Anexo al Periódico Oficial

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 26 de abril de 2025. **No. 34**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 075/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H4 A HABITACIONAL H25

SH 28-06

ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 075/2025

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 veintidós de enero del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 276, de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II de esta ciudad, con superficie de **952.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Habitacional H25.**

Para uso exclusivo de Asuntos Oficiales

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 cuatro días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

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.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25**".

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 02/2025

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 22 de enero del año 2025, 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 Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25", en el predio identificado como lote 276 de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa III de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 952.50 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 276, de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 952.50 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25.

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 treinta y un días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H4 A HABITACIONAL H25"

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 los **ciudadanos Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales,** en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 276, de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 952.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Habitacional H25,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales,** en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 276, de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 952.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Habitacional H25,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

COTEJADO

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos **Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales**, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Raúl Sotelo Girón;**
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Alejandro Cano Morales;**
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,470** de fecha 2 de julio del 2021, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O´Reilly Attolini, Notario Público número 1 para el Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa que celebran por una primera parte la señora Julia María Vargas Carrejo, como la parte vendedora y representada por el señor Roberto Vargas Gámez, y por la otra, los señores **Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales**, como la parte compradora, respecto del lote de terreno urbano número 276 de la manzana 50 del Fraccionamiento Campestre las Carolinas Etapa II, con una superficie de 952.50 metros cuadrados, en la ciudad de Chihuahua, inscrito bajo el número 57 del Libro 6735 de la Sección Primera con folio real 1257261 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del predial 2025-73228** expedido por Tesorería Municipal de fecha 10 de enero de 2025;
6. **Oficio DASDDU/661/2024** de fecha 30 de agosto 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;
7. **Oficio 516/2024** de fecha 6 de septiembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debido visualizar las observaciones que señala el oficio;
8. **Oficio DASDDU/662/2024** de fecha 30 de agosto 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;
9. **Oficio DDHE/0017/2024** de fecha 12 de septiembre 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;
10. **Oficio DASDDU/0053/2024** de fecha 7 de octubre del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó al C. Francisco Beltrán Enríquez, Presidente del comité de vecinos del Fraccionamiento Campestre las Carolinas, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo donde puede presentar cualquier escrito sobre duda o opinión con respecto a la propuesta, en la oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
11. **Oficio DASDDU/1177/2024** 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;

12. **Oficio SJ/DRPA/823/2024** 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;
13. **Copia del Acta de la 61 Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano,** de fecha 27 de junio de 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Juan Pablo Campos López, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Eva América Mayagoitia Padilla en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Copia del Acta de la Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano,** de fecha 3 de octubre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se ratificó la aprobación del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/025/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 14 de enero de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/025/2025 de fecha 14 de enero de 2025, 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 el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el día 3 de octubre 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 "**Cambio de Uso de Habitacional H4 a Habitacional H25**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 276, de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 952.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Habitacional H25,** 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos **Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales,** en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 276, de la manzana 50, ubicado en la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 952.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H4 a Habitacional H25.**

PRESIDENCIA CHIHUAHUA

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

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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H4 A HABITACIONAL H25"

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 22 días del mes de enero del año 2025.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DIAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL

MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

MUNICIPAL
, CHIH.

COTEJADO

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS RAÚL SOTELO GIRÓN Y ALEJANDRO CANO MORALES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITAN LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H4 A HABITACIONAL H25", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 276, DE LA MANZANA 50, UBICADO EN LA CALLE DE LOS LINCES DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE LAS CAROLINAS ETAPA II, DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 952.50 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H4 A HABITACIONAL H25, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

SUBSECRETARÍA JURÍDICA
SRIA. DEL H. AYUNTAMIENTO
RECIBIDO
CHIHUAHUA, CHIH.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/025/2025

Chihuahua, Chih., 14 de enero de 2025

MTRO. ROBERTO ANDRÉS 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 **Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 276, de la Manzana 50, ubicado en la calle De los Linces, del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II, con una superficie de **952.50m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25"** 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 H4** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Habitacional H25**.

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/661/2024 de fecha 30 de agosto del 2024** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25"** 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. 516/2024 de fecha 6 de septiembre de 2024,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/662/2024 de fecha 30 de agosto 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/0017/2024 de fecha 12 de septiembre de 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/053/2024 de fecha 07 de octubre del 2024 emitido** por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fracc. Campestre Las Carolinas, no se recibe respuesta por parte del comité.

COTEJADO

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1177/2024 de fecha 30 de agosto de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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/823/2024 de fecha 05 de enero 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 **"Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25"** fue presentado en la **Sexagésima Primera Sesión Ordinaria** de fecha **27 de junio del 2024 y** en la **Segunda Sesión Extraordinaria de fecha 3 de octubre del 2024**. de la Comisión de Desarrollo Urbano en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

PRESIDENCIA CHIHUAHU.

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,** el cambio de uso de suelo **Habitacional H4** a **Habitacional H25.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/661/2024 de fecha 30 de agosto 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. 516/2024 de fecha 06 de septiembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/662/2024 de fecha 30 de agosto del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

Chihuahua capital de trabajo y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

7. Oficio No. DDHE/0017/2024 de fecha 12 de septiembre del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/053/2024 de fecha 07 de octubre del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fracc. Campestre Las Carolinas, no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/1177/2023 de fecha 30 de agosto del 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/823/2024 de fecha 05 de septiembre 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 Sexagésima Primera Sesión Ordinaria del día 27 de junio del 2024 y la Segunda Sesión Extraordinaria de fecha 3 de octubre 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 "Cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25".

COTEJADO

MUNICIPAL
A, CHIH.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

C.C.P. Archivo.
ADN/JECV/MBCH/ovea

Chihuahua capital de trabajo y resultados

DIR. DE DE[illegible] URBAN[illegible]OGÍA
SUBDIREC[illegible]PROGRAMACIÓN URBANA

Fernando Rafael Astorga Bustillos
Ingeniería Civil y Ambiental

Estudio de Planeación Urbana

Solicitud para cambio de Uso de Suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25 para incremento de densidad, de acuerdo a los artículos 76 y 77 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Predio ubicado sobre la Calle de los Linces, lote 276 de la Manzana 50 del Fraccionamiento Campestre las Carolinas Etapa II, en esta ciudad de Chihuahua, Chih.

Fernando Rafael Astorga Bustillos
Ingeniería Civil y Ambiental

INDICE

1.- Introducción y Antecedentes _____
4.- Diagnostico _____
3.- Normativo _____
4.- Estrategia _____
5.- Conclusiones _____
6.- Bibliografía _____
7.- Créditos _____

Fernando Rafael Astorga Bustillos
Ingeniería Civil y Ambiental

1.-Introducción y Antecedentes

El presente estudio de planeación pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo para un predio ubicado sobre la Calle de los Linces, lote 276 de la Manzana 50 del Fraccionamiento Campestre las Carolinas Etapa II, en esta Ciudad.

Este predio actualmente ocupa un uso de suelo Habitacional H4 y se propone el cambio a Habitacional H25.

Se pretende utilizar el inmueble para la construcción de dos viviendas unifamiliares.

El predio

Superficie total de terreno: 952.50 m2

Colindancias:

Cuadro de Construcción				
Lado		Colindancia	Orientación	Distancia (m)
EST	PV			
1	2	Calle de los Linces	Noreste	19.05
2	3	Lote 275	Noroeste	50.00
3	4	Lote 256	Noreste	19.05
4	1	Lote 277	Noroeste	50.00

Tabla 1- *Datos de geométricos del predio.*

Ubicación:

Está ubicado sobre la Calle de los Linces, lote 276 de la Manzana 50 del Fraccionamiento Campestre las Carolinas Etapa II, en esta Ciudad.

Figura 1 – Localización del predio en la zona.

Figura 2 – Localización del predio en la manzana.

Fernando Rafael Astorga Bustillos
Ingeniería Civil y Ambiental

Figura 3 – Ubicación en la ciudad

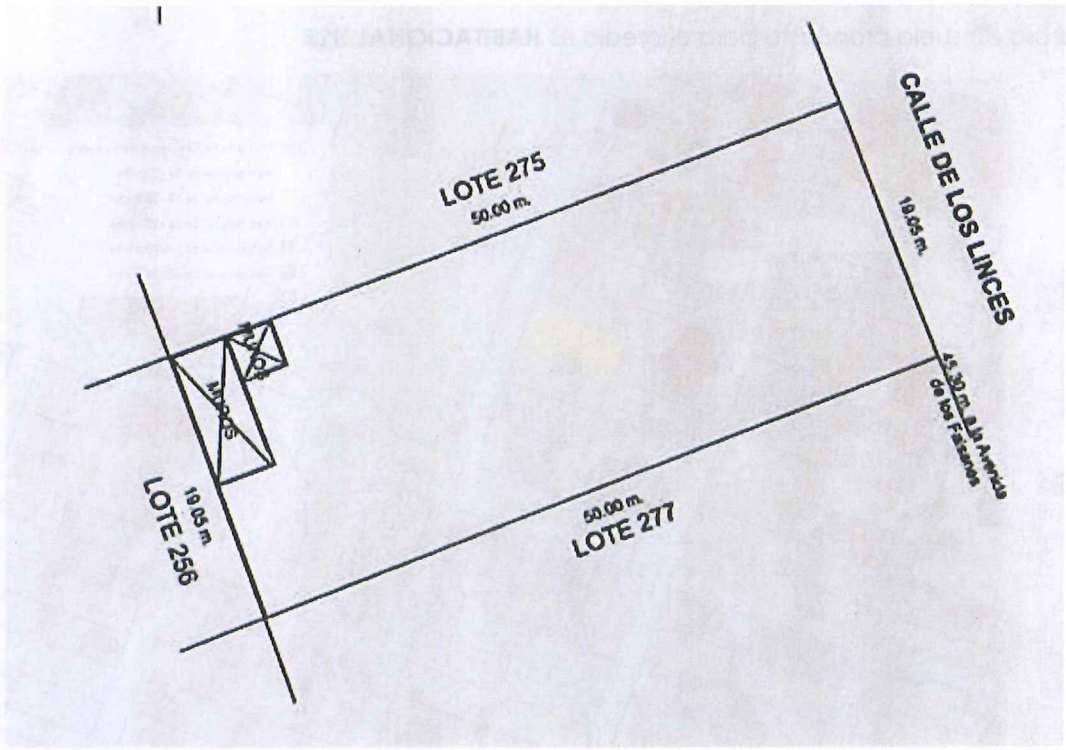


Figura 4 – Croquis del predio

Uso de suelo actual.

