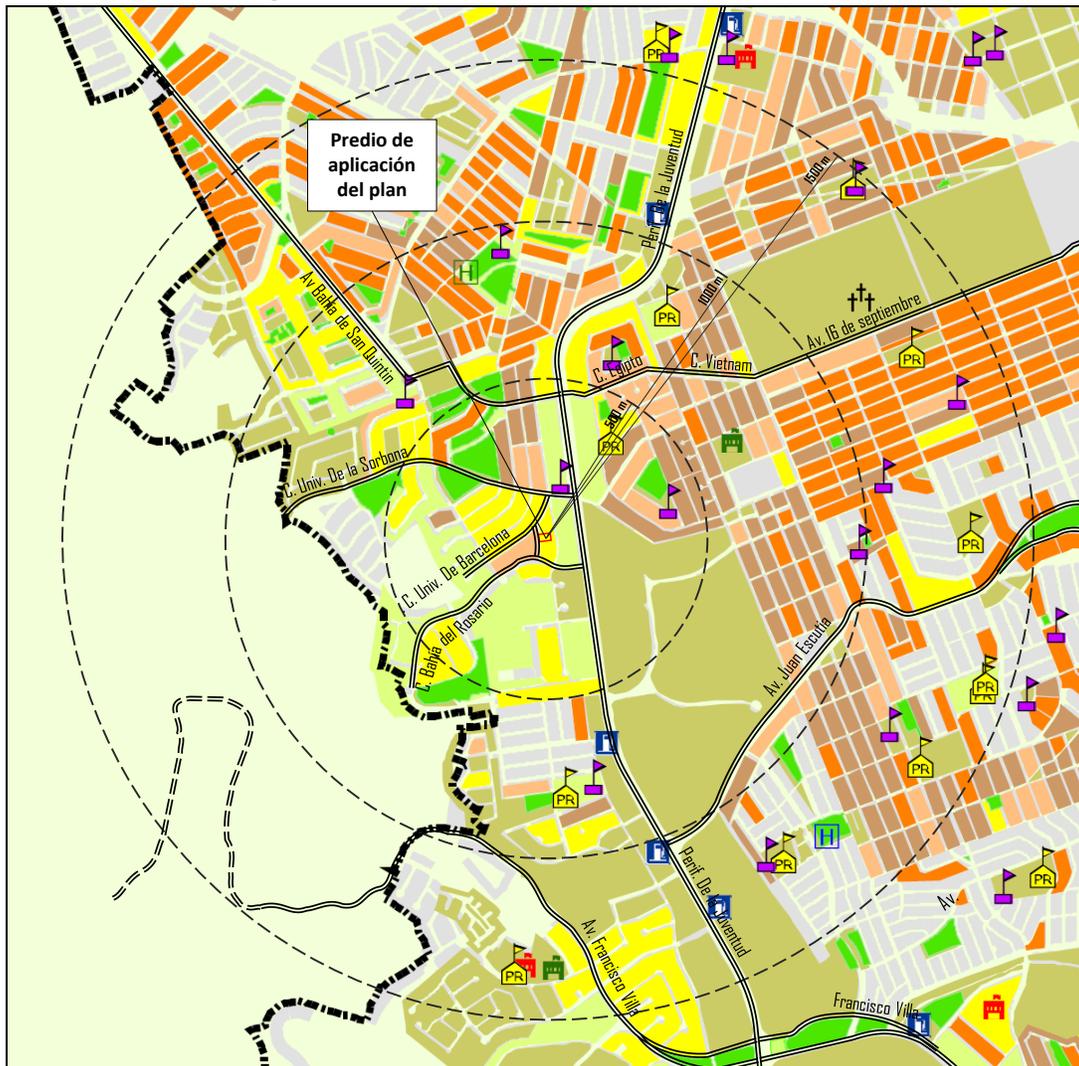
La ruta de emergencia a través de la av. Homero, su continuación por el Perif. De la Juventud, hasta la calle Bahía del Rosario, y la calle Bahía Acapulco, genera un tiempo menor a los 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias.

La ruta de servicio de emergencia para atender los servicios de emergencia, tiene un tiempo de respuesta inferior a los 10 minutos ti, para una distancia de 3,100 metros aproximadamente.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: : Lomas universidad I, II, III, Residencial Bahías, Cumbres de San Francisco, Ignacio Rodríguez, Diego Lucero, Los Mezquites entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H35, H45 y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 52.

Imagen 52. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Diciembre 2023.

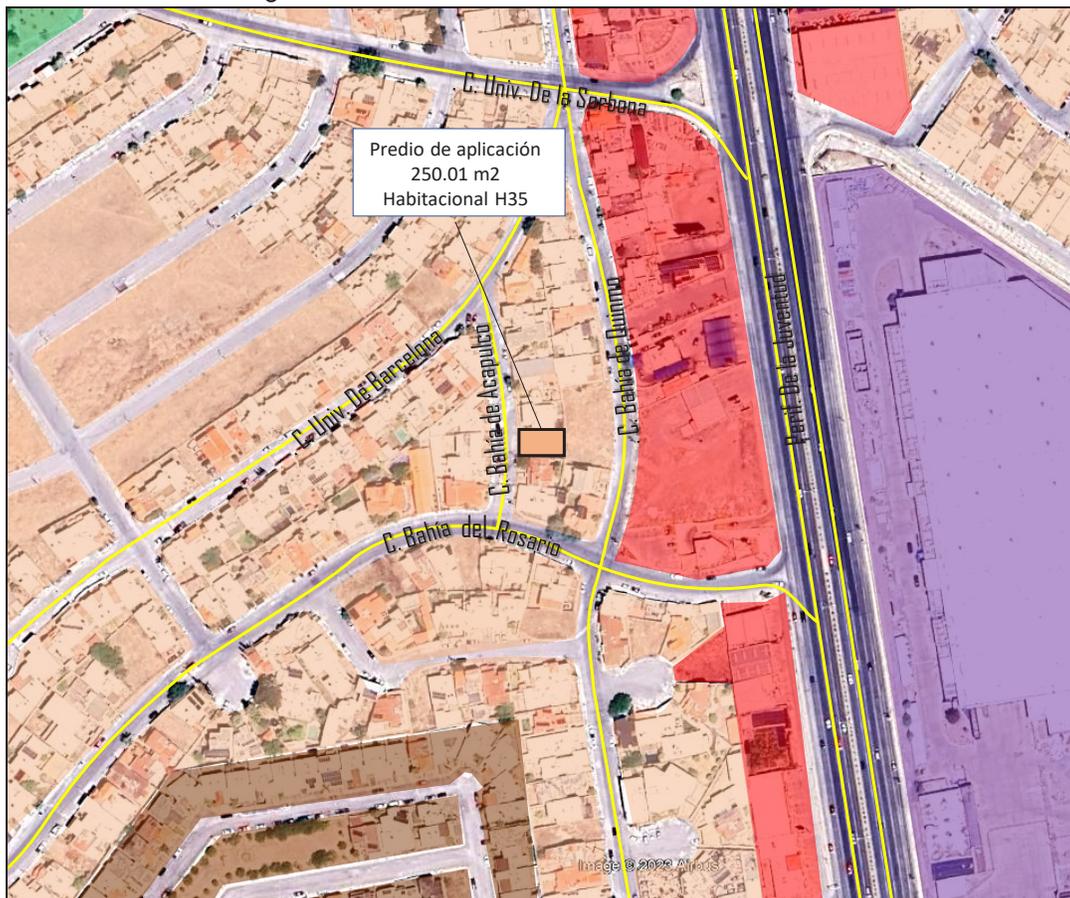
Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. Bahía de San Quintín, av. Juan Escutia, y el Perif. De la Juventud.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el incremento de densidad de habitacional de H35 a habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen más de una vivienda, bajo el esquema plurifamiliar, con varios departamentos en el mismo predio.

Estos espacios se encuentran dispersos en el polígono de estudio, y que cuentan con usos de suelo habitacional H35 y H45, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 53.

Imagen 53. Usos habitacionales en la zona de estudio.

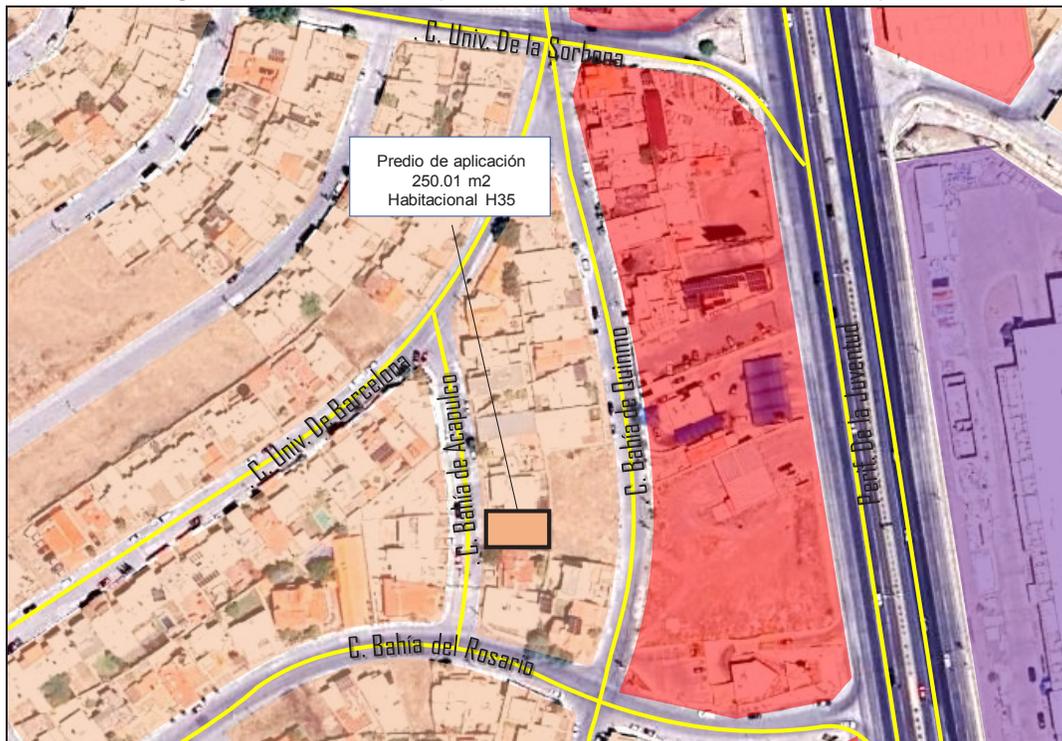


Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, Diciembre 2023.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento de vivienda con densidad muy alta en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, que son diferentes al uso habitacional H35 establecido en el PDU, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica el manejo de vivienda plurifamiliar mediante departamentos, que se presenta como casos identificados en las zonas.

Predio de estudio: El predio de estudio propuesto para el incremento de densidad a H60+ plurifamiliar y COS 0.80, cuenta con una superficie total de 250.01 m². Se proponen 4 departamentos para renta con una densidad de H234, para el Lote 3, Manzana 4, ubicado en la calle Bahía de Acapulco del fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Bahía de Acapulco. Ver imágenes 54 y 55.

Imagen 54. Ubicación del predio de estudio, calle Bahía de Acapulco.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google Diciembre 2023

Imagen 55. Vista del predio de estudio, calle Colegio San Esteban.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública.

En este predio se pretende la construcción de vivienda, cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 56 y 57.

Imagen 56. Vista de la calle Bahía de Acapulco, colindante al predio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023

Imagen 57. Infraestructura eléctrica en calle Bahía del Rosario.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Síntesis del Diagnóstico

- El predio de aplicación del plan cuenta con uso de suelo Habitacional H35, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; en una zona con predios que cuentan con uso Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, compatibles con el uso habitacional H35, H45, y H60 en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle Bahía de Acapulco, lo que permite tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como el Perif. De la Juventud.
- La calle Bahía de Acapulco permitirá el acceso al predio propuesto para incremento de densidad de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento Residencial Bahías.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos ubicada en la calle Homero, colindante al Parque Industrial Chihuahua.
- Se identifica riesgo de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en el perif. De la Juventud, y el arroyo El Saucito, con trayectoria hacia el río Sacramento, ambos localizados al sur y suroriente del predio a una distancia aproximada de 700 m, y 800 m respectivamente, no representa un riesgo para la actividad habitacional plurifamiliar que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de densidad de suelo propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H35, en la zona se presentan predios que albergan diversas viviendas al interior, mostrando densidad habitacional mayor a H60.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el incremento de densidad habitacional H35, a habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 para el predio identificado como el Lote 3, Manzana 4, ubicado en la calle Bahía de Acapulco del fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01, y así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la edificación de 4 departamentos.

IV.NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del incremento de densidad de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio de aplicación del plan.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, compatible con la densidad existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al incremento de densidad Habitacional de H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, ubicado en la calle Bahía de Acapulco del fraccionamiento Residencial Bahías, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la densificación del suelo urbano del centro de población en predios que cuentan con infraestructura y servicios.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona poniente de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustenta la presente propuesta de incremento de densidad de suelo se orientan a la consolidación y densificación de la ciudad y sus barrios y colonias, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio de aplicación del plan, ubicado en la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m2.

El incremento de densidad habitacional promovido en el predio, se orienta a la densificación de la zona norponiente de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H35, H45, y H60, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las **“Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo”** en la cual se establece que el uso propuesto es compatible. Ver tabla 3.

Tabla 3. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS	HABITACIONAL							
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	
HABITACIONAL								
UNIFAMILIAR	P		P		P		P	
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P	P

P Permitido

X Prohibido

C Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

El uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares*”, que establece las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de aplicación del plan, y que entre otras se destaca: una *superficie privativa mínima de 45.00 m2*, una *densidad neta según proyecto, cajones de estacionamiento según proyecto*; el *frente de 11.95 metros* del predio no se reducirá, siendo mayor al establecido para la densidad Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 que es de 6.00 metros. Ver tabla 4.

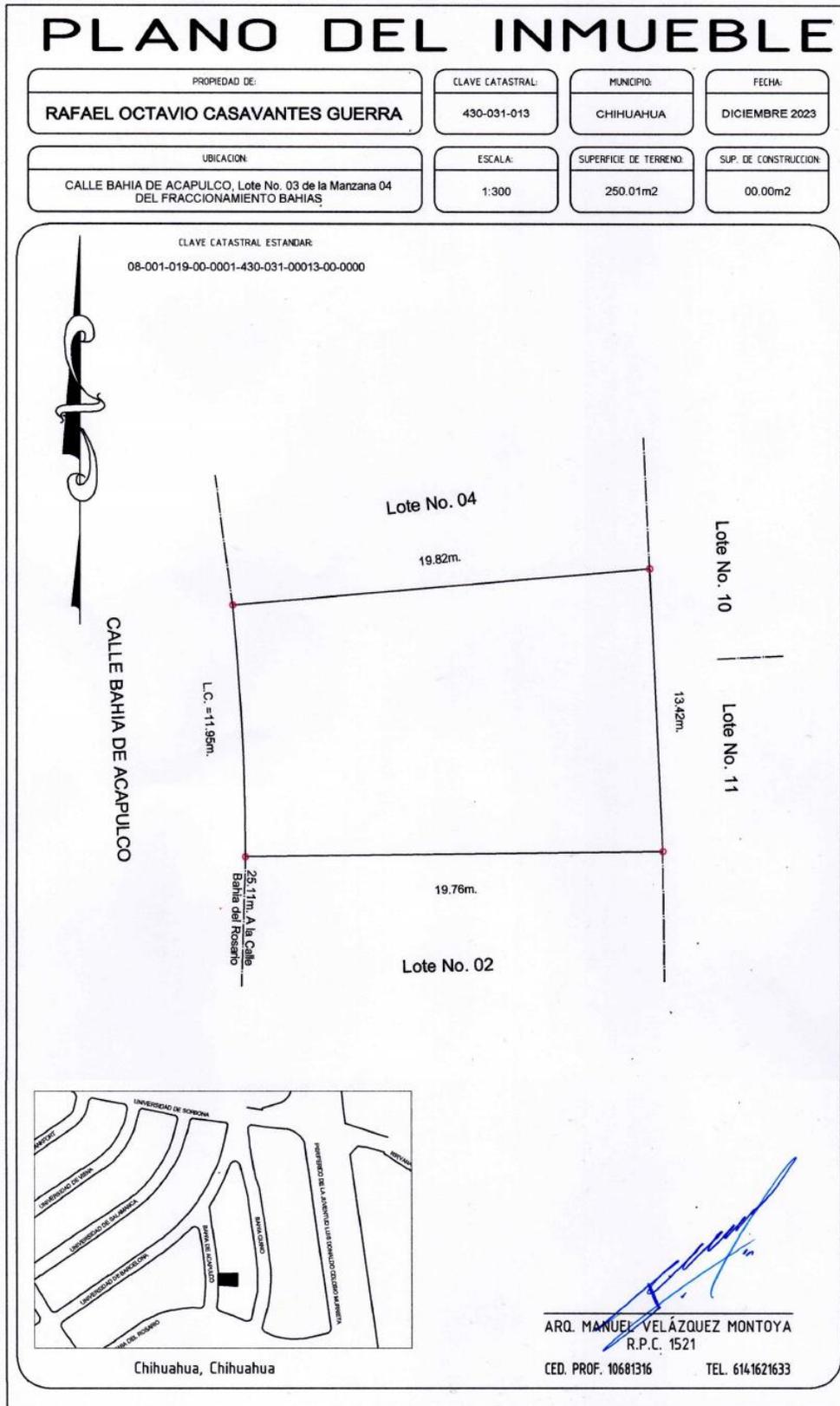
Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

Uso	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (M2)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	2/VV
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/N E/1.00	NO ESP.	2/VV
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/S R/SR	NO ESP.	2/VV
	H45	45	67.5	45.00	30.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	SP
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

La aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el uso de Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80. Ver imagen 58.

Imagen 58. Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Diciembre 2023.

Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Bahía de Acapulco, para el aprovechamiento del uso Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 propuesto para la edificación de departamentos. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

La calle Bahía Acapulco, es considerada como vialidad local, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización.

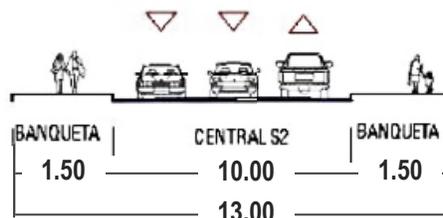
El predio de estudio debe respetar como alineamiento, la calle Bahía de Acapulco con sección vial de 13.00 m. con tres carriles de circulación, y banquetas laterales, generados en la etapa de urbanización del fraccionamiento Residencial Bahías, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle Bahía de Acapulco con frente al predio de aplicación del plan es viable para el aprovechamiento habitacional solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidad local

La calle Bahía de Acapulco; es una vialidad local con sección de 13.00 m, tres carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 59.

Imagen 59. Vialidad local. C. Bahía de Acapulco.



C. Universidad de Barcelona a C. Bahía del Rosario.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021

Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle Bahía de Acapulco cuenta con una sección de 13.00 metros.

Cabe considerar que la sección existente en esta calle Bahía de Acapulco cumple con la sección mínima para vialidades de tipo local, esta vialidad, y que ha sido constituida como vía pública previamente. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013.

Infraestructura.

Agua potable. El agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto al fraccionamiento, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle Bahía de Acapulco. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización del fraccionamiento. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la calle Universidad de la Sorbona, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte, posibilitando el servicio al predio de estudio.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, se localiza sobre la trayectoria de la av. Bahías de San Quintín y su continuación por el Perif. De la Juventud, y que provee el servicio al fraccionamiento, donde se ubica predio de aplicación del plan, motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo El Saucito, que cruza al sur de la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle Bahía de Acapulco con rumbo al arroyo El Saucito.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, para el predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m², la cual se orienta al **incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona.

La propuesta de incremento de densidad de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso habitacional, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda.

El presente estudio de planificación, se orienta a promover el cambio de densidad habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio localizado en la calle Bahía de Acapulco, para la **edificación de 4 departamentos**.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio de aplicación del plan, estará sujeta normativamente a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de 4 departamentos, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, vigente; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de densidad de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, con una superficie de 250.01 m², que permita la edificación de 4 departamentos, favoreciendo así, la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El incremento de densidad propuesta, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norponiente, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 es compatible con la densidad de vivienda H35 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del Fraccionamiento Residencial Bahías.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, con una superficie de 250.01 m2, tiene el uso de suelo habitacional H35, y se propone cambiar a habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad a Habitacional H+60 plurifamiliar y COS 0.80, permite la ocupación del predio, para la construcción de 4 departamentos, mediante la densidad H60+ plurifamiliar y COS 0.80, que resulta compatible con el uso Habitacional H35, predominante en la zona. Ver tabla 6.

Tabla 6. Compatibilidad de uso de suelo.

USOS	HABITACIONAL							
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	
HABITACIONAL								
UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P	P
PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P	P

P Permitido X Prohibido C Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización.

Infraestructura

Con la obtención del incremento de densidad de suelo a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H35, compatibles al solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, la calle Bahía de Acapulco donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas negras se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la calle Universidad de la Sorbona, y su continuación hacia el oriente, hasta la av. Juan Escutia donde se ubica el arroyo El Saucito, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado por la red de 115 kva, existente en la av. Bahías de San Quintín y su continuación por el Perif. De la Juventud, y su derivación a la calle Bahía del Rosario y la calle Bahía de Acapulco donde se ubica el predio de estudio.

La propuesta de incremento de densidad de uso de suelo Habitacional H35 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, a H60+ plurifamiliar y COS 0.80, permitirá el aprovechamiento urbano para la edificación de 4 departamentos, que promueva la densificación de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad más importante en relación al predio de aplicación del plan es la calle Bahía de Acapulco, ya que favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través del Perif. De la Juventud.

La propuesta vial planteada no modifica la estructura vial existente de la calle Bahía de Acapulco, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación del fraccionamiento Residencial Bahía.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá según lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle Bahía de Acapulco.

Estrategia de ocupación del suelo

Para un mayor aprovechamiento de la densidad habitacional en el predio identificado como lote 120, manzana 1, en la calle Colegio San Esteban, del fraccionamiento Misión Universidad etapa III, con una superficie de 250.01 m². Esta acción urbana permitirá la edificación de 4 departamentos, mediante la densidad Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, cumpliendo los requerimientos normativos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, y del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, y del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el incremento de densidad de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio urbano localizado en la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 250.01 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80 promovido para el predio localizado en el Lote 3, Manzana 4, de la calle Bahía de Acapulco, promueve el desarrollo de **4 departamentos**, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona consolidada, provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado mediante una densificación, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio para el incremento de densidad habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de incremento de densidad de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, para el predio ubicado en la calle Bahía de Acapulco, del fraccionamiento Residencial Bahías, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, que considera una superficie privativa habitable mínima de 45.00 m², teniendo el predio una superficie de 250.01 m², y con frente de 11.95 m. con respecto a la calle Bahía de Acapulco, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto, que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de densidad del uso habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 7. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de densidad habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80				X		
Obtener licencia de uso de suelo habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80					X	

Fuente: Elaboración propia. Diciembre 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve la densificación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de densidad de suelo a Habitacional H60+ plurifamiliar y COS 0.80, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

PLANOS

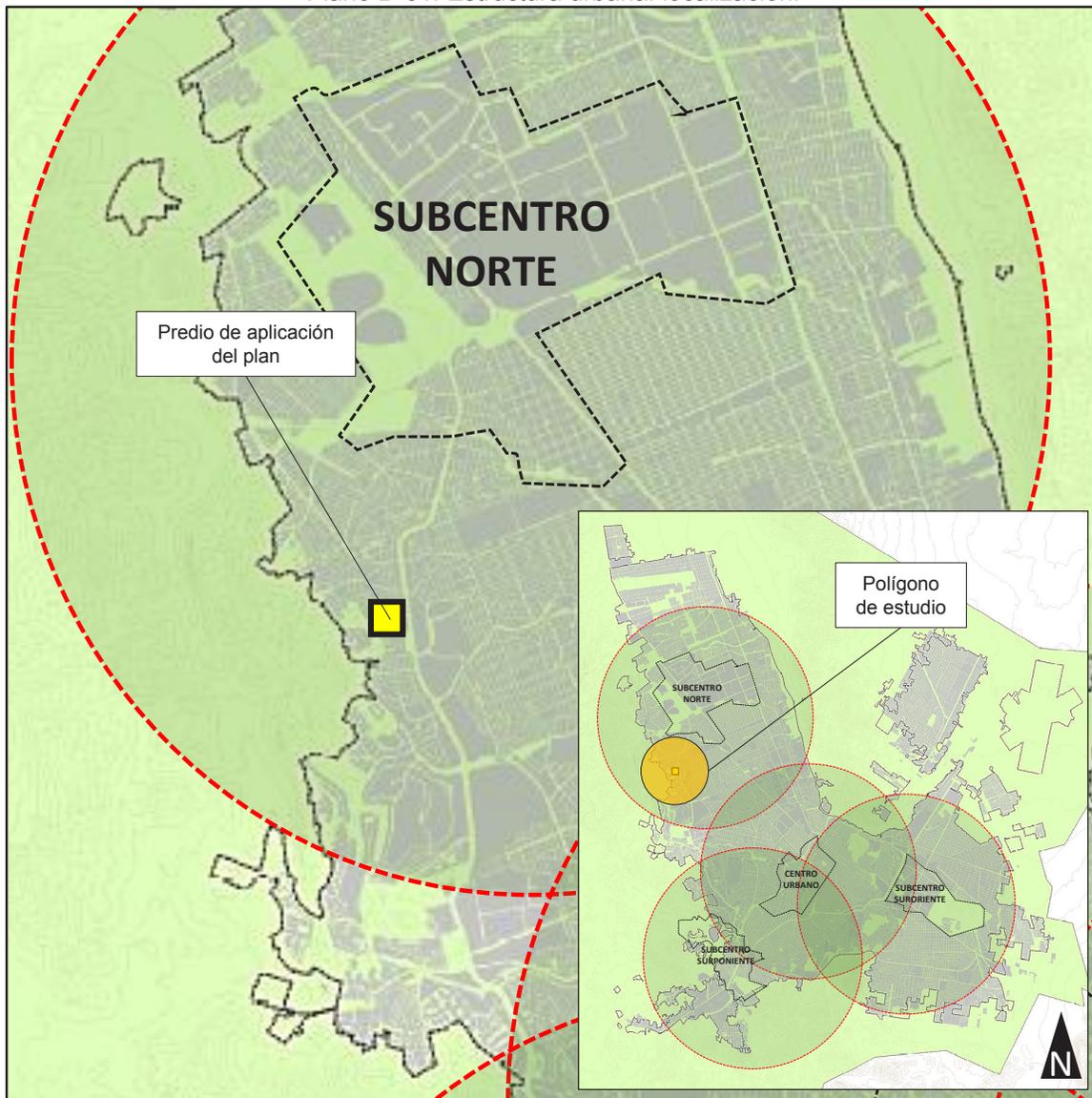
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana -Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

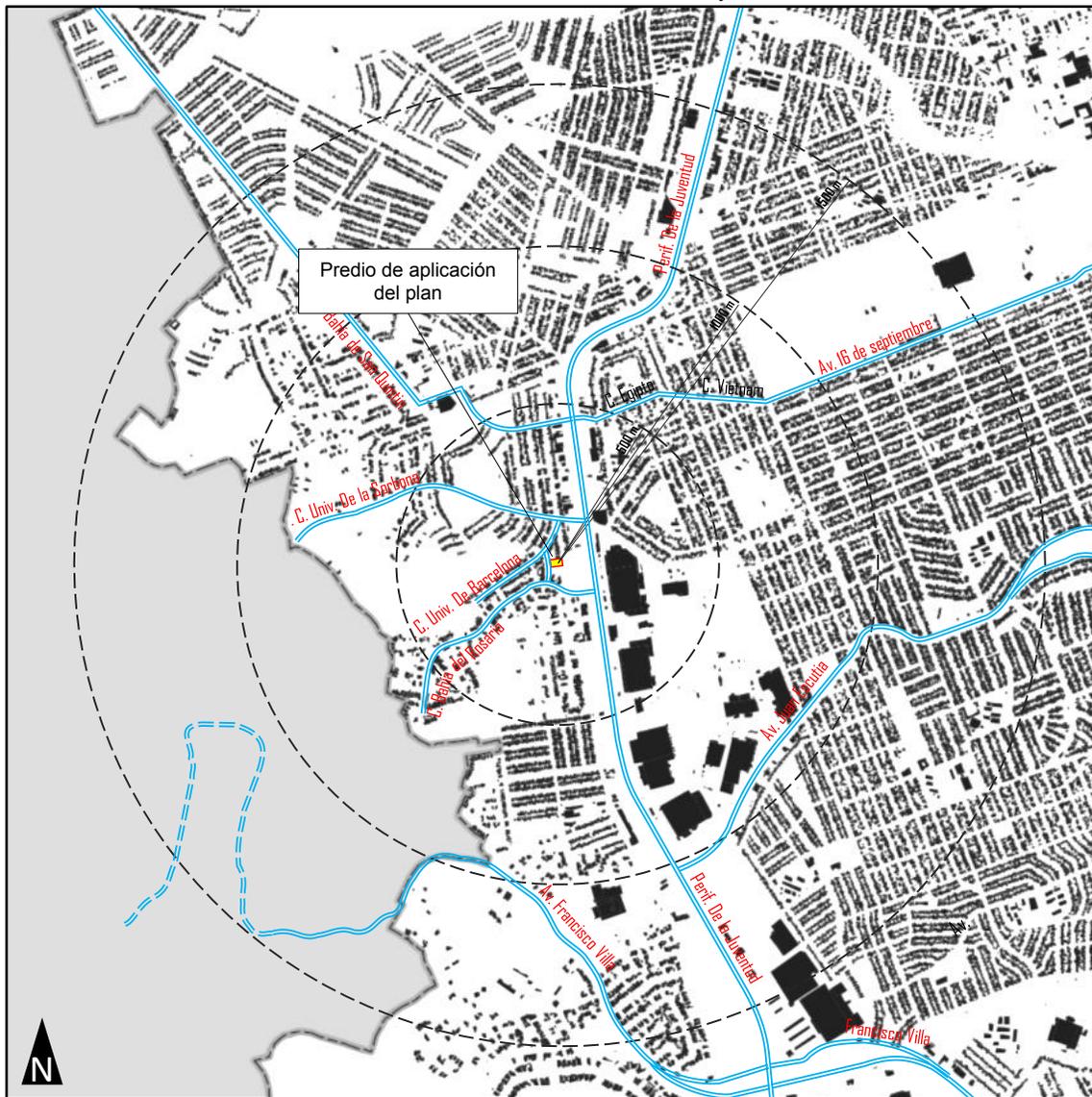


Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Area para Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad <p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Area de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme

Estructura Urbana	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: Llenos y vacíos.