El uso de suelo establecido en el PDU 2040 es **Habitacional H4:**

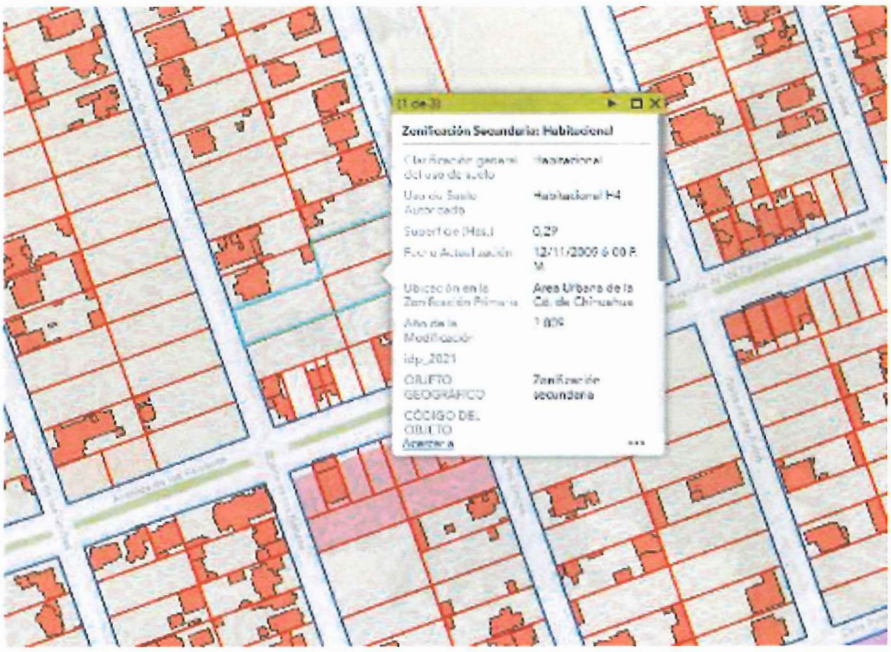


Figura 5 – Zonificación secundaria y uso de suelo actual. Fuente - SIGMUN

Uso de suelo solicitado.

El uso de suelo propuesto para el predio es **HABITACIONAL H25**

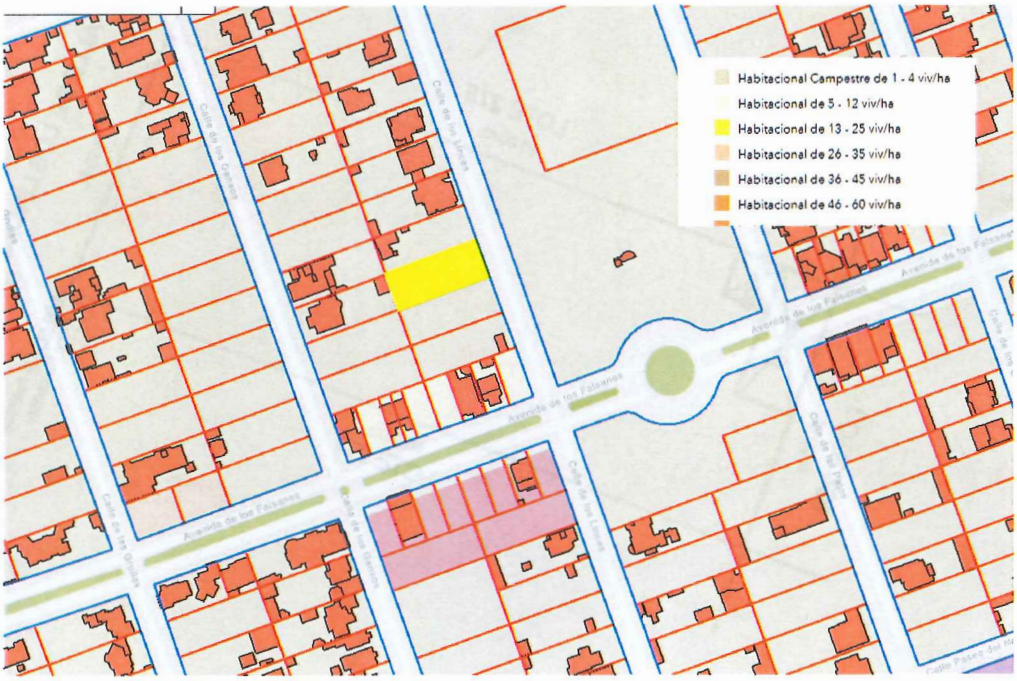


Figura 6 – Zonificación secundaria y uso de suelo solicitado.

2 – DIAGNÓSTICO –

A. Medio Natural

El predio se ubica al norte de la ciudad de Chihuahua; se describirá mediante tres apartados las condiciones naturales del predio: topografía, clima e hidrología.

A.1 Topografía.

El terreno está ubicado a una altura de 1,539 m.s.n.m. La zona fluctúa entre los 1,530 y 1,553 m.s.n.m. con un porcentaje de pendiente media del 2 al 9%, lo que se considera como suelo con pendiente suave.

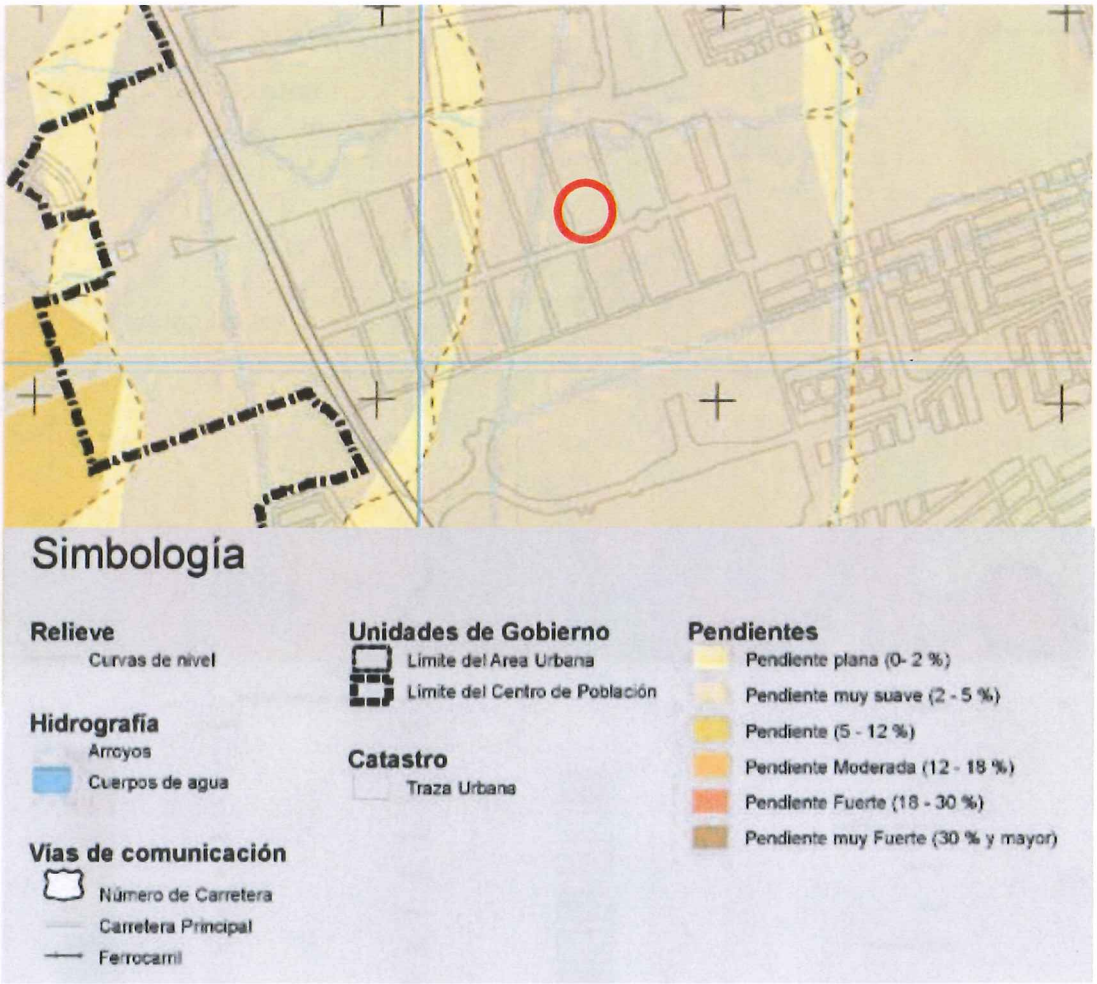


Figura 7 – Pendiente del terreno. Fuente PDU 2040

Al este del predio se localiza la sierra de Nombre de Dios, en la cual hay varios cerros representativos con alturas entre 1,600 y 1,740 m.s.n.m (cerros Los Colorados, cerro Coronel, Sombreretillo, Blanco), en los cuales se ubican instalaciones de antenas de comunicación – radio y televisión.