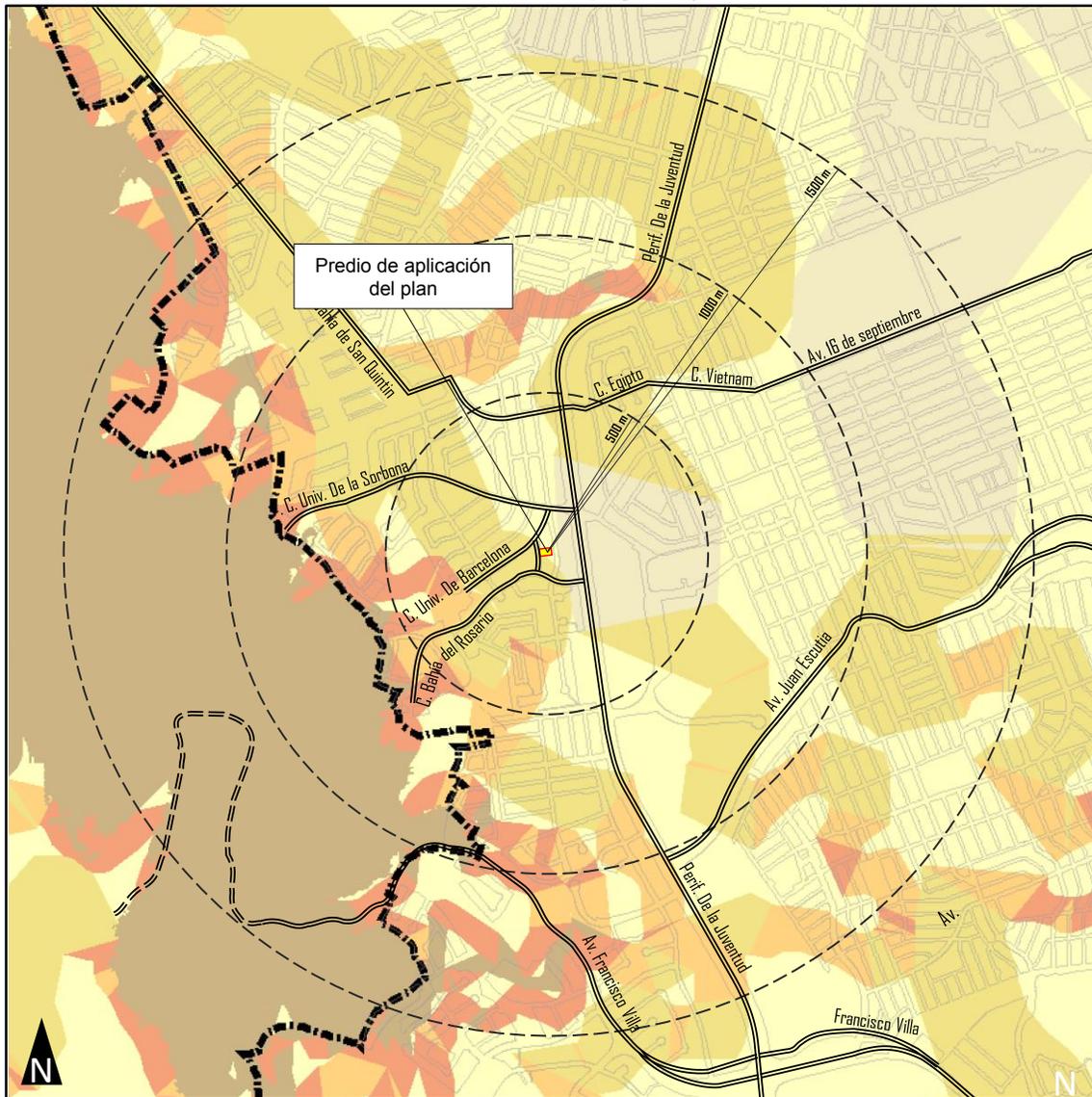


Simbología	
Relieve - - - - - Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación [] Número de Carretera [] Carretera Principal [] Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

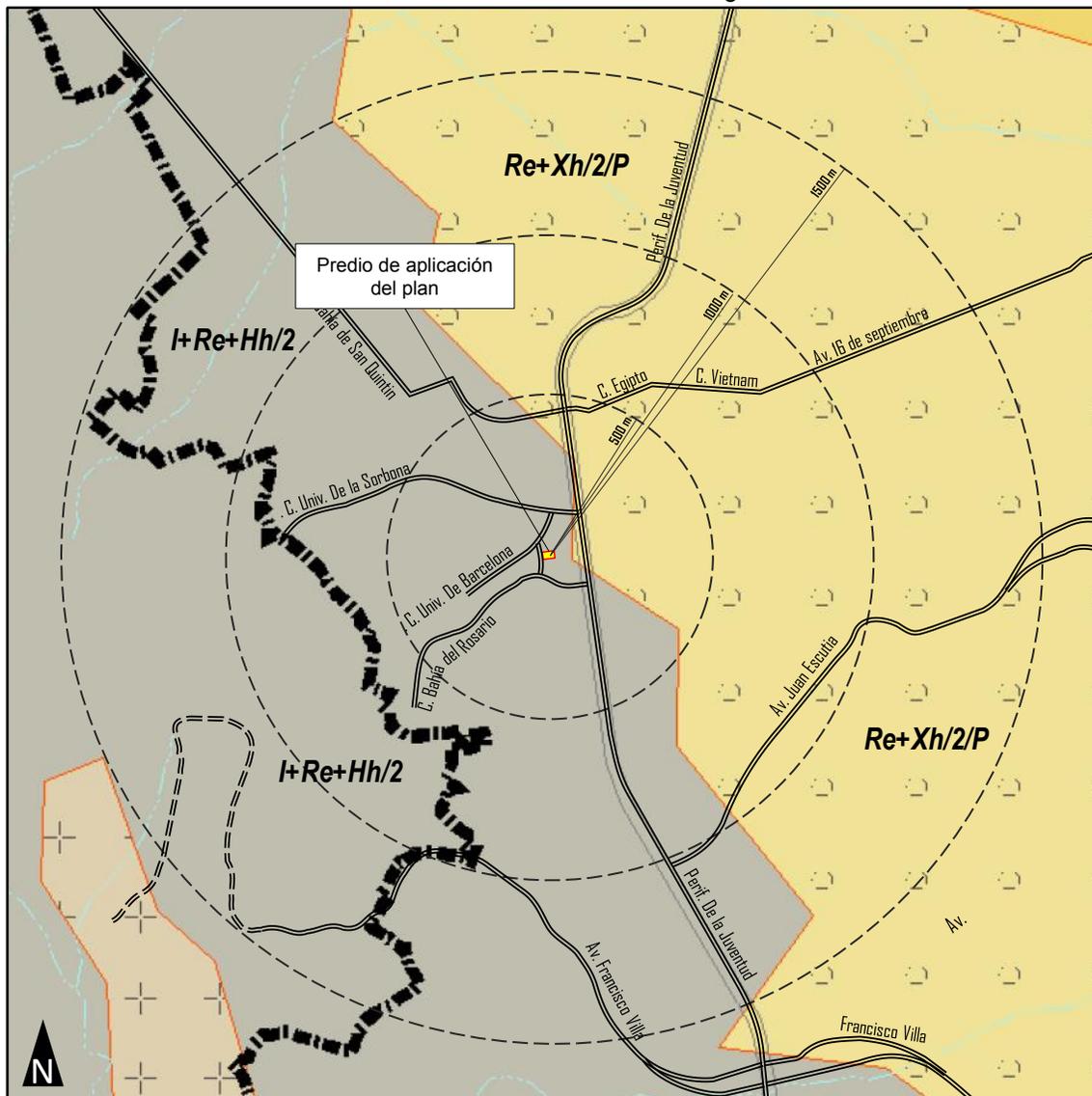


Simbología		
Relieve ----- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Pendientes [] Pendiente plana (0- 2 %)
Hidrografía Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	[] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [] Número de Carretera [] Carretera Principal [] Ferrocarril		[] Pendiente (5 - 12 %)
		[] Pendiente Moderada (12 - 18 %)
		[] Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
		[] Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

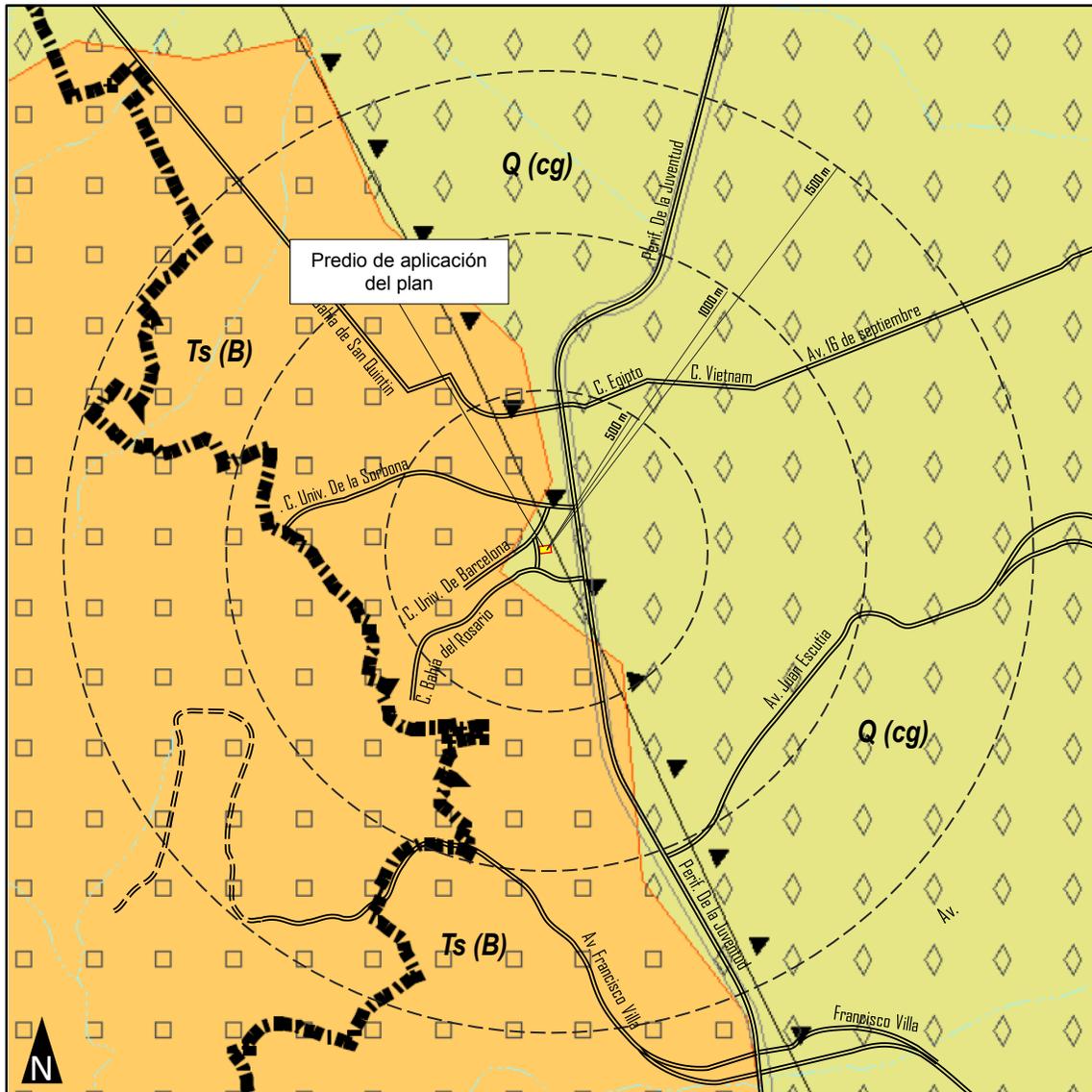


Simbología					
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Area Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálxico H Feozem Háptico Je Fluvisol Eútrico Je Cálxico I Litosol R Regosol Cálxico Rc Cálxico Re Eútrico	Unidades de Suelo E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Crómico X Xerosol Cálxico Xk Háptico Xi Lúvico Y Yermosol Cálxico Yc Cálxico Yi Lúvico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálxico PCP Petrocálxico Profunda Clase Textural (En los 30 cm superiores de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Fases Químicas (hasta 100 cm de profundidades) Salina s Salina Sódica sn Fuertemente Salina S Salina Fuertemente Sódica S (Mayor de 10 meq/100cm. a 25°C) Sódica n Fuertemente Salina Sódica Sn (De 15% a 42% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica N Fuertemente Salina Fuertemente Sódica SN (Mayor de 42% de saturación de sodio intercambiable) Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Catagráfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGS (INEGI)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana				
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril					

Edafología	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.