En las partes bajas de la sierra y cuyo límite es el río Sacramento y la vialidad Sacramento (se ubican bancos de materiales que actualmente son explotados; también se ubican fábricas que elaboran bloques de concreto.

Al oeste del predio predomina la zona urbana y a una distancia lineal de 6.4 km aproximadamente se ubica la sierra El Mogote cuyos cerros alcanzan alturas de 2,000 m.s.n.m.

En cuanto a la fisiografía y orografía, la ciudad de Chihuahua pertenece a la provincia fisiográfica de sierras y llanuras del norte; tomando un radio de 10 km a partir del predio, existen cuatro tipos de topoformas las cuales son:

Figura 8 – Fisiografía. Fuente INEGI

Sierra Nombre de Dios (100-0/02). Es una sierra sin fase y de topoforma escarpada.

Mancha urbana (500-2/01). Es llanura con fase de piso rocoso cementoso y topoforma aluvial.

Sierra el Mogote (220-0/01). Es un lomerío asociado con cañadas, sin fase y topoforma escarpada.

El tipo de suelo se define como Xh+Xk+Hh/2/G que es un suelo con textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh) y el suelo secundario es Xerosol cálcico (Xk) definidos como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México.

En cuanto a la vegetación, INEGI en la carta de uso de suelo y vegetación, la clasifica como matorral desértico micrófilo espinoso.

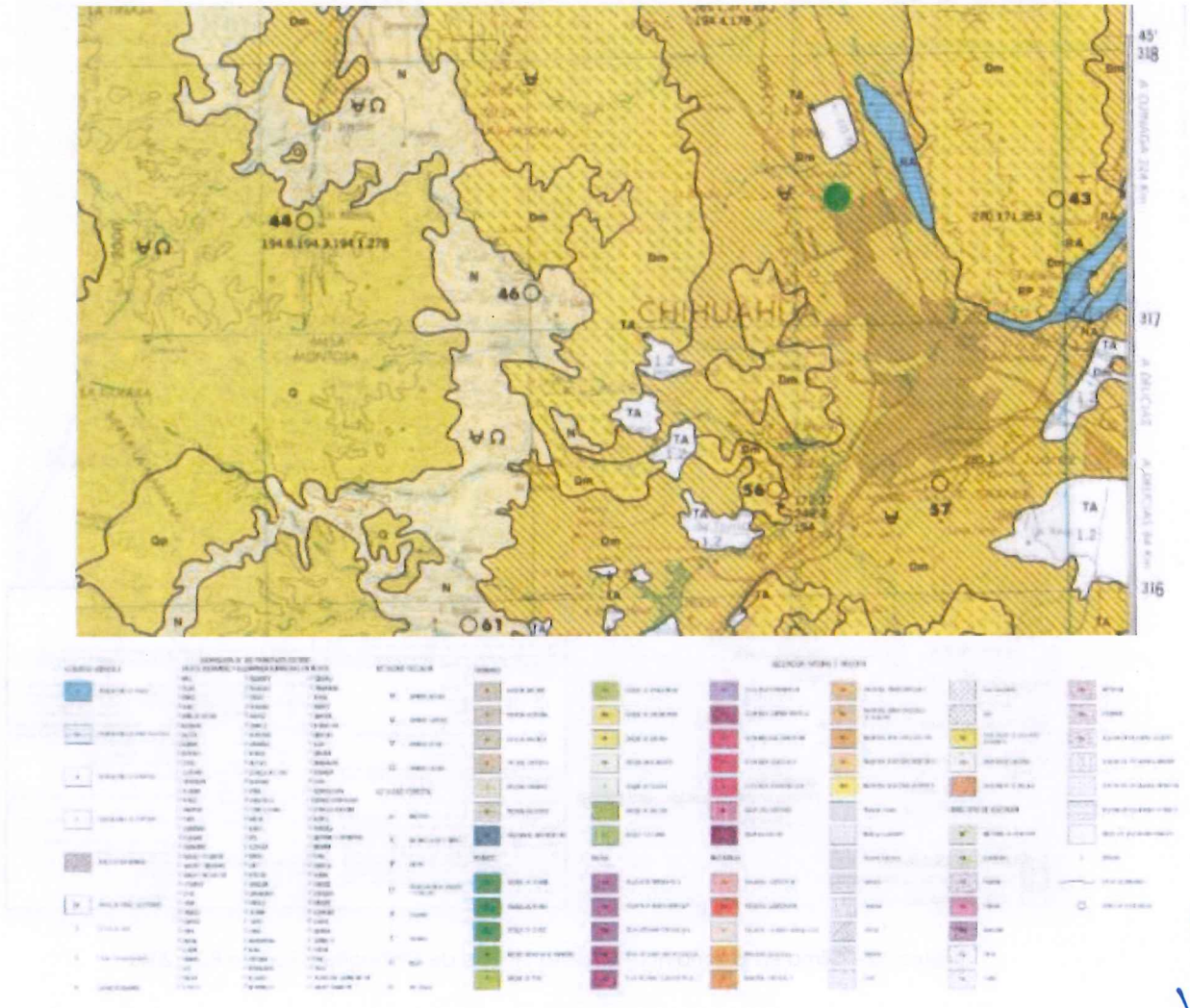


Figura 9 – Vegetación natural e inducida. Fuente INEGI

A.2 Clima

El estado de Chihuahua de acuerdo al sistema de clasificación de climas de Koeppen, modificado por Enriqueta García Amaro para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano, mismo que publicado por la Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Geografía, tiene una clasificación de BS1kw, que es clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, tu temperatura media anual es de 12° a 18° C. con régimen de lluvias en verano y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2% con respecto al total anual.

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

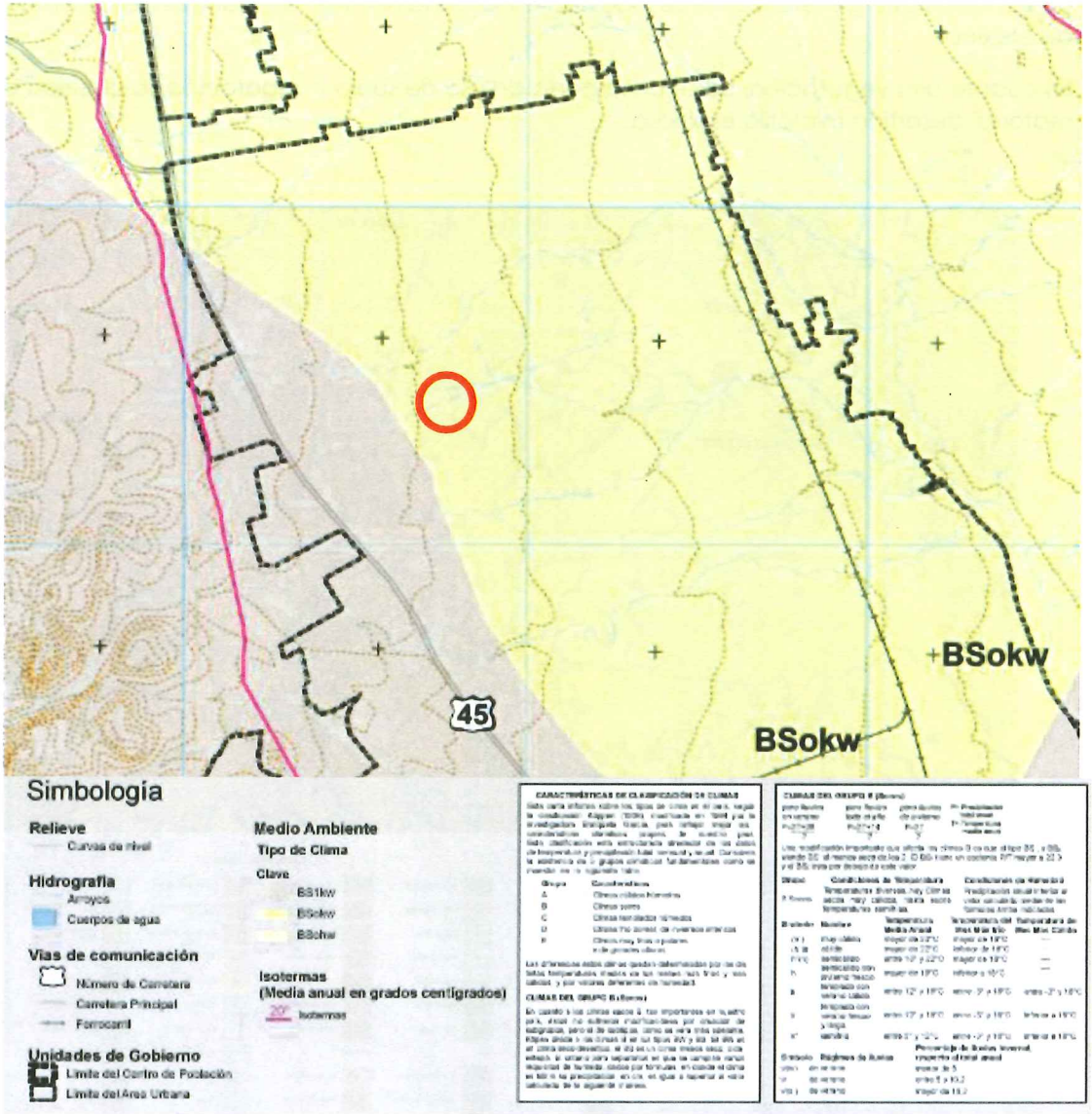


Figura 10 – Clima en la zona noreste de la ciudad de Chihuahua. Fuente PDU 2040

De forma específica, el clima pertenece al grupo B seco.