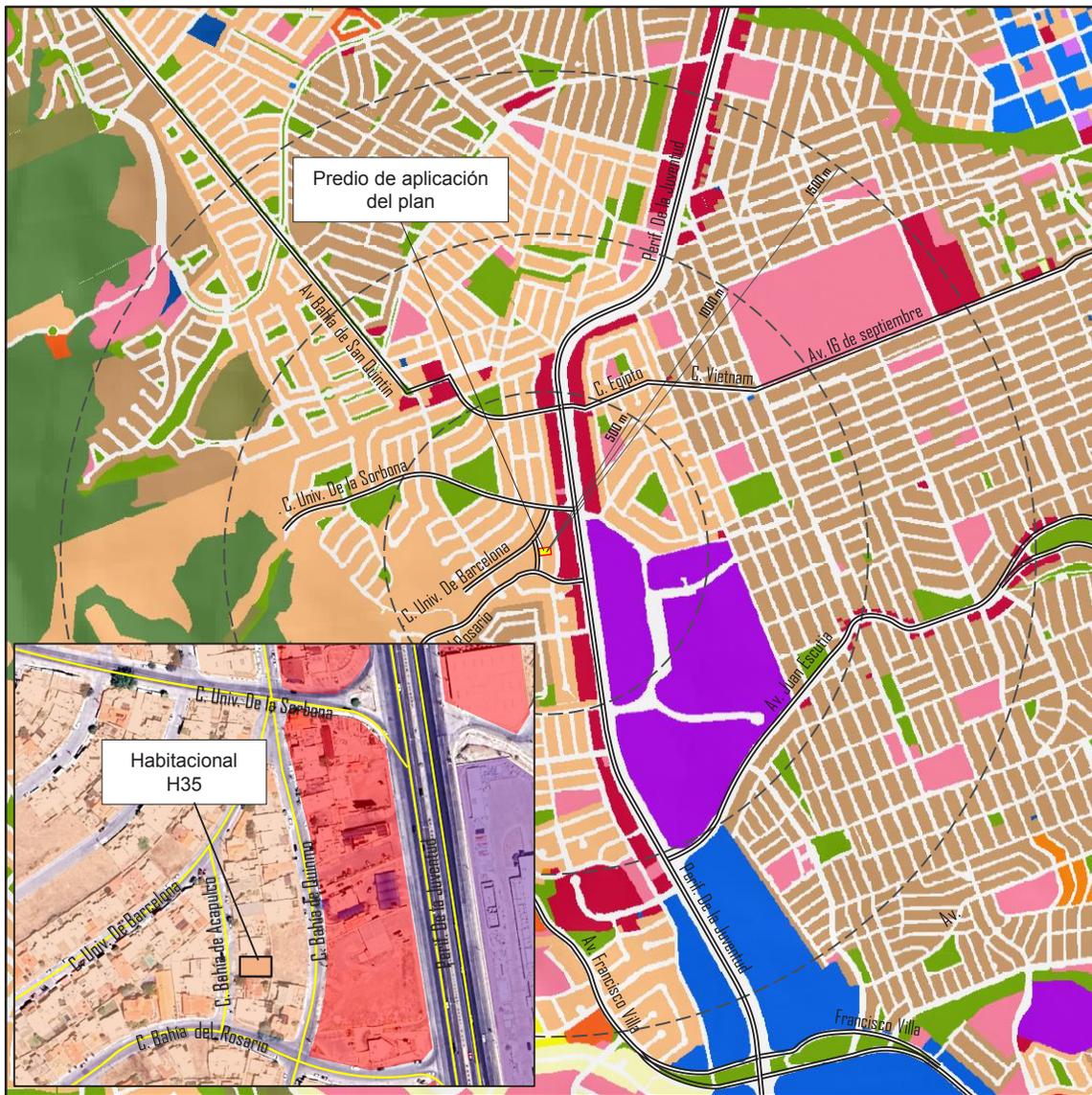


Simbología				
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno - - - Limite del Area Urbana - - - Limite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	Rocas Sedimentarias B Basalto Ta Toba ácida Ti Toba intermedia cz Caliza vc Volcanoclástico lu-ar Lutita-Arenisca cz-y Caliza-Yeso cz-lu Caliza-Lutita ar-Ti Arenisca-Toba intermedia ar-cg Arenisca-Conglomerado	lu Lutita ar Arenisca cg Conglomerado Rocas Metamórficas Gn Gneis Suelos al Aluvial la Lacustre eo Eólico
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril				

Geología	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.

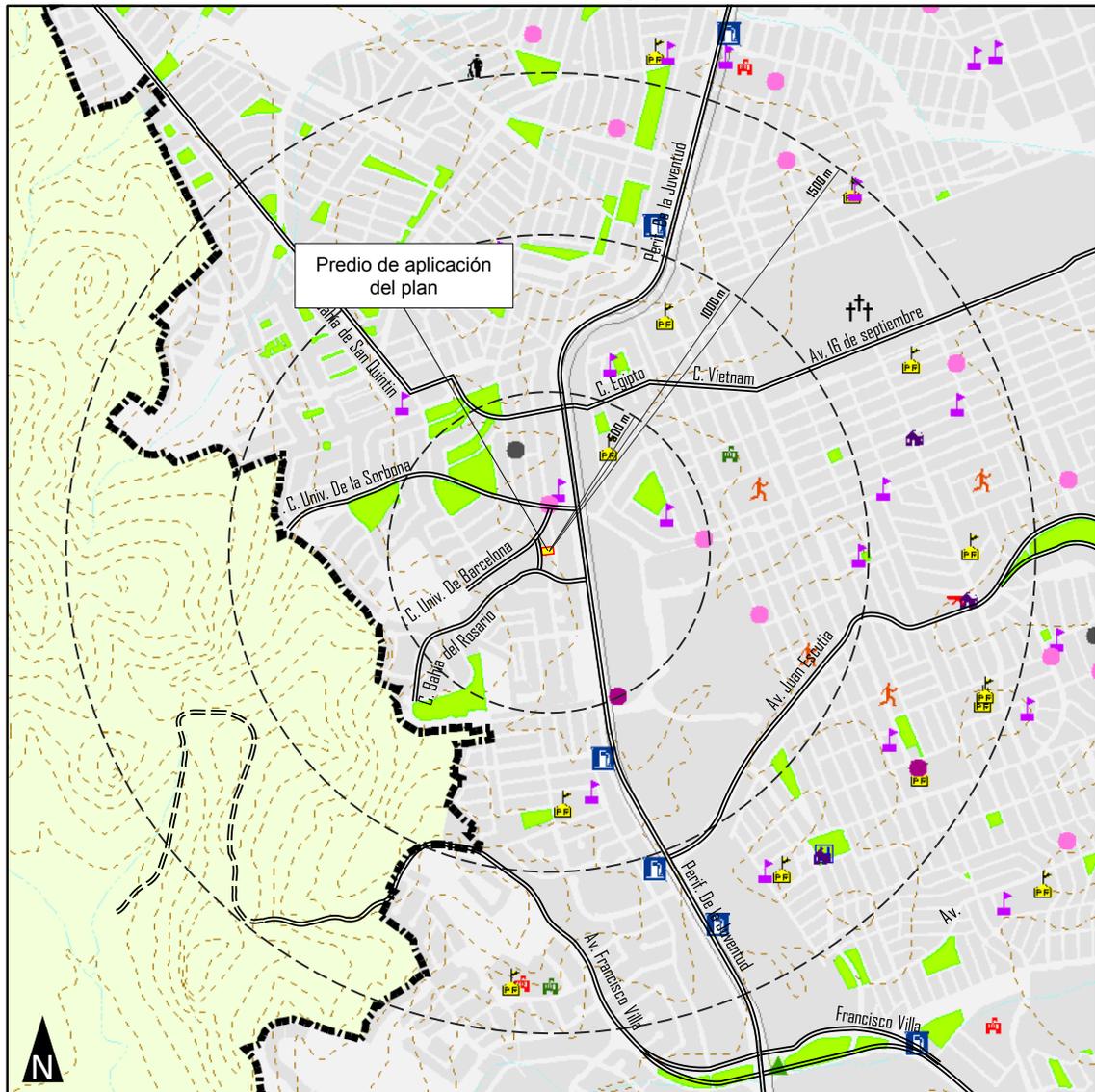


Simbología		Usos de Suelo		Industria		Preservación Ecológica	
Hidrografía	Área para Planeación Específica	Habitacional	Comercio y Servicios	Equipamiento	Concentrador de Actividad	PPC - Vivienda, Comercio y Servicios	PPC - Nodos
Cuerpos de agua	Zonas de Integración al Desarrollo	Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha	Comercio y Servicios	Industria Alto Impacto	Centro Distrital	Vivienda Densidad Baja	Nodo Barrial
	Centro Urbano y Subcentros	Habitacional de 5 - 12 viviha	Mixto Intenso	Industria Bajo Impacto	Zona Especial de Desarrollo Controlado	Vivienda Densidad Alta	Nodo Emblemático
	Polígonos de Actuación	Habitacional de 13 - 25 viviha	Mixto Moderado	Microindustria	Zona de Amortiguamiento	Vivienda Servicios Profesionales	Nodo Urbano
	Corredores de Movilidad	Habitacional de 26 - 35 viviha	Mixto Bajo	Equipamiento General	Reserva en Área Estratégica	Vivienda Servicios Comerciales	
		Habitacional de 36 - 45 viviha	Mixto Suburbano	Recreación y Deporte	Área Natural de Valor Ambiental	PPC - Corredores y Comercio	
Vías de comunicación	Condicionante Para Usos	Habitacional de 46 - 60 viviha		Equipamiento Especial		Corredor Impacto Alto	
Número de Carretera	Área de Borde	Habitacional de mas de 60 viviha		Equipamiento Especial		Corredor Impacto Medio	
Carretera Principal	Condicionado Pluvial			Centro Distrital		Corredor Impacto Bajo	
Ferrocarril	Área de Riesgo			Uso Especial		Comercio Servicios Generales	
	Uso No Conforme			Zona Especial de Desarrollo Controlado		Corredor Patrimonial	
Unidades de gobierno				Zona de Amortiguamiento			
Limite del Área Urbana				Reserva en Área Estratégica			
Centro de Población				Uso no urbano			
				Área Natural de Valor Ambiental			
Catastro							
Edificaciones							

Uso de Suelo Existente	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80	D-06
“CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

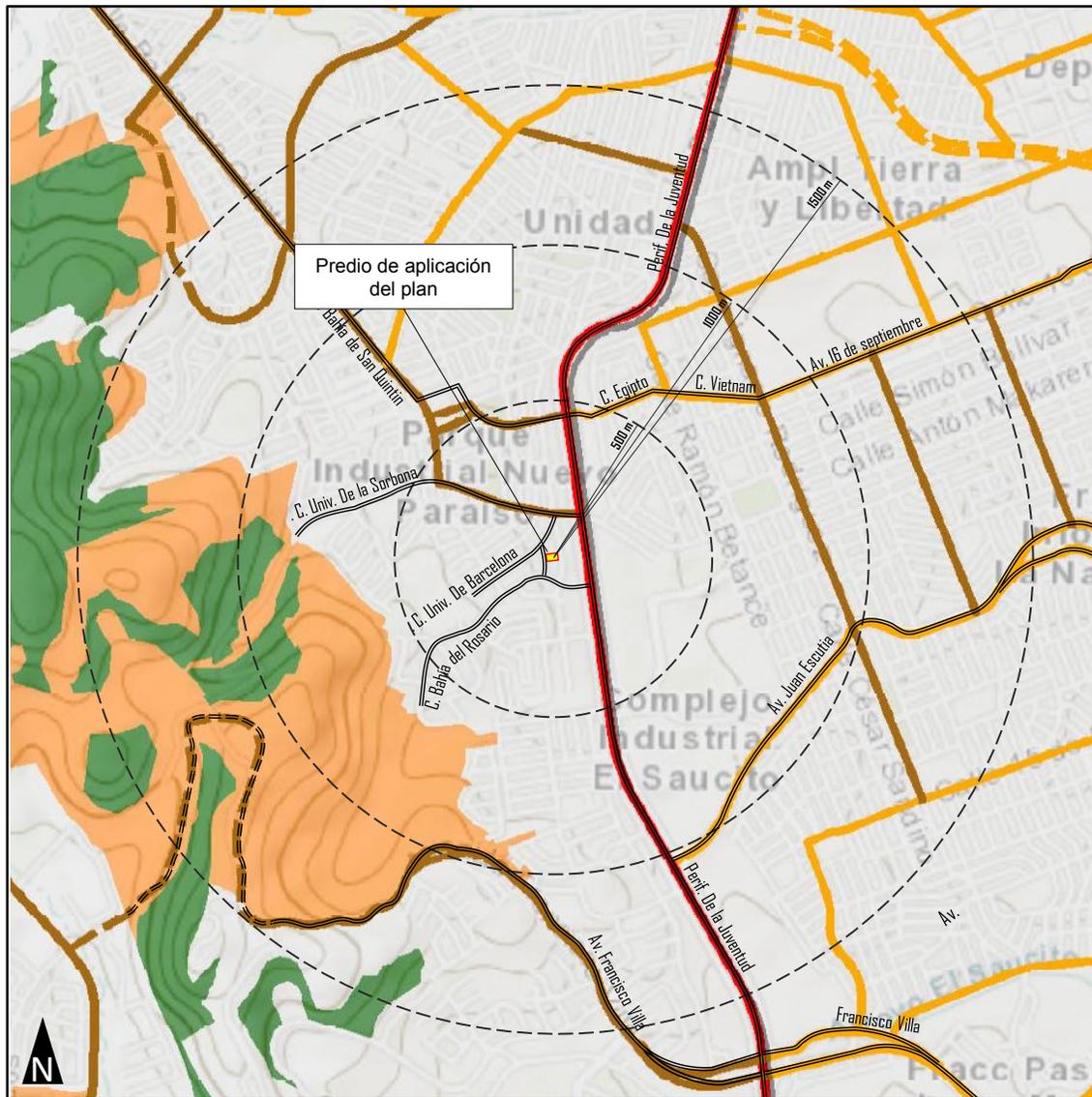


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal Asistencia Social Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables	Comercio y Abasto Abasto Comercio Cultura Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro Comunicaciones y Transporte Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto	Educación Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional Guarderías Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) Salud Centro de salud Hospital Unidad médico familiar	Servicios Urbanos Cementerio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasolinera Relleno sanitario Recreación y Deporte Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa

Equipamiento	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-07

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

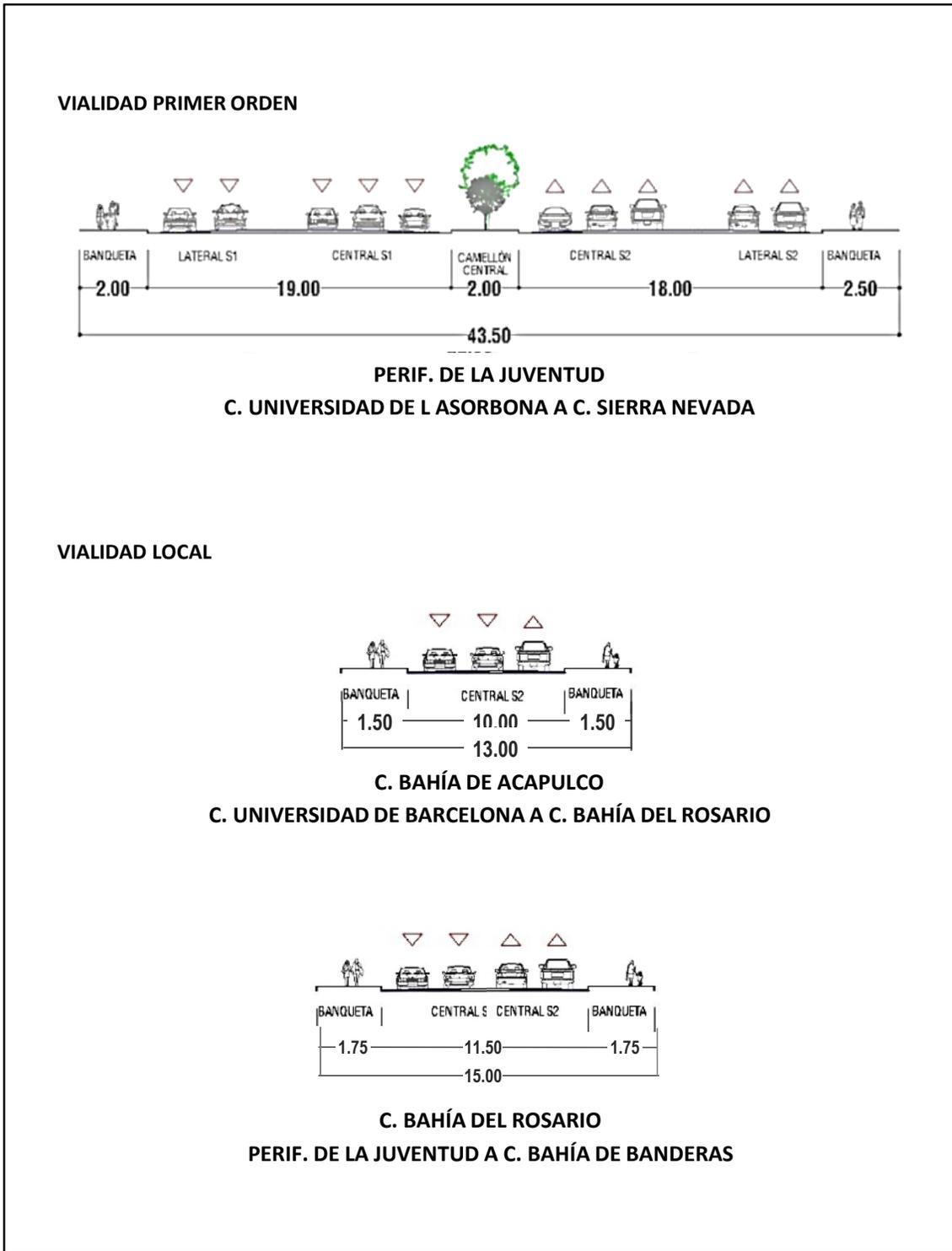


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Area Urbana Límite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-08

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

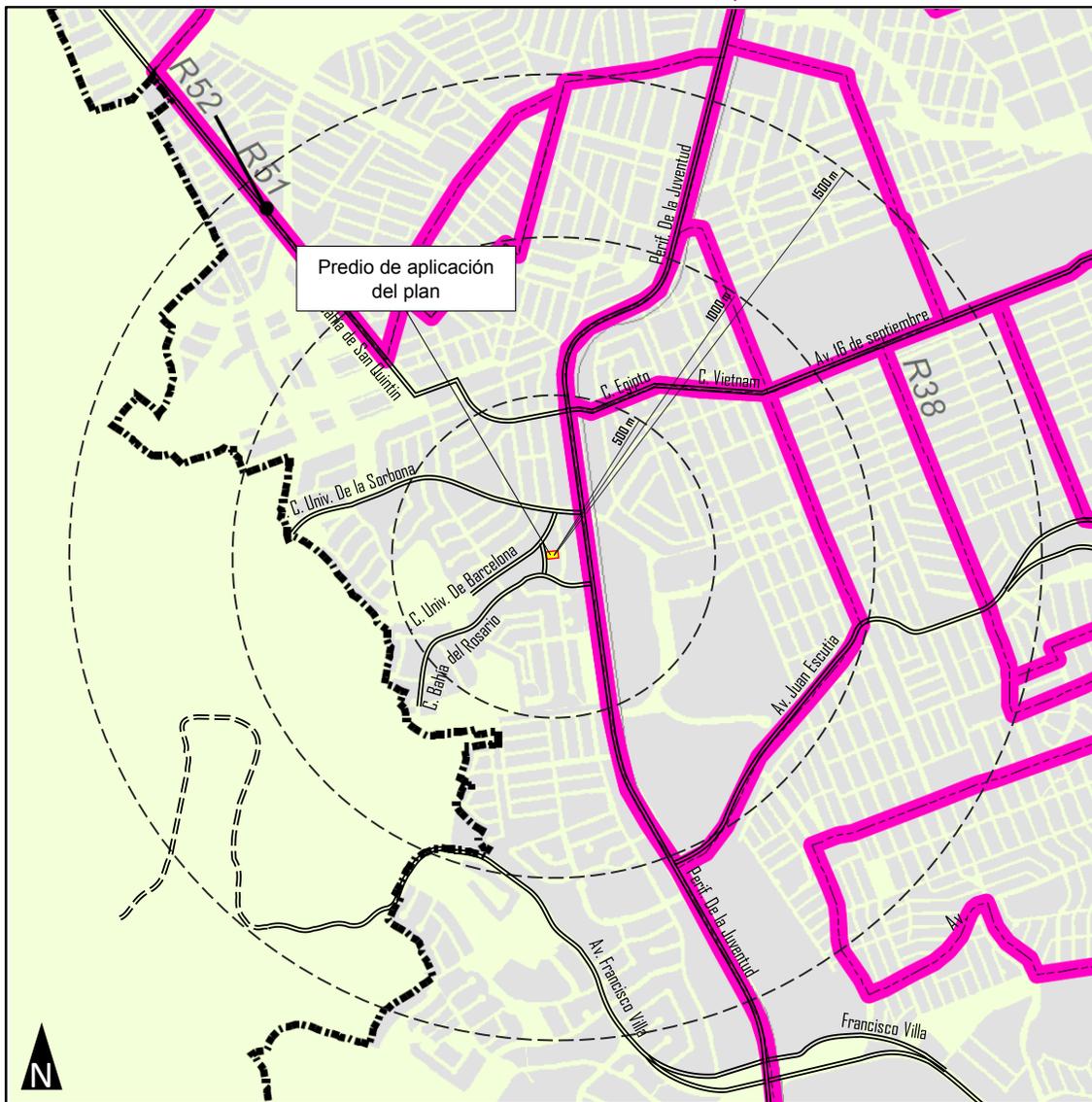
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



Estructura vial- Secciones viales	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-09

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.

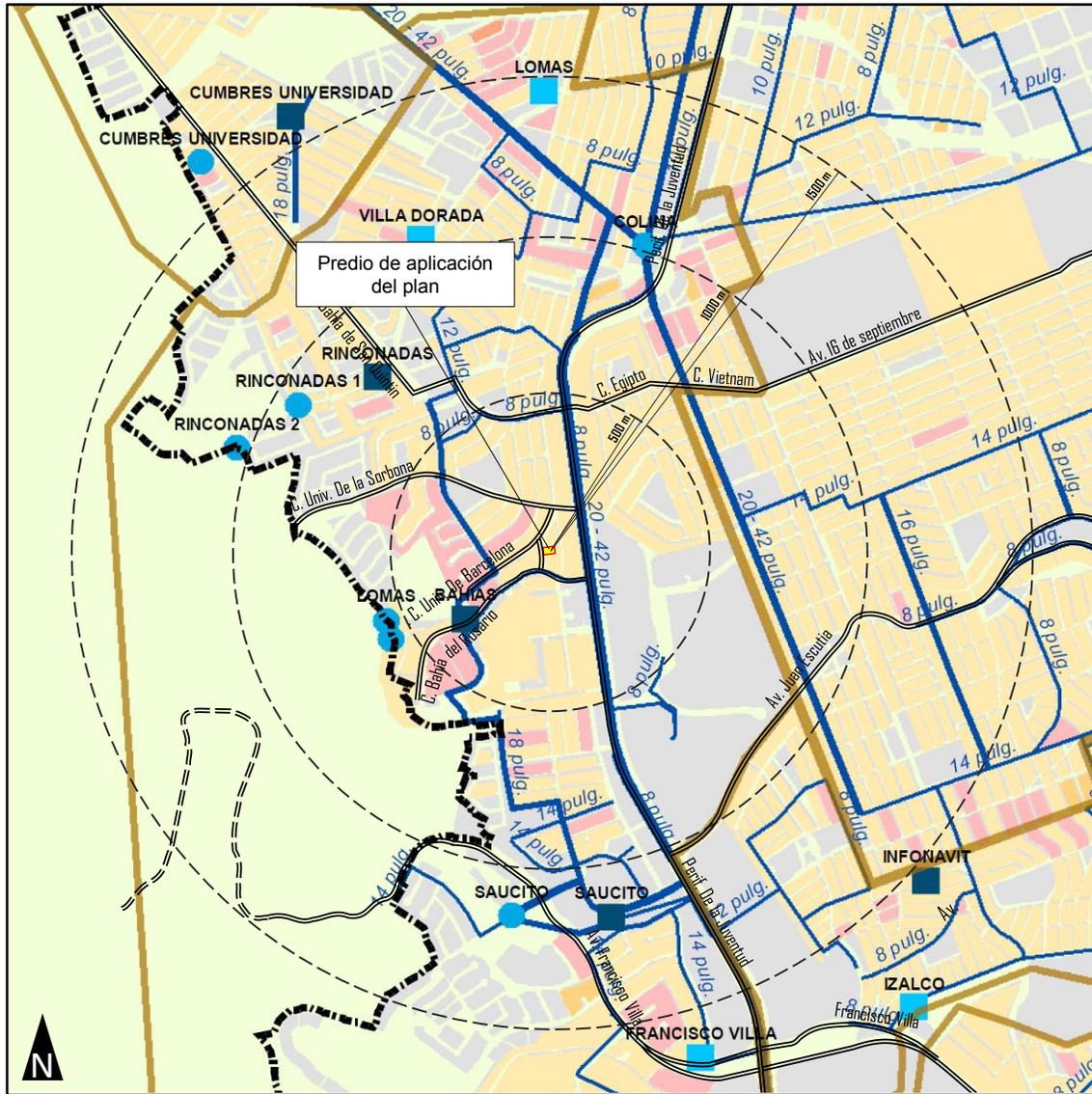


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Area Urbana [---] Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público [---] Ruta Urbana [---] Ruta Intraurbana
Hidrografía --- Arroyos [---] Cuerpos de agua	Catastro --- Traza Urbana	
Vias de comunicación [---] Número de Carretera --- Carretera Principal --- Ferrocarril		

Rutas de Transporte	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Poblacion	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombeos Pozo Pozo y Rebombeco Rebombeco Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeco	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-11

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Simbología				
Relieve ----- Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación □ Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población Catastro Traza Urbana	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría ■ Pozo ■ Pozo y Rebombes ■ Rebombes ● Tanque ● Tanque elevado ● Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) ----- S/N — 8 - 10 — 12 - 14 — 16 - 18 — 20 - 42	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda ■ 0% - 20% ■ 21% - 40% ■ 41% - 60% ■ 61% - 80% ■ 81% - 100%

Infraestructura de Alcantarillado	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.