A.3 Hidrología

Geológicamente la zona cuenta con suelo rocoso sedimentario, es un conglomerado del sistema Cuaternario de la era Cenozoico (Q(cg)) y pertenece la cuenca hidrológica número 24 Bravo Conchos.

El conglomerado consiste fundamentalmente en grava, estos clastos pueden oscilar en tamaño desde grandes cantos rodados hasta clastos tan pequeños como un guisante. Los clastos suelen ser lo bastante grandes como para permitir su identificación en los tipos de roca distintivos; por tanto, pueden ser valiosos para identificar las áreas de origen de los sedimentos. Lo más frecuente es que los conglomerados estén mal seleccionados porque los huecos entre los grandes clastos de grava contienen arena o lodo.

La grava se acumula en los diversos ambientes y normalmente indica la existencia de pendientes acusadas o corrientes muy turbulentas.

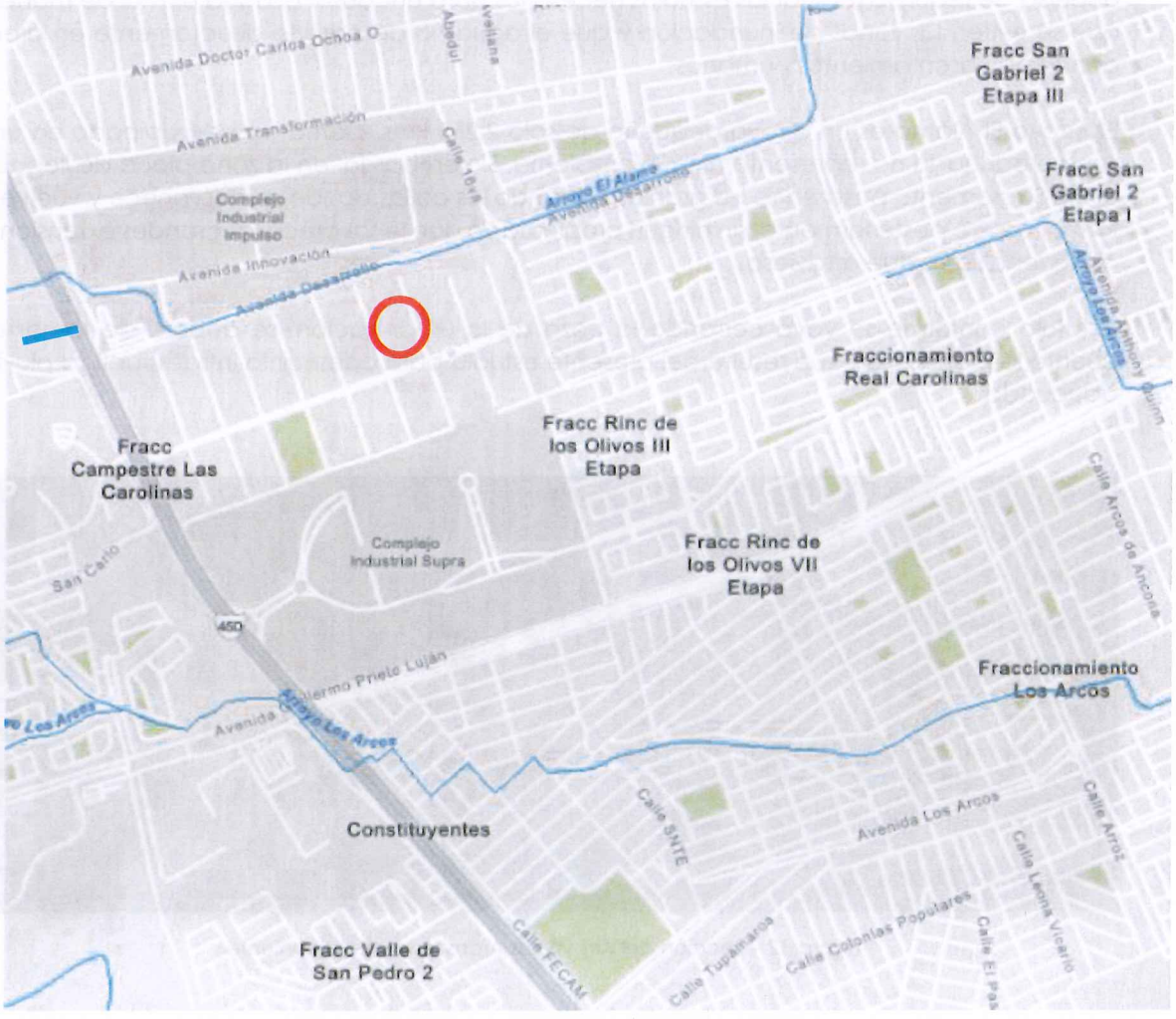


Figura 11 – Arroyos cercanos al predio

En la zona se localizan el Arroyo Los Arcos, ubicado al sur del predio, a una distancia de 1,100 metros, y al norte se localiza a una distancia de 200 metros el Arroyo El Álamo, estos arroyos pertenecen a la cuenca Río Sacramento.

Este arroyo Los Arcos Nace al Noroeste de la ciudad cerca de la calle Cristóbal Colón, el arroyo tiene una longitud de 11.182 kms. Parte de la problemática que presenta es que tiene 2.876 kms que el agua corre por las rasantes de las calles ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua. Por otra parte, al principio del recorrido del arroyo presenta estructuras que tienen secciones hidráulicas grandes y mas adelante se presentan secciones hidráulicas más pequeñas como es el caso del puente peatonal que tiene 2.90 m x 1.10 m en (AR 3+750). Así mismo en el ramal Note donde empieza un pequeño canal rectangular de 2.20 m x 1.10 m después de cruzar la calle Paseos del Real. (AR-N 1+710)

El cauce del arroyo original, antes de su descarga al rio Sacramento, fue desviado (AR 7+650) por las calles sin nombre de una colonia con asentamientos muy precarios, donde el agua se dispersa. Se requiere realizar los estudios necesarios para encausar el agua pluvial de manera que se eviten las zonas de inundación y que el agua no descargue directamente en áreas donde hay asentamientos humanos.

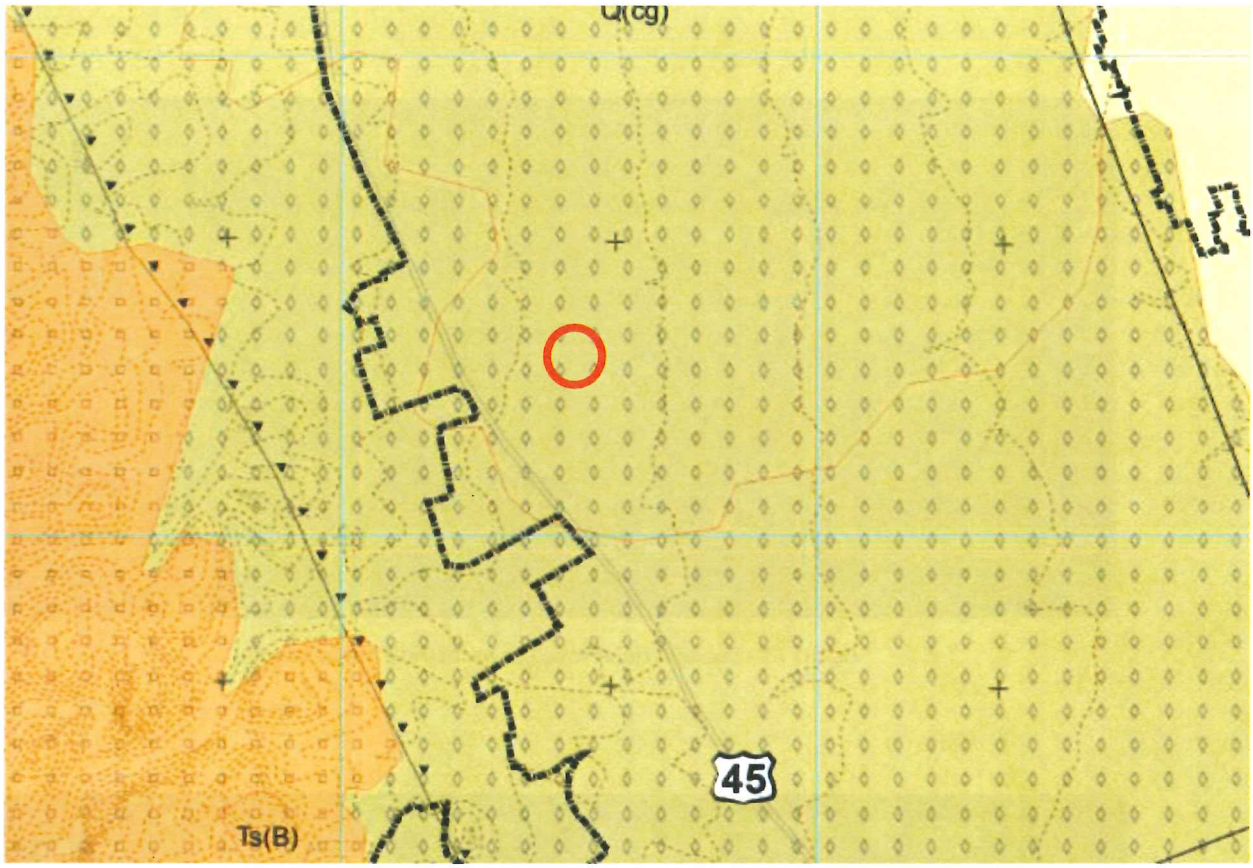
El Arroyo El Álamo es un arroyo pequeño de solo 2.255 kms. Como no está ubicado en una zona urbanizada no representa ningún problema. Sin embargo, en la zona plana de llegada al Río Sacramento pasa entre las granjas cruzando las calles donde se desvanece y vuelve a formar cauce posteriormente, sin ningún problema ya que le favorece las grandes extensiones de terreno libres que atraviesa.

A futuro conforme se vaya cerrando la traza de la urbanización, se deberá de tomar en cuenta la planeación que resulte del presente estudio para construir la infraestructura pluvial adecuada.

Figura 12 – Sección del Arroyo Los Arcos vista hacia poniente

Figura 13 – Sección del Arroyo Los Arcos vista hacia oriente

Figura 14 – Sección canalizada del Arroyo El Álamo vista hacia el poniente



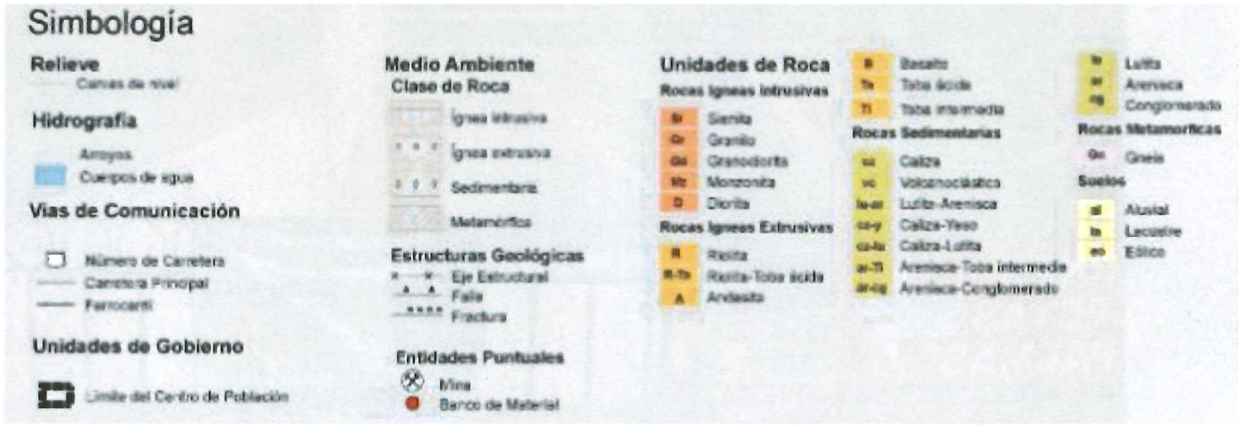


Figura 15 – Geología en la zona de estudio. Fuente PDU 2040

B. Medio Físico

B.1 Régimen de tenencia de la tierra

El predio en estudio es "Propiedad Privada" a nombre de Raúl Sotelo Girón y Alejandro Cano Morales, de acuerdo con datos de registro ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real 1257261 del 24 de septiembre del 2021 como el lote 276 de la manzana 50 con frente a la calle de los Linces del Fraccionamiento Campestre Las Carolinas Etapa II, en esta Ciudad de Chihuahua Chih. con clave catastral 411-011-011, con una superficie total de 952.50 m2.

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO MORELOS

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
57	6735	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 8460, VOLUMEN 433, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 02 DE JULIO DE 2021 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO1 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA SIMPLE

VENDEDOR(ES)

JULIA MARIA VARGAS CARREJO , REPRESENTADA POR ROBERTO VARGAS GAMEZ

COMPRADOR(ES)

RAUL SOTELO GIRON QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DIA 01 DE DICIEMBRE DE 1979, DE OCUPACION EMPLEADO, CON RFC SOGR7912015G4 , CON DOMICILIO EN CALLE 16 DE SEPTIEMBRE, NUMERO 155, COLONIA VILLA NUEVA, DE ESTA CIUDAD. Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A) .

ALEJANDRO CANO MORALES QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DIA 11 DE MAYO DE 1981, CON RFC CAMA810511264 , CON DOMICILIO EN CALLE RUBI, NUMERO 1741, DEL FRACCIONAMIENTO BONANZA, EN CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA. Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES .

OBJETO
FOLIO REAL: 1257261
TIPO INMUEBLE:;TERRENO URBANO
LOTE: 276.; MANZANA: 50
FRACCIONAMIENTO: CAMPESTRE LAS CAROLINAS ETAPA II
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 952.50000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 19.0500 METROS CON CALLE DE LOS LINCES
2 AL 3 DERECHO 50.0000 METROS CON LOTE 277
3 AL 4 FONDO 19.0500 METROS CON LOTE 256
4 AL 1 IZQUIERDO 50.0000 METROS CON LOTE 275
CLAVE CATASTRAL:;411-011-011

Figura 16 – Imagen de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad

B.2 Vivienda

El Inventario Nacional de Vivienda, proporciona información estadística sobre el total de viviendas y a la condición del entorno para los crecimientos urbanos y rurales.

El Fraccionamiento Campestre Las Carolinas, pertenece a la siguiente Área Geo Estadística Básica urbana (AGEB urbana determinada por el INEGI):

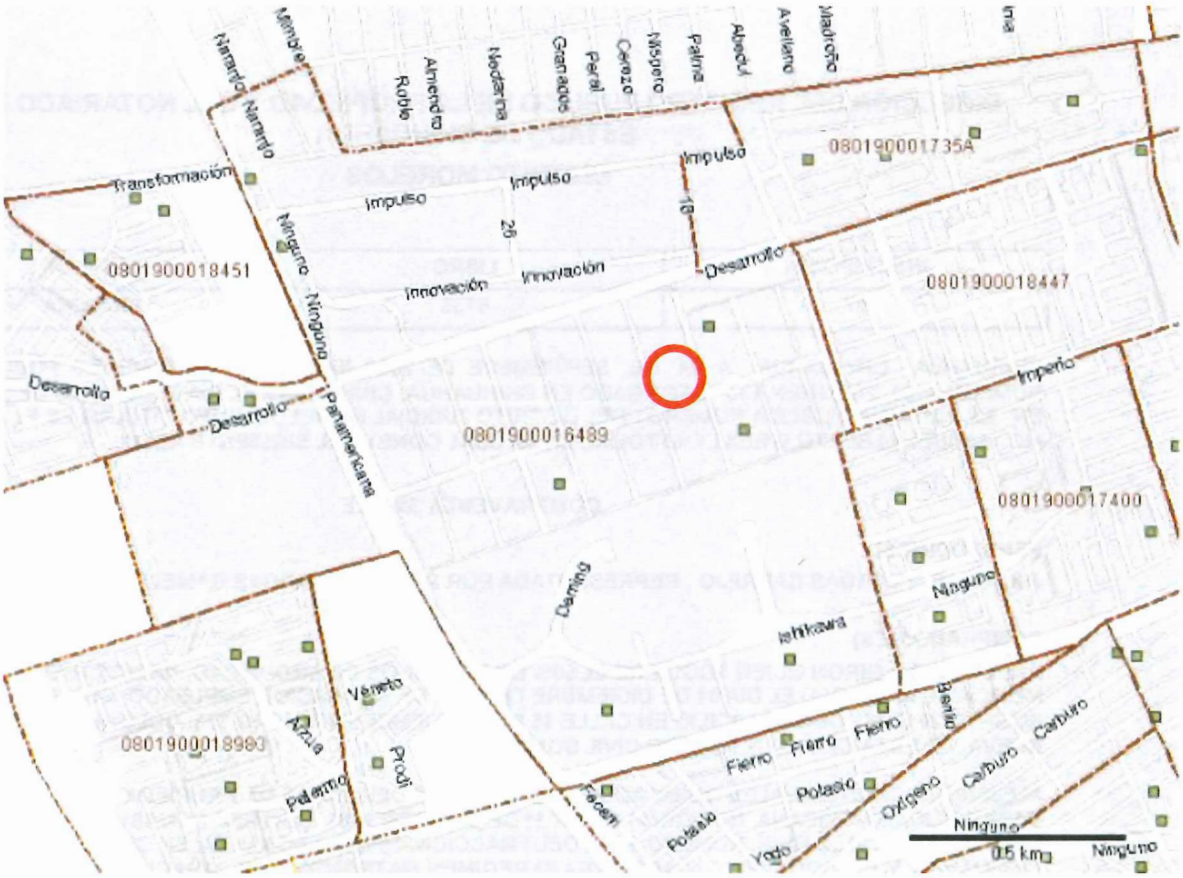


Figura 17 – Límites de la AGEB urbana 0801900016489, Fuente INEGI,

Así mismo de acuerdo a datos emitidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) esta zona está en el perímetro de contención urbana U1, intraurbano.