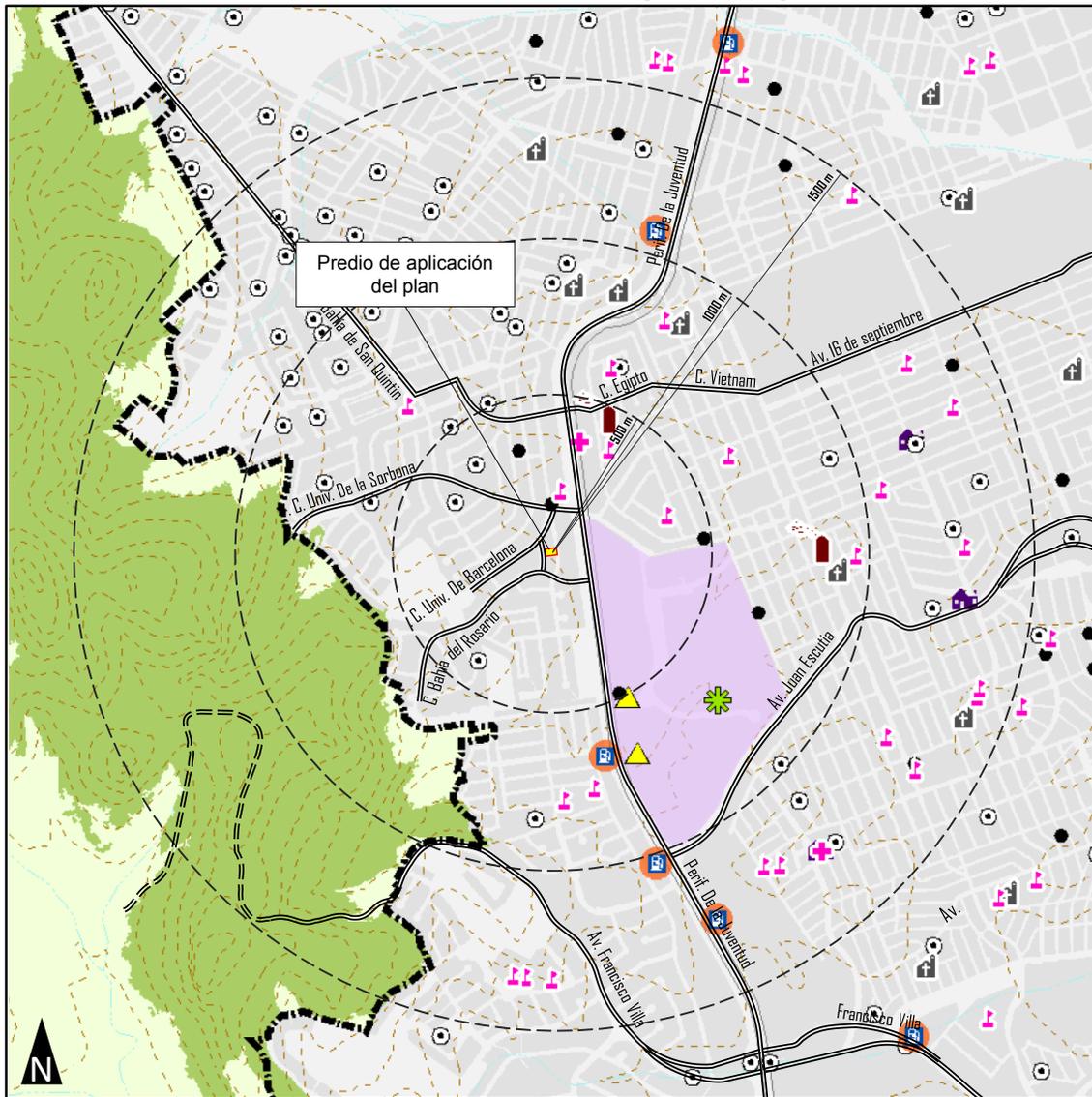


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



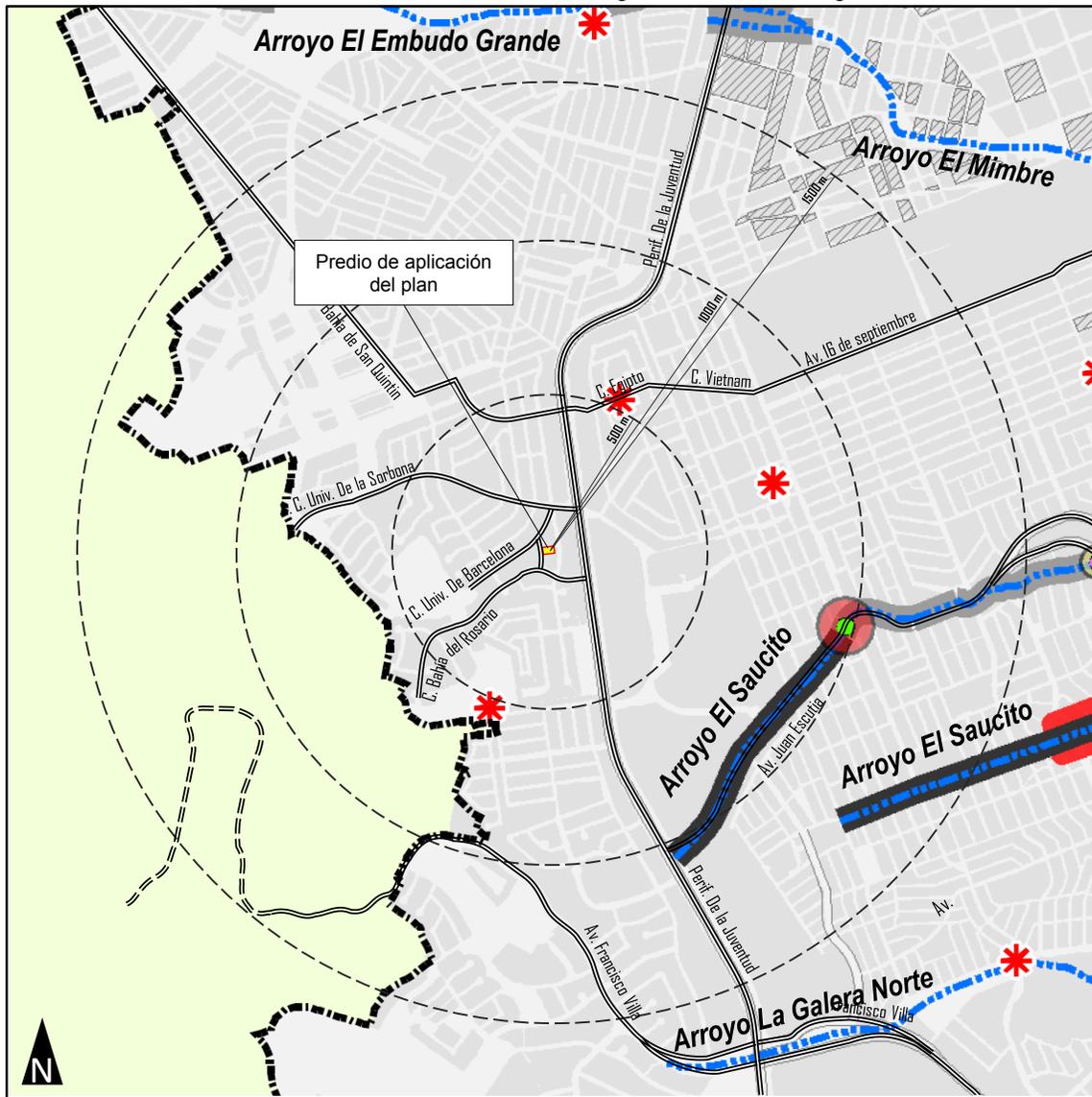
Simbología

<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <p>Unidades de gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana <p>Concentradores de Personas</p> <ul style="list-style-type: none"> Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo 	<p>Industria y Servicios Urbanos</p> <p>Nivel de Riesgo</p> <ul style="list-style-type: none"> Bajo Medio Alto <p>Industria y Servicios Urbanos</p> <p>Almacenamiento y Venta de Combustibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Gasolinera Gaseras <p>Tratamiento de Aguas Residuales</p> <ul style="list-style-type: none"> Planta de Tratamiento 	<p>Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos <p>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</p> <ul style="list-style-type: none"> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. PEMEX, 400 m. 	<p>Transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> T. de Materiales Peligrosos
--	--	---	--	--

Riesgos Antropogénicos	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80	D-14
“CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

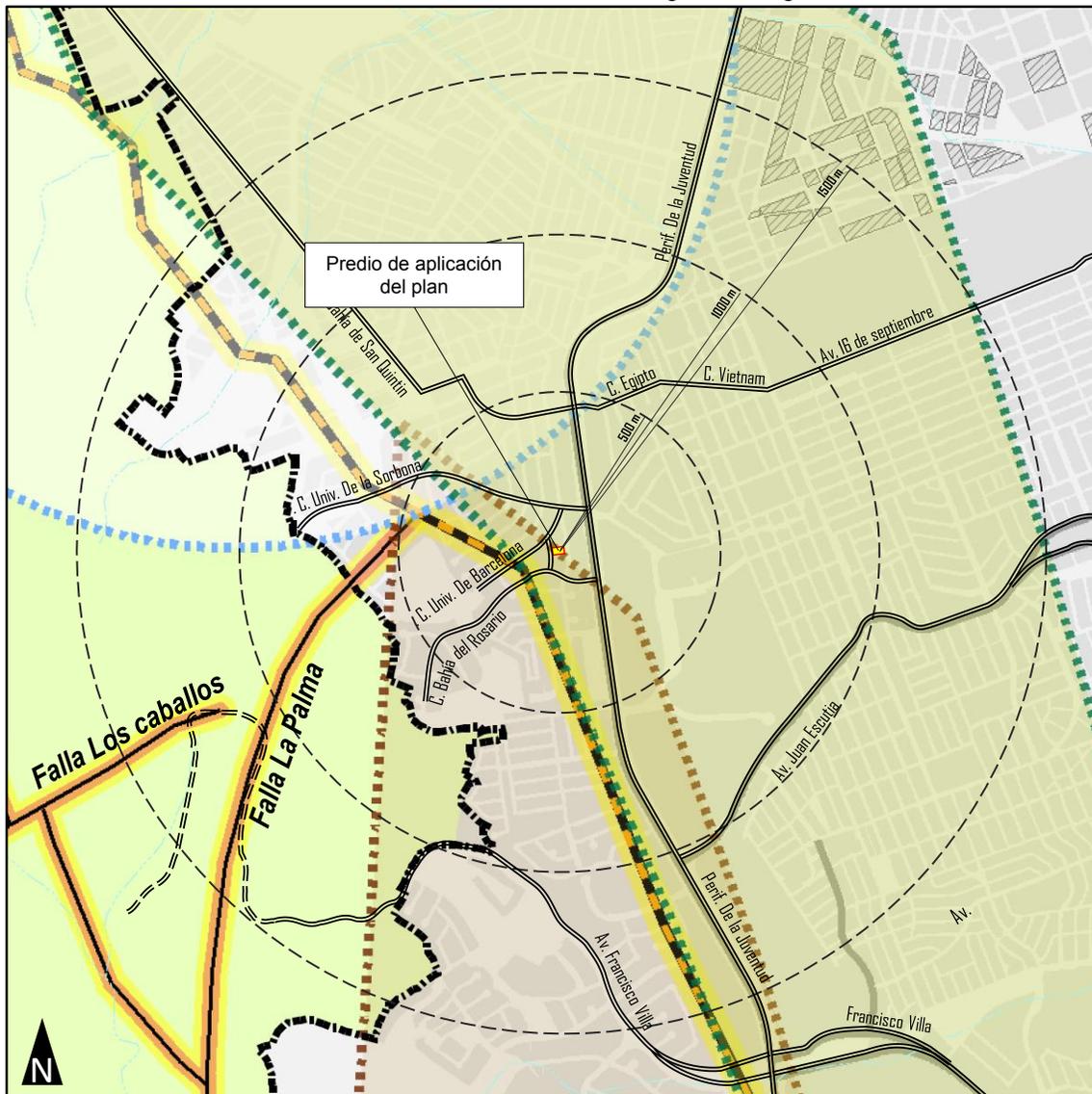


Simbología			
Relieve ----- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria [Grey Box] Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Escurrimiento [Blue Line] Sobre Canal [Dark Blue Line] Sobre Calle [Dotted Blue Line] Cauce sin Revestir y/o Área Verde [Thick Blue Line] Por Tubería o Bóveda	Riesgo de Inundación * Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) Alto Medio
Vías de comunicación □ Número de Carretera [Grey Line] Carretera Principal [Black Line] Ferrocarril			

Riesgos Hidrometeorológicos	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

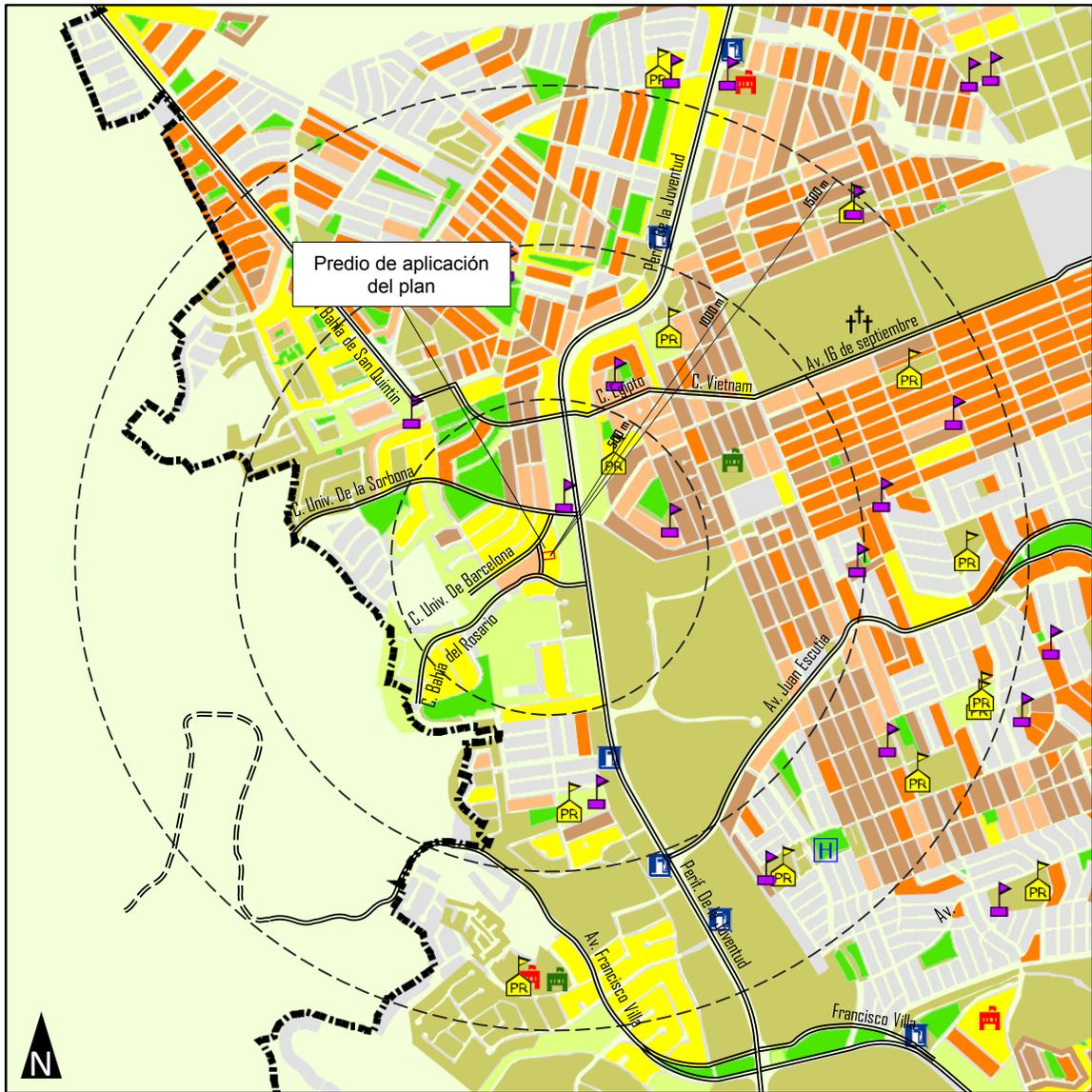


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [---] Límite del Área Urbana [---] Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas [---] Puntos de Riesgo [---] Falla [---] Área de Influencia 25 m. [---] 50 m.	Riesgo por Erosión [---] Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos [---] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento [---] Zonas de Riesgo por Deslizamiento [---] Deslizamientos [---] Área Influencia 50 mts.	
Vías de comunicación [---] Número de Carretera [---] Carretera Principal [---] Ferrocarril			

Riesgos Geológicos	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 "CALLE BAHÍA DE ACAPULCO"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.

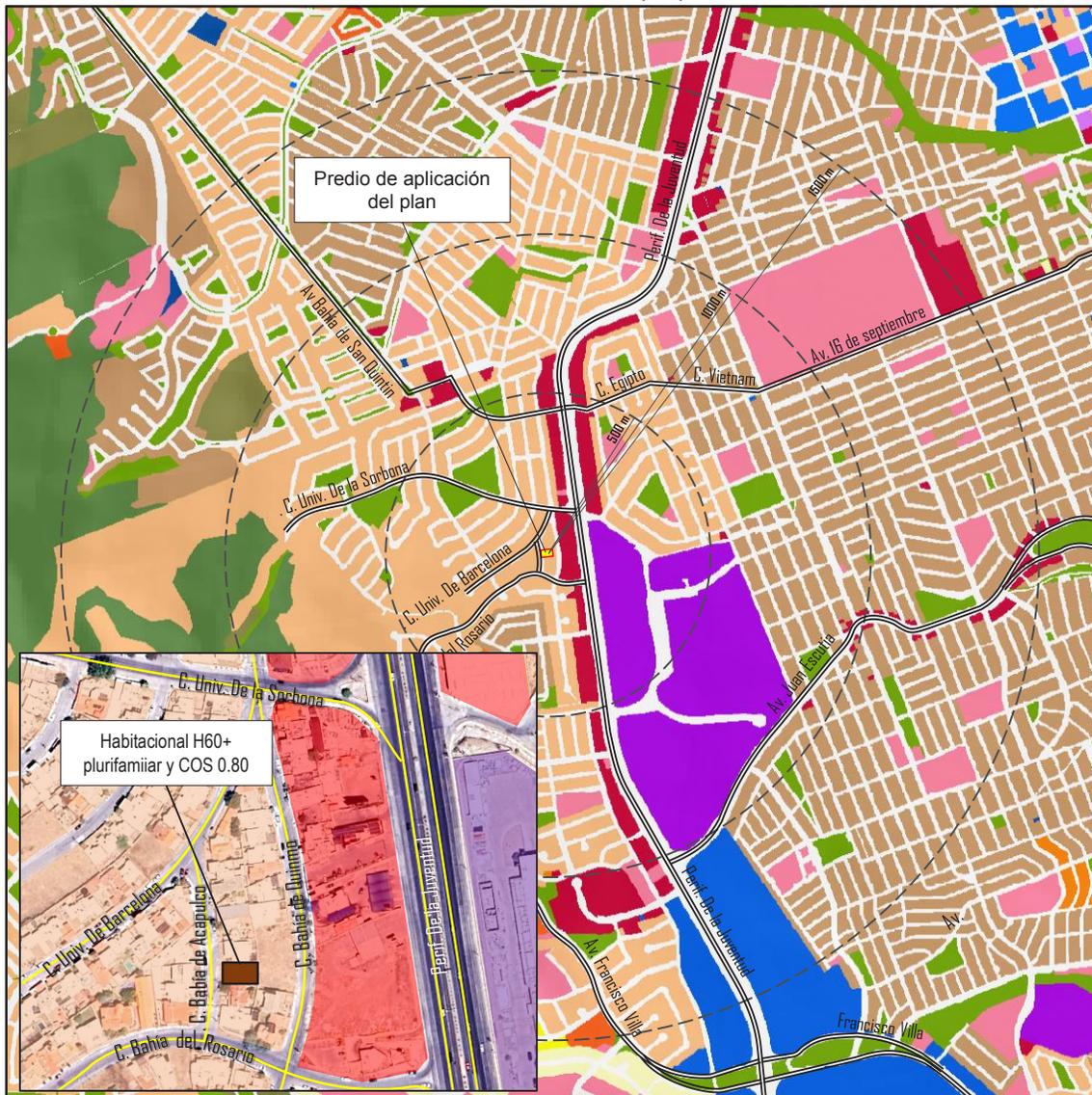


Simbología		
Relieve ----- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación [] Número de Carretera [] Carretera Principal [] Ferrocarril		

Densidad de Vivienda	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

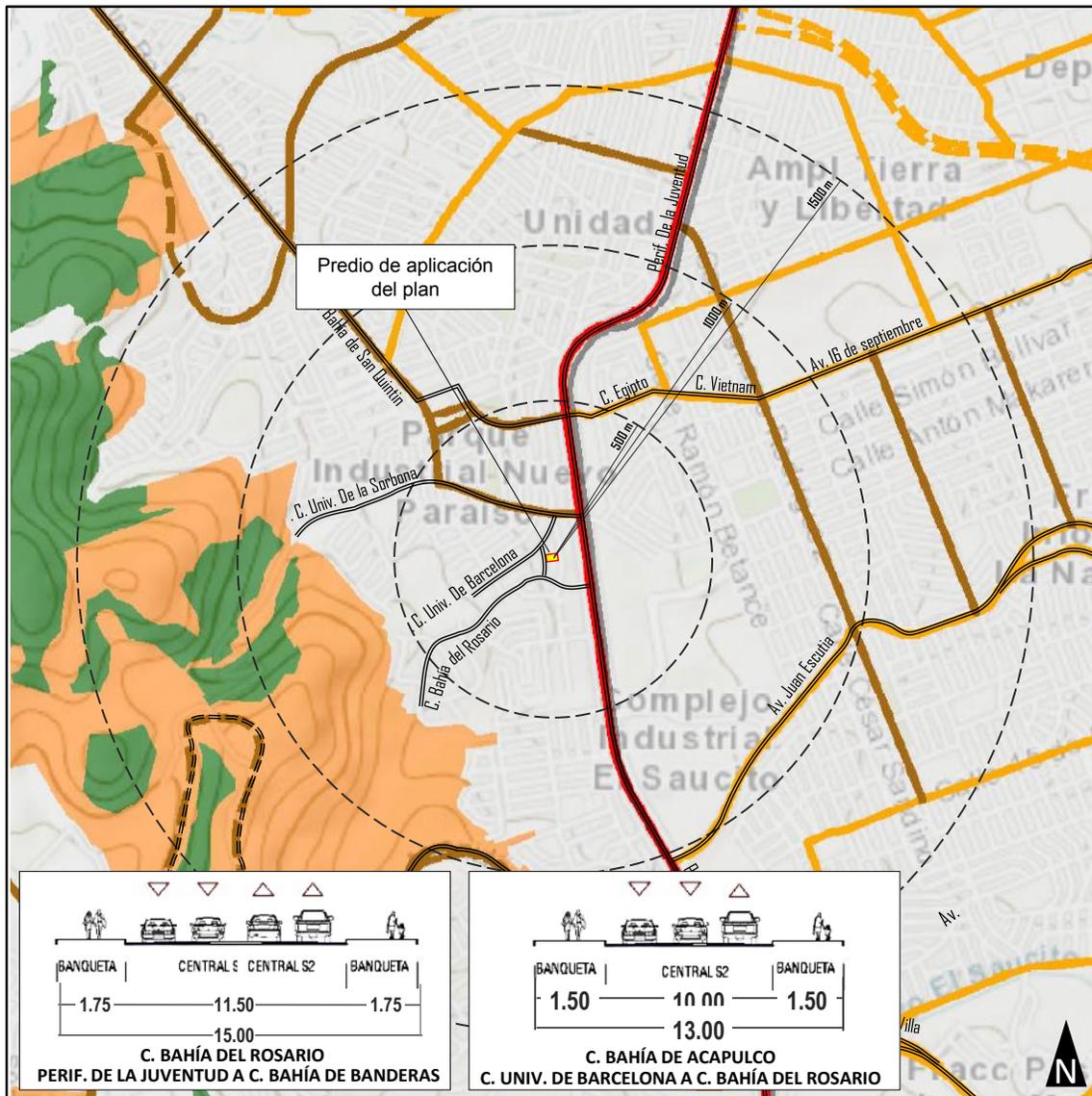


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesote de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de mas de 60 viviha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Unidades de gobierno Limite del Área Urbana Centro de Población	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
Catastro Edificaciones			

Uso de Suelo Propuesto	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80	E-01
“CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Pob	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR y COS 0.80 “CALLE BAHÍA DE ACAPULCO”	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. Rafael Octavio Casavantes Guerra

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Diciembre de 2023

ANEXOS

- 1.- Escrituras
- 2.- Plano catastral
- 3.- Predial domicilio
- 4.- Identificación promotor

Escrituras

LIC. JOSE ANTONIO DE LASCURAIN
NOTARIO PUBLICO NUM. 21
CHIHUAHUA, CHIH.

58-15



LIC. JOSE ANTONIO DE LASCURAIN
NOTARIO PUBLICO NUM. 21
CHIHUAHUA, CHIH.

L12-111

*** PRIMER **TESTIMONIO.** ***

*** CONTRATO DE COMPRAVENTA. ***

*** VENDEDORA: *** "DESARROLLO URBANO DEL NOTRTE", S.A. DE C.V.
REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACION SEÑOR HECTOR HERNANDEZ -
VALENZUELA. =====

*** COMPRADOR: *** SEÑOR RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA. =====

*** INMUEBLE: *** LOTE DE TERRENO QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE
NUM. 3 DE LA MANZANA 4 DEL FRACCIONAMIENTO
RESIDENCIAL BAHIAS, CON SUPERFICIE DE - -
250.01 M2. =====

*** CHIHUAHUA, CHIH. A 16 DE JULIO DE 1991. ***

VOL. 299 . FOL. 228 . NUM. 9,899

LIC. JOSE ANTONIO DE LASCURAIN
NOTARIO PUBLICO NUM. 21
CHIHUAHUA, CHIH.

5-8-25

- ****VOLÜMEN: 2 9 9****=====
****NÜMERO: 9.399 NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE****=====

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A VEINTICINCO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, ANTE MI, JOSE ANTONIO DE LASCURAIN Y OSIO, NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTIUNO, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL FORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, COMPARECIERON:=====

POR UNA PARTE, EL SEÑOR HECTOR ARTURO HERNANDEZ VALENZUELA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "DESARROLLO URBANO DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ POR SU NOMBRE O COMO A LA VENDEDORA Y POR LA OTRA PARTE, EL SEÑOR RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ POR SU NOMBRE O COMO AL COMPRADOR Y ME MANIFESTARON QUE ACUDEN ANTE MI, CON EL OBJETO DE CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, MISMO QUE FORMALIZAN DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:=====

===== **- ** D E C L A R A C I O N E S : **** - =====
LAS PARTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, DECLARAN:=====

- **** PRIMERA: **** - DESARROLLO URBANO DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ES PROPIETARIA Y ESTA EN POSESIÓN DE UN LOTE DE TERRENO QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE NÚMERO TRES, DE LA MANZANA CUATRO, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL BAHIAS, MISMO QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 250.01 M2., DOSCIENTOS CINCUENTA METROS UN DÉCIMETROS CUADRADOS, Y SE DESCRIBE DE LA SIGUIENTE MANERA:=====

PARTIENDO DEL PUNTO NÚMERO UNO, QUE SE UBICA EN LA CALLE BAHIA ACAPULCO A 25.11 VEINTICINCO METROS ONCE CENTÍMETROS, DE LA ESQUINA QUE ESTA CALLE FORMA CON LA CALLE BAHIA DEL ROSARIO, SIGUIENDO UNA LÍNEA LIGERAMENTE CURVA; AL PUNTO NÚMERO DOS RUMBO NOROESTE, EN UNA LÍNEA TAMBIÉN LIGERAMENTE CURVA, CON UN ÁNGULO DE 20°57'10", VEINTE GRADOS, CINCUENTA Y SIETE MINUTOS, DIEZ SEGUNDOS; EN UNA LÍNEA TAMBIÉN LIGERAMENTE CURVA, CON UN ÁNGULO DE 4°14'38", CUATRO GRADOS,


COTEJADO

CATORCE MINUTOS, TREINTA Y OCHO SEGUNDOS, Y UNA CURVA DE 11.95 ONCE METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, SE MIDEN 11.95 ONCE METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, LINDANDO CON LA CALLE BAHÍA ACAPULCO; DEL DOS AL TRES, NORESTE $84^{\circ}55'31''$ OCHENTA Y CUATRO GRADOS, CINCUENTA Y CINCO MINUTOS, TREINTA Y UN SEGUNDOS, SE MIDEN 19.82 DIECINUEVE METROS OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS, LINDANDO CON EL LOTE CUATRO; DEL TRES AL CUATRO, SURESTE $2^{\circ}42'09''$ DOS GRADOS CUARENTA Y DOS MINUTOS, NUEVE SEGUNDOS, SE MIDEN 13.42 TRECE METROS CUARENTA Y DOS CENTÍMETROS, LINDANDO CON LOS LOTES DIEZ Y ONCE; Y DEL CUATRO AL UNO, SUROESTE $89^{\circ}10'09''$ OCHENTA Y NUEVE GRADOS, DIEZ MINUTOS, NUEVE SEGUNDOS, SE MIDEN 19.76 DIECINUEVE METROS SETENTA Y SEIS CENTÍMETROS, LINDANDO CON EL LOTE DOS.=====

PARA MAYOR COMPRENSIÓN ME EXHIBEN UN PLANO, MISMO QUE AGREGO A MÍ APÉNDICE EN EL LEGAJO CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA, MARCADO CON LA LETRA "A".=====

- ** SEGUNDA: ** - EL TERRENO ANTES DESCRITO Y DESLINDADO, LO ADQUIRIÓ DESARROLLO URBANO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, DE LA SIGUIENTE MANERA:=====

A).- POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 12,952 DOCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS, OTORGADA EL 24 VENTICUATRO DE NOVIEMBRE DE 1987 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, ANTE LA FE DE LA LICENCIADA BLANCA LETICIA ORNELAS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTE, PARA ESTE DISTRITO, ADQUIRIÓ EN MAYOR SUPERFICIE EL TERRENO. EL PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA ESTA REGISTRADO BAJO EL NÚMERO 1670 MIL SEISCIENTOS SETENTA, A FOLIOS 101 CIENTO UNO, DEL LIBRO 2049 DOS MIL CUARENTA Y NUEVE.=====

B).- POSTERIORMENTE, SOBRE DICHO TERRENO, PREVIA AUTORIZACION DEL MUNICIPIO, REALIZÓ EL FRACCIONAMIENTO LLAMADO RESIDENCIAL BAHIAS, AUTORIZACIÓN QUE QUEDÓ REGISTRADA BAJO EL NÚMERO 2899 DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE, A FOLIOS 78 SETENTA Y OCHO, DEL LIBRO 2198

LIC. JOSE ANTONIO DE LASCURAIN

NOTARIO PUBLICO NUM. 21

CHIHUAHUA, CHIH.

** 2 **

DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO; QUEDANDO REGISTRADA LA MANZANA CUATRO, A LA QUE SE REFIERE EL PRESENTE CONTRATO, BAJO EL NÚMERO 3023 TRES MIL VEINTITRES, A FOLIOS 76 SETENTA Y SEIS, DEL LIBRO 2202 DOS MIL DOSCIENTOS DOS.

TODOS LOS LIBROS MENCIONADOS, CORRESPONDIENTES A LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO MORELOS.

- **** TERCERA: **** - EL INMUEBLE DE REFERENCIA, SE ENCUENTRA LIBRE DE TODA LIMITACIÓN DE DOMINIO O GRAVAMEN.

- **** CUARTA: **** - CON FECHA SIETE DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO, BANCO MEXICANO SOMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, REALIZÓ UN AVALÚO DE ESTE LOTE DE TERRENO, ASIGNÁNDOLE UN VALOR DE \$15'600,600.00 (QUINCE MILLONES SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), COMO SE VE DEL PROPIO AVALÚO QUE EN ESTE ACTO ME EXHIBEN, Y EL CUAL AGREGO A MÍ APÉNDICE, EN EL LEGAJO CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA, MARCADO CON LA LETRA "B".

- **** QUINTA: **** - EL SEÑOR RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA, NO ES PROPIETARIO DE NINGUNO DE LOS INMUEBLES QUE COLINDAN CON EL QUE ES MATERIA DE ESTE CONTRATO Y EL MISMO ESTA DESTINADO A DESTINARLO A LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN, PARA LO CUAL NO HAY INCONVENIENTE, TODA VEZ QUE A LA FECHA, NO CONSTA NINGUNA ANOTACIÓN EN LA SECCIÓN SEPTIMA, RELATIVO A PROVISIONES, DESTINOS, USOS, PLANES ESTATALES Y MUNICIPALES DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO ADMINISTRATIVO VIGENTE EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA, COMO SE ACREDITARÁ CON EL CERTIFICADO, QUE EN TAL SENTIDO EXPEDIRÁ EL C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO MORELOS, EL CUAL AGREGARÉ A MÍ APÉNDICE EN EL LEGAJO CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA, MARCADO CON LA LETRA "C".