Para la CONAVI, es importante que las zonas urbanas donde haya vivienda, cuenten con fuentes de empleo, equipamiento y servicios. Las zonas clasificadas como U1son las que contiene las fuentes de empleo como elemento básico para la consolidación de la zona.

Se aprecian en la zona usos habitacionales y comerciales con poca presencia de lotes baldíos.

Según el Censo de Población y Vivienda 2020, en el área de estudio, existen 214 viviendas, con una población de 534 habitantes.

B.2 Comercio y servicios.

La zona, es principalmente habitacional, tiene poca presencia de comercio y servicios.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), ubica las siguientes unidades económicas, mismas que se representa su ubicación respecto del predio en estudio:

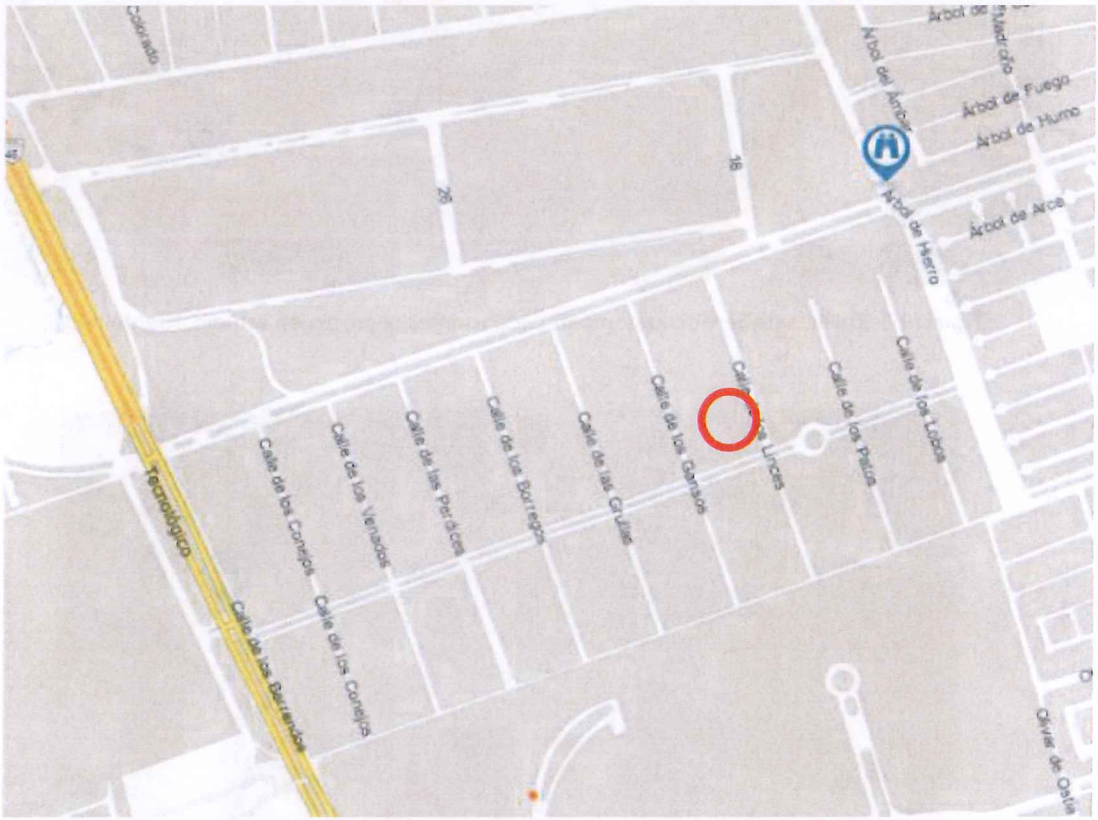


Figura 18 – Restaurantes, cafés y cocinas económicas circundantes al predio en estudio. Fuente INEGI,

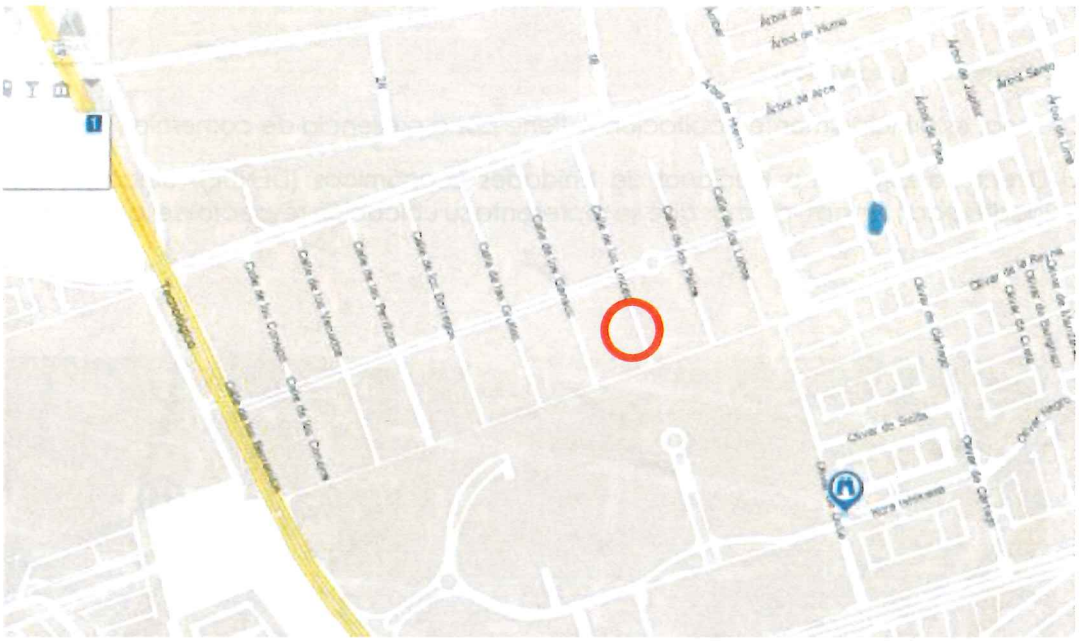


Figura 19 – Talleres de Servicio automotriz circundantes al predio en estudio. Fuente INEGI,

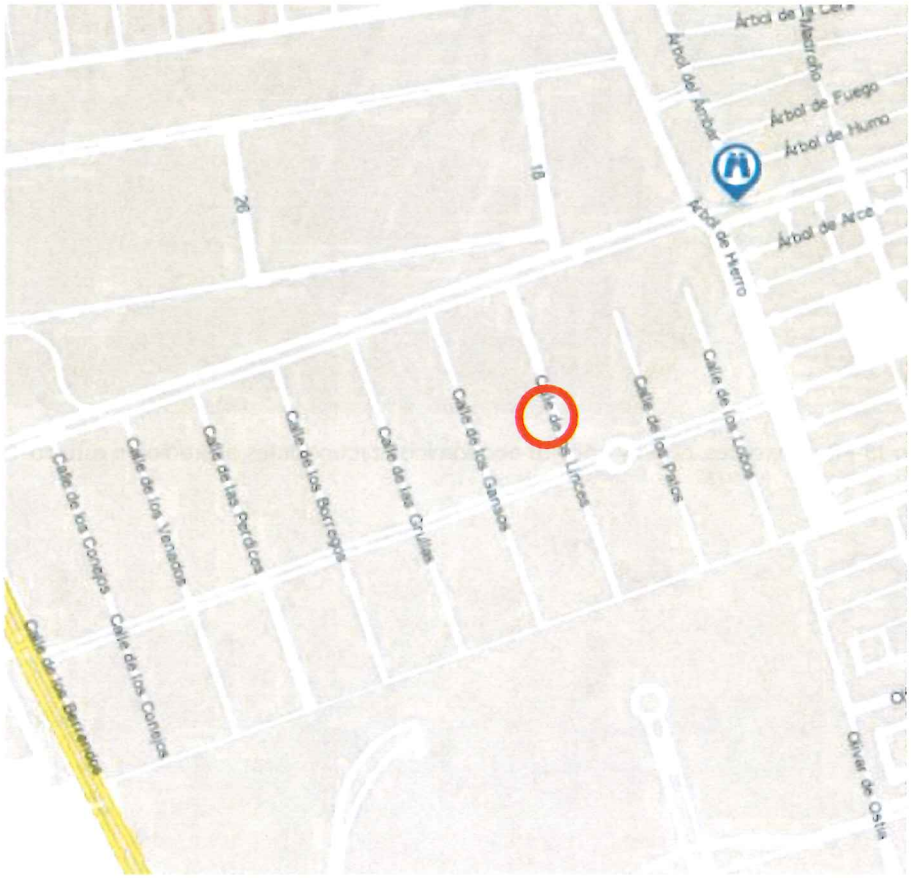


Figura 20 – Tiendas de conveniencia circundantes al predio en estudio. Fuente INEGI,

Equipamiento

En este apartado, es necesario identificar las AGEB urbanas que componen el asentamiento; el tipo de asentamiento según SEPOMEX es un fraccionamiento, y dentro de un AGEB urbano.

El objetivo de INEGI en utilizar las AGEB urbanas, es poder agrupar en un área geográfica un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno.

Junto con la información del DENUE, se ubicaron los equipamientos más importantes y representativos en la zona entre los cuales se encuentran

- Educativo

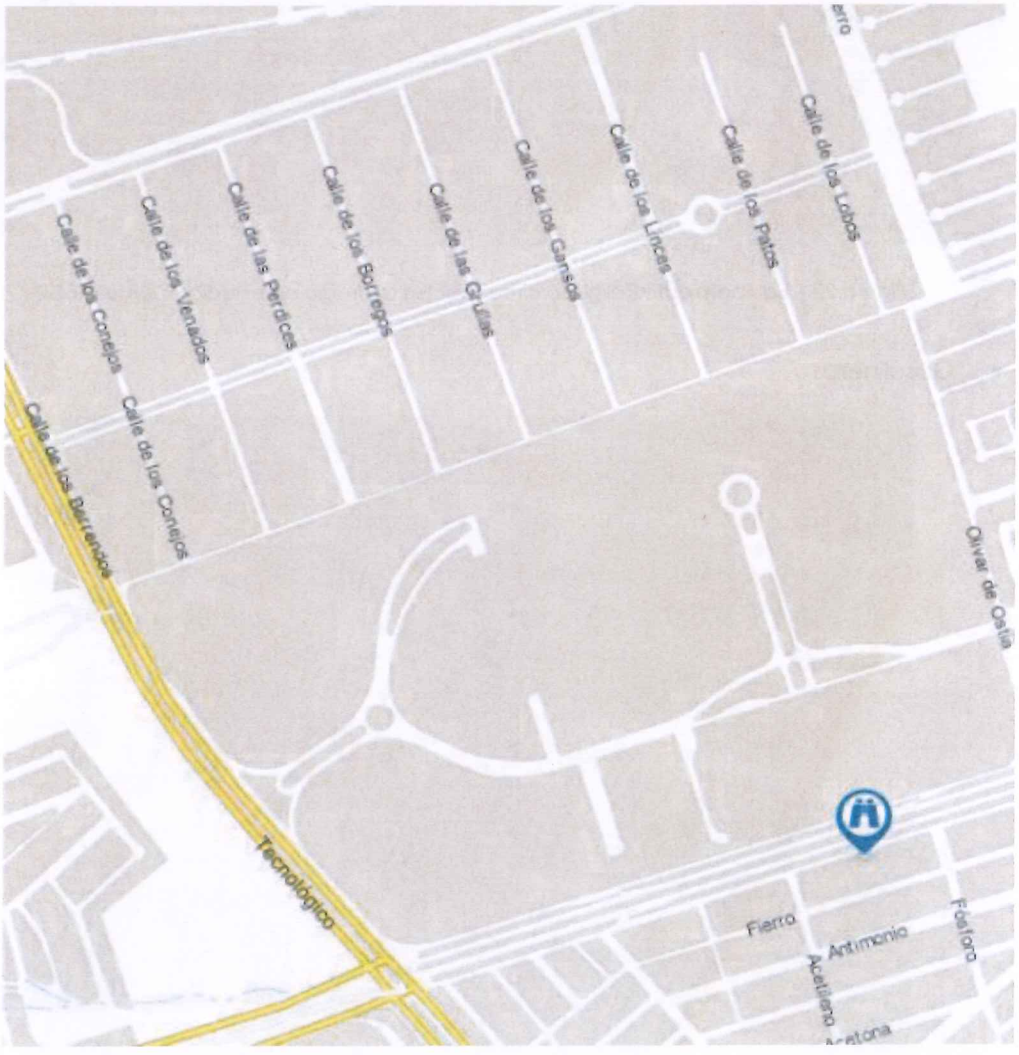


Figura 21 – Equipamiento Educativo circundantes al predio en estudio. Fuente INEGI,

- Centros religiosos

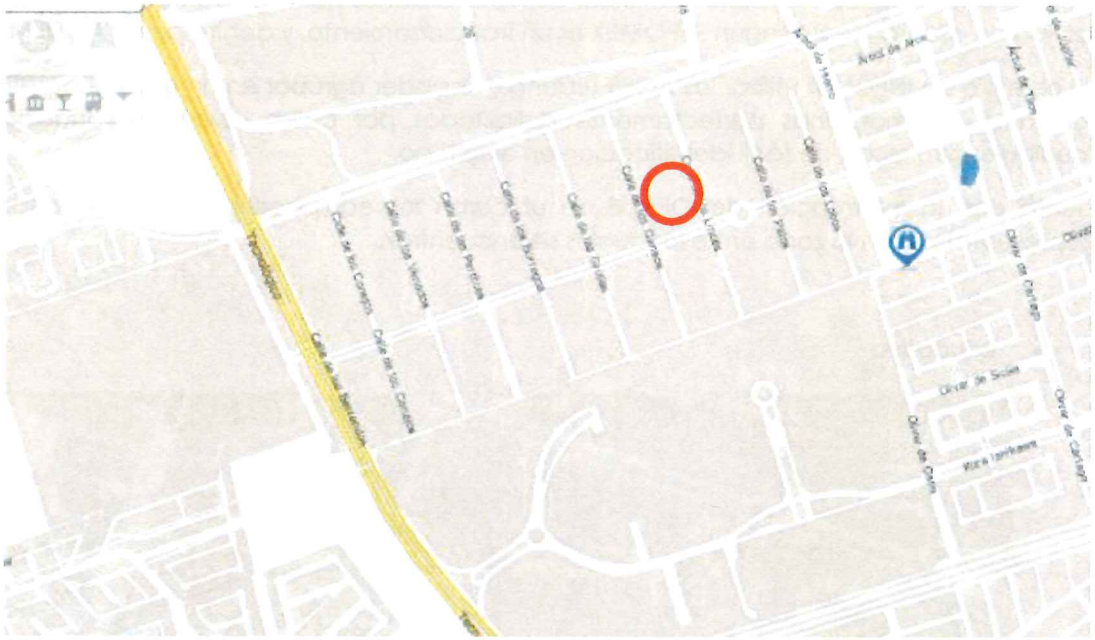


Figura 22 – Equipamiento Religioso circundantes al predio en estudio. Fuente INEGI,

- Gasolineras

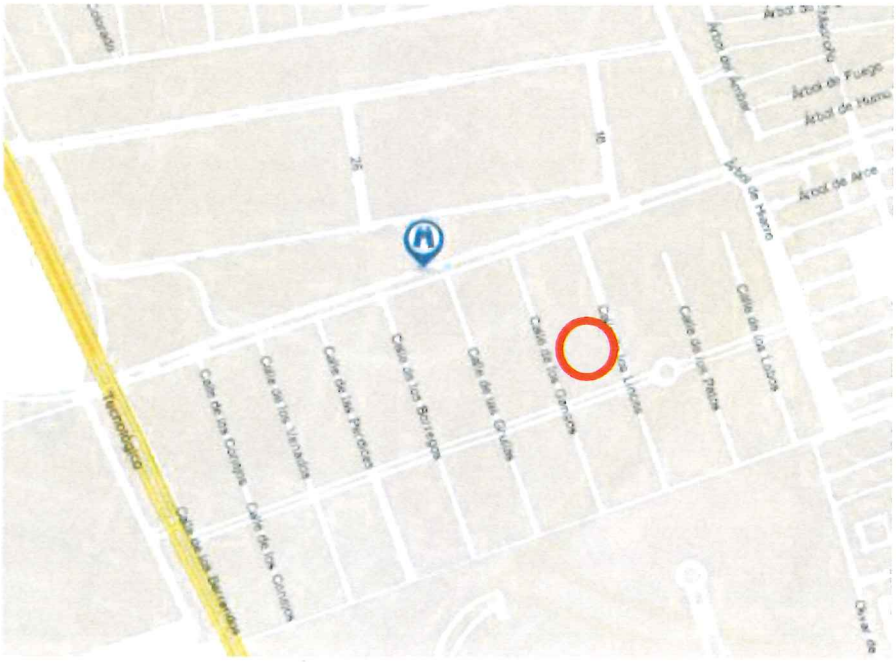


Figura 23 – Gasolineras circundantes al predio en estudio. Fuente INEGI

B.4 Estructura Vial

Por su ubicación la zona cuenta con vialidades de primer a tercer orden, que permiten la circulación vehicular de forma fluida.

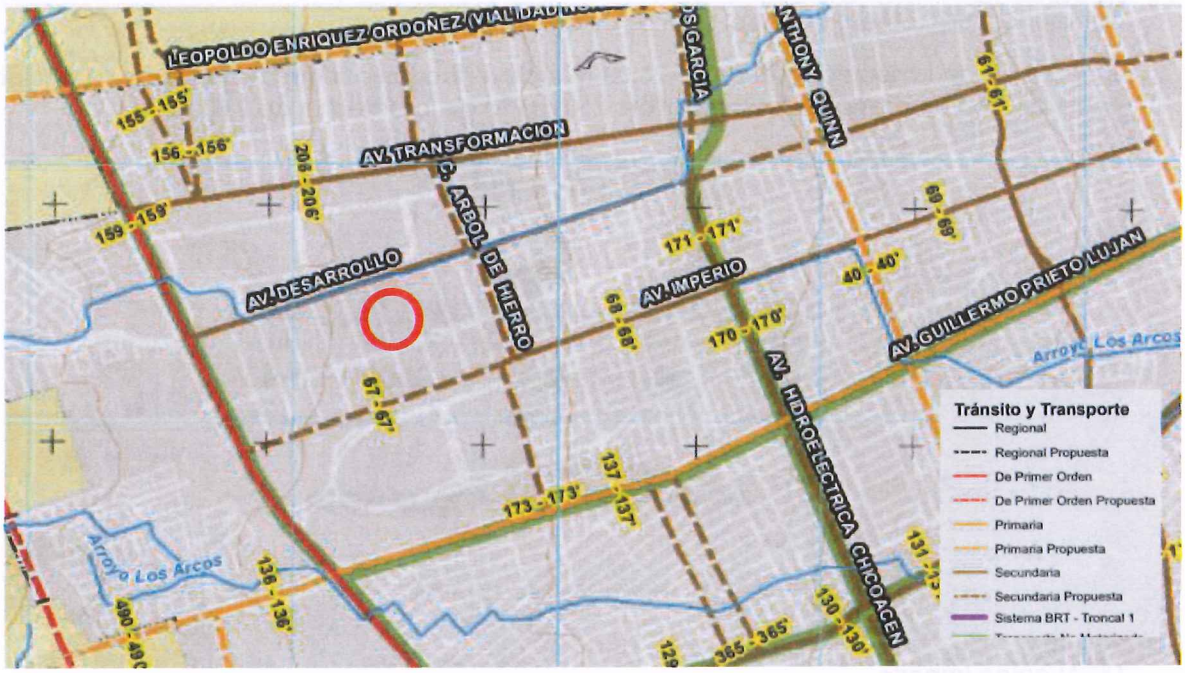


Figura 24 – Clasificación vial, el círculo rojo indica la ubicación del proyecto. Fuente IMPLAN

(1) Avenida Tecnológico

En esta avenida, el tramo comprende desde el Libramiento Orienta hasta la avenida Los Nogales, cuenta con dos carriles por sentido para vehículos y la longitud de las secciones S1 y S2 son de 10.50 m; el camellón central con una longitud de sección de 8.50 m.

Cuenta con carriles laterales para alojar dos vehículos en ambos sentidos, y banquetas públicas en ambos lados de 2.00 m. la sección total de esta vialidad es de 56.50 m.

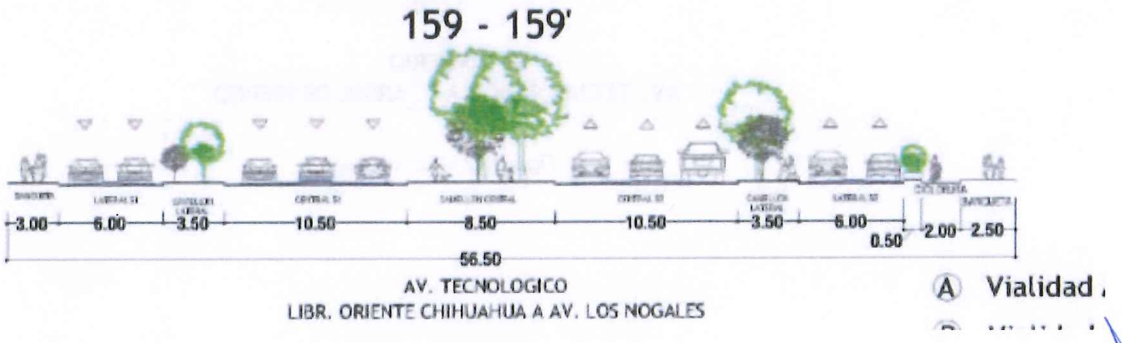


Figura 25 – Sección vial

(2) Avenida Desarrollo:

El tramo comprende desde la avenida Tecnológico a la calle Árbol del Hierro, es una vialidad secundaria con dos sentidos de circulación, las secciones S1 y S2 cuentan con dos carriles cada una y un camellón central de 6.50 m. de ancho.

La longitud de la sección vial es de 25.00 m incluyendo las banquetas públicas, la del lado izquierdo con una sección transversal de 1.50 m y la de la derecha de 2.00 m.

Figura 26 – Sección vial

(3) Avenida Imperio

El tramo comprende desde la avenida Tecnológico a la calle Árbol del Hierro, es una vialidad secundaria con dos sentidos de circulación en un solo cuerpo de 12.00 m. de sección.

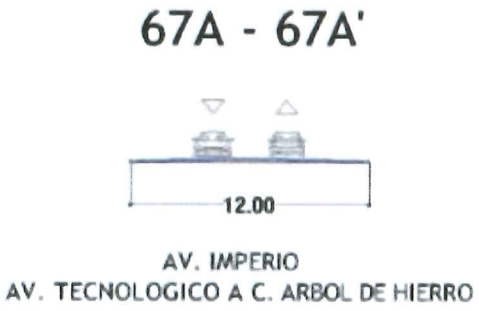


Figura 27 – Sección vial

(5) Calle Árbol de Hierro:

El tramo comprende desde la Av. Guillermo Prieto Lujan hasta la Av. Desarrollo, es una vialidad secundaria, cuenta con dos carriles de circulación en ambos sentidos. La longitud de la sección vial es de 10.50 m y banquetas públicas de 2.50 m. de ancho cada una.

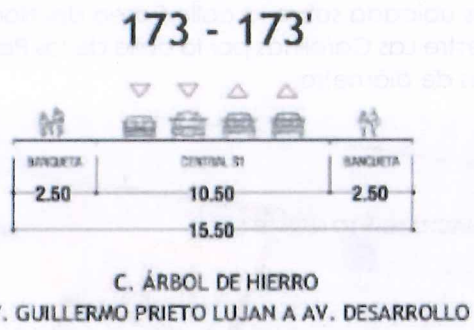


Figura 28 – Sección vial

B.5 Transporte público

La zona tiene accesibilidad al uso del transporte público; la zona cuenta con dos rutas alimentadoras sobre la Av. Tecnológico.

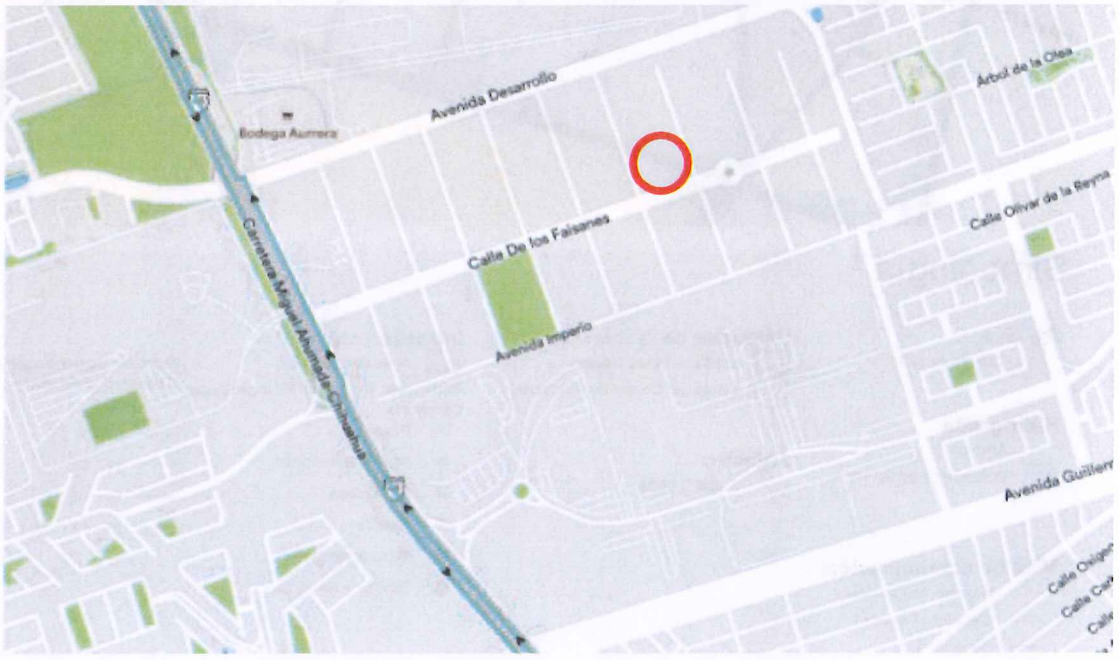


Figura 29 – Rutas de transporte – Fuente BusCUU Chihuahua

C. Infraestructura

C.1 Agua potable

El servicio de agua potable para la zona de estudio, se abastece del acueducto el Sauz. Los pozos Sacramento norte 1 al 4 están conectados entre sí, por medio de una tubería con diámetro de 18 pulgadas ubicada sobre la calle Paseo del Norte, y esta a su vez conecta al Fraccionamiento Campestre Las Carolinas por la calle de las Perdices hacia la Avenida de los Faisanes con 18 pulgadas de diámetro.

Figura 30 – Red de Agua Potable – Fuente IMPLAN

C.2 Drenaje sanitario

Dentro de la zona de estudio se tiene servicio de drenaje sanitario, la cual está compuesta por dos redes de tubería de 24 pulgadas que se conectan con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte.