HECHAS LAS MANIFESTACIONES QUE ANTECEDEN, LAS PARTES FORMALIZAN ESTE CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

COTEJADO

===== - ** CLAUSULAS : ** - =====

- ** PRIMERA: ** - DESARROLLO URBANO DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, POR CONDUCTO DE SU APODERADO EL SEÑOR HECTOR ARTURO HERNANDEZ VALENZUELA, VENDE AL SEÑOR RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA, EL LOTE DE TERRENO NÚMERO TRES, DE LA MANZANA CUATRO, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL BAHIAS Y CUYA SUPERFICIE, MEDIDAS, COLINDANCIAS Y DATOS DE REGISTRO, QUEDARON DEBIDAMENTE SEÑALADOS EN LAS DECLARACIONES PRIMERA Y SEGUNDA DE ESTE CONTRATO, Y LAS CUALES SE TIENEN POR REPRODUCIDAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, EN LA INTELIGENCIA DE QUE ESTA COMPRAVENTA COMPRENDE AL INMUEBLE CON TODAS SUS ACCESIONES LEGALES O NATURALES, USOS, USUFRUCTOS Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA,=====

- ** SEGUNDA: ** - EL PRECIO DE ESTA COMPRAVENTA ES LA CANTIDAD DE \$21'825.000,00 (VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), CANTIDAD QUE EL COMPRADOR HA CUBIERTO PREVIAMENTE A LA VENDEDORA, POR LO QUE ÉSTE LE OTORGA, POR MEDIO DE LA PRESENTE CLÁUSULA, EL RECIBO DE PAGO MÁS EFICAZ QUE EN DERECHO SEA NECESARIO,=====

- ** TERCERA: ** - EL VENDEDOR REALIZA ESTA VENTA, EN LA INTELIGENCIA DE QUE EL INMUEBLE, MATERIA DEL MISMO, SE ENCUENTRA LIBRE DE TODA LIMITACIÓN DE DOMINIO OGRAVAMÉN, OBLIGÁNDOSE AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN,=====

- ** CUARTA: ** EL VENDEDOR HACE ENTREGA AL COMPRADOR, DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, COMO DEL TÍTULO QUE LO AMPARA,=====

===== - ** PERSONALIDAD : ** - =====

EL SEÑOR HECTOR ARTURO HERNANDEZ VALENZUELA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTA QUE SU REPRESENTADA, SIGUE TENIENDO LA MISMA CAPACIDAD LEGAL QUE TENIA CUANDO LE OTORGÓ EL CARÁCTER CON EL QUE

LIC. JOSE ANTONIO DE LASCURAIN
NOTARIO PUBLICO NUM. 21
CHIHUAHUA, CHIH.

** 3 **

COMPARECE, Y QUE EL MISMO NO LE HA SIDO REVOCADO, NI LIMITADO, NI HA CONCLUIDO POR CAUSA ALGUNA,=====

ACREDITA LA LEGAL EXISTENCIA DE SU REPRESENTADA, SU CARÁCTER Y FACULTADES, EXHIBIÉNDOME LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 12,174 DOCE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO, OTORGADA EL 31 TREINTA Y UNO DE JULIO DE 1987 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, ANTE LA FE DE LA CITADA LICENCIADA BLANCA LETICIA ORNELAS, Y CUYO PRIMER TESTIMONIO ESTA REGISTRADO, POR LO QUE A LA SOCIEDAD SE REFIERE, BAJO EL NÚMERO 682 SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS, A FOLIOS 118 CIENTO DIECIOCHO, DEL LIBRO 434 CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO, Y POR LO QUE AL PODER CON EL QUE COMPARECE, BAJO EL NÚMERO 686 SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS, A FOLIOS 126 CIENTO VEINTISEIS, DEL LIBRO 429 CUATROCIENTOS VEINTINUEVE, AMBAS INSCRIPCIONES CORRESPONDIENTES A LA SECCIÓN COMERCIO, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO MORELOS,=====

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, ME MANIFESTARON SER:=====

EL SEÑOR HECTOR ARTURO HERNANDEZ VALENZUELA, MEXICANO POR NACIMIENTO Y ORIGINARIO DE PARRAL, CHIHUAHUA, EN DONDE NACIÓ EL TREINTA Y UNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS, EMPRESARIO, CASADO Y CON DOMICILIO EN DIVISIÓN DEL NORTE DOS MIL CIENTO DOS, DE ESTA CIUDAD,=

EL SEÑOR RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA, MEXICANO POR NACIMIENTO Y ORIGINARIO DE CIUDAD GUERRERO, CHIHUAHUA, EN DONDE NACIÓ EL TRECE DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS, CASADO EL QUINCE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO, BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES, CON LA SEÑORA MARGARITA ROSA LAZO VALENZUELA, CONTADOR PÚBLICO, CAUSANTE Y AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, SIN ACREDITARLO DE MOMENTO, Y CON DOMICILIO EN LAGUNA DE LA VIEJA TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO DE ESTA CIUDAD,=====

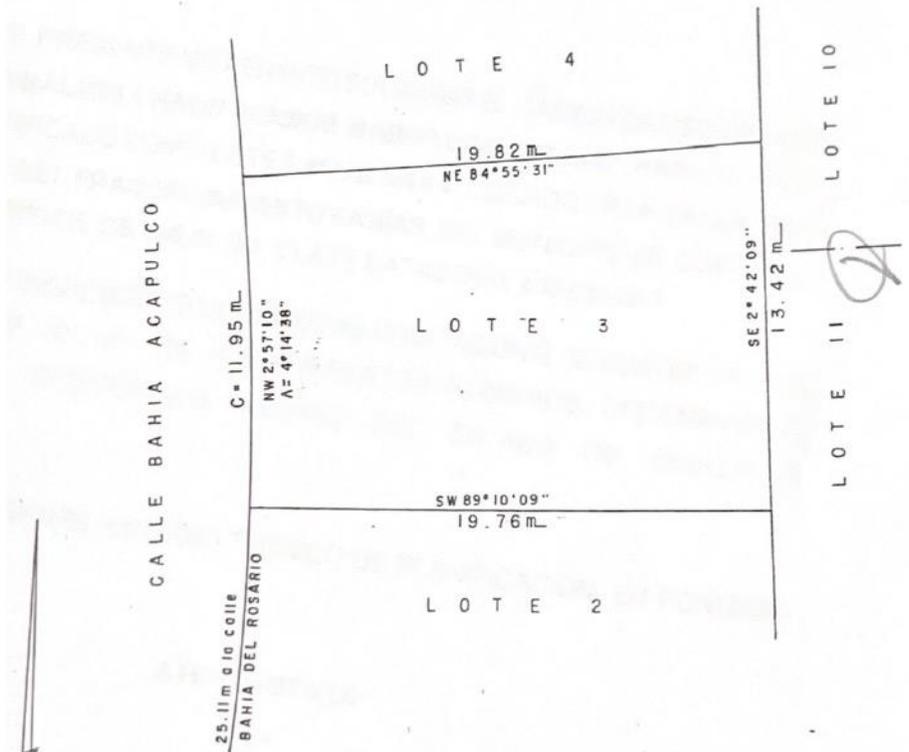

COTEJADO

"A"

PLANO DEL TERRENO URBANO, LOTE No. 3 UBI-
CADO EN LA CALLE BAHIA DE ACAPULCO MANZ. 4
DEL FRACC. 'BAHIAS' EN ESTA CD. PROP. DEL SR.
RAFAEL OCTAVIO CASAVANTES GUERRA.

Esc. 1:200

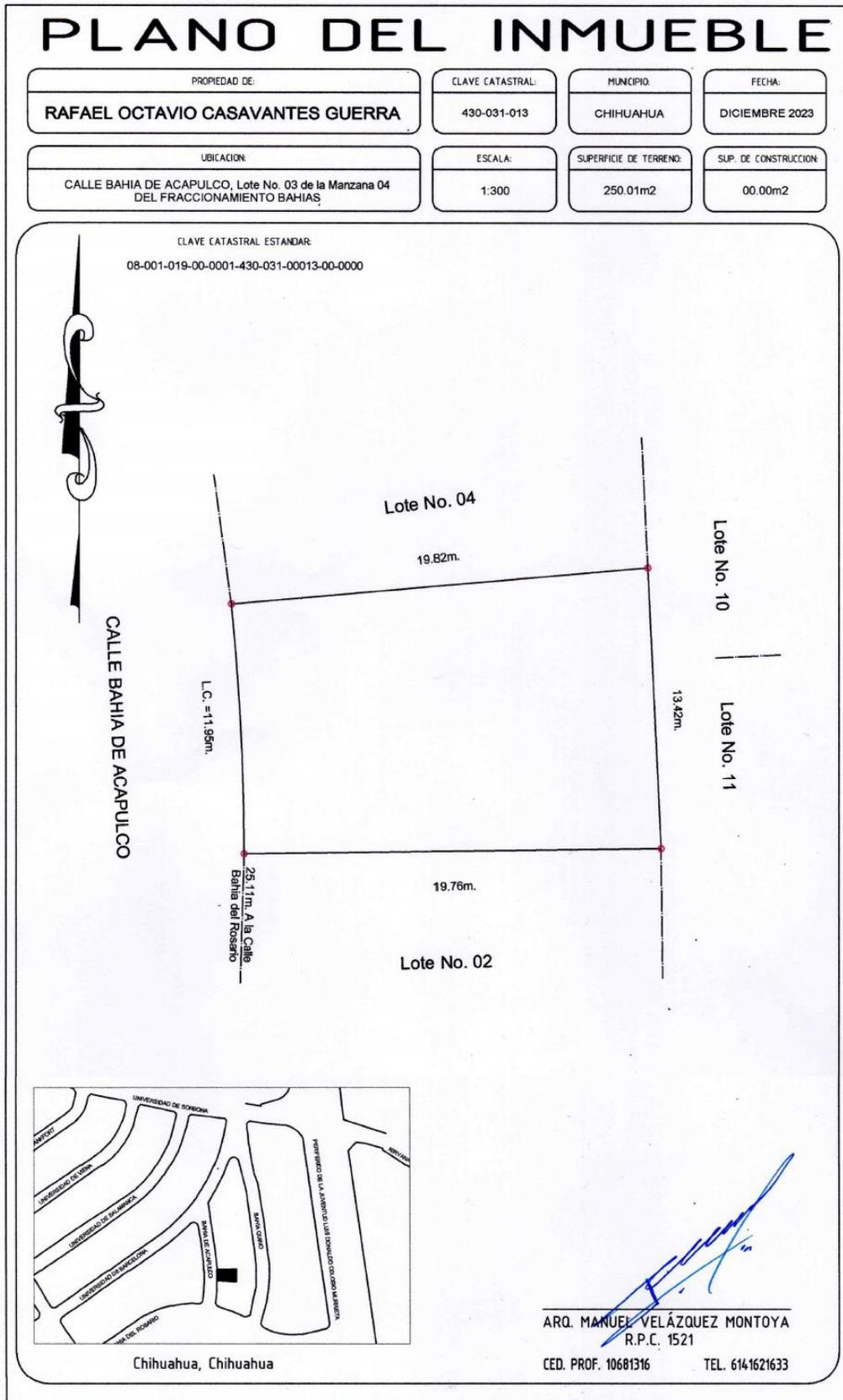
Sup. = 250.01 m²



Chihuahua, Chih. Junio de 1991

Reg. No. 517-I.P.C. 004

Plano catastral



Predial domicilio



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 12 de Enero de 2024
Transacción: 2024-84912
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-430-031-00013-00-0000
Clave: 430-031-013
Número de Corte: 2024-723
Número de Caja: 50734

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: CASAVANTES GUERRA RAFAEL OCTAVIO RFC: Sin RFC
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE BAHIA DE ACAPULCO L3 M4 COLONIA
RESIDENCIAL BAHIAS C.P.31123 CHIHUAHUA
CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: \$1,672.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$873.42
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$30.72
310106001	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$0.27
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$10.37
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$15.56
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$-104.82
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2024 / 1 - 2024 / 6	1	\$846.48

TOTAL: \$1,672.00

(UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 1 HASTA 2024 / 6 TASA: 0.003
VALOR CATASTRAL: \$352,212.66 SUP. TERR: 250.00 m² SUP. CONS: .00 m²

Cadena Original

||002|2024-84912|CASAVANTES GUERRA RAFAEL OCTAVIO|CA|12/01/2024 10:54:00|1672||

Sello Digital

302c021459241e3424082208fa067ca48d8784c40efb0b000214156217bd1d55ffdb834ea3f77638dcf0e05fe7dd

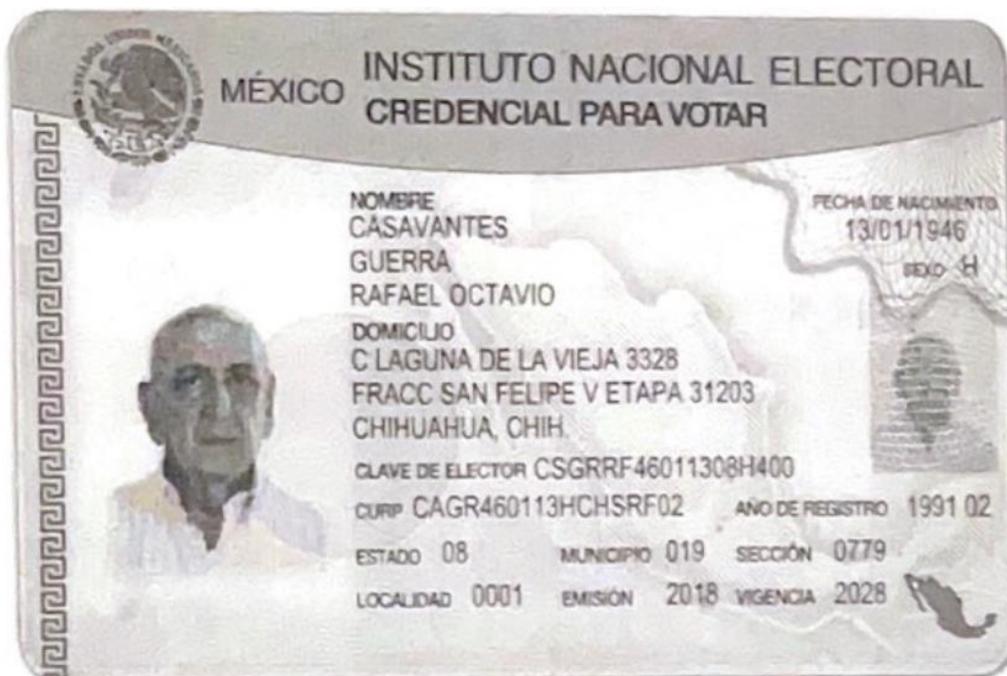
Aviso Importante

El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1°, 8, 11 Fracción XVIII, 121 inciso a), 123,126,127,145,146,147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1,4,28 Fracción I inciso a, 30, 31, 32, 33,34, 36,37,38, 39,40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X,XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII,XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-1 de fecha 26 de diciembre del año 2022.



SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MES.

Identificación promotor



SIN TEXTO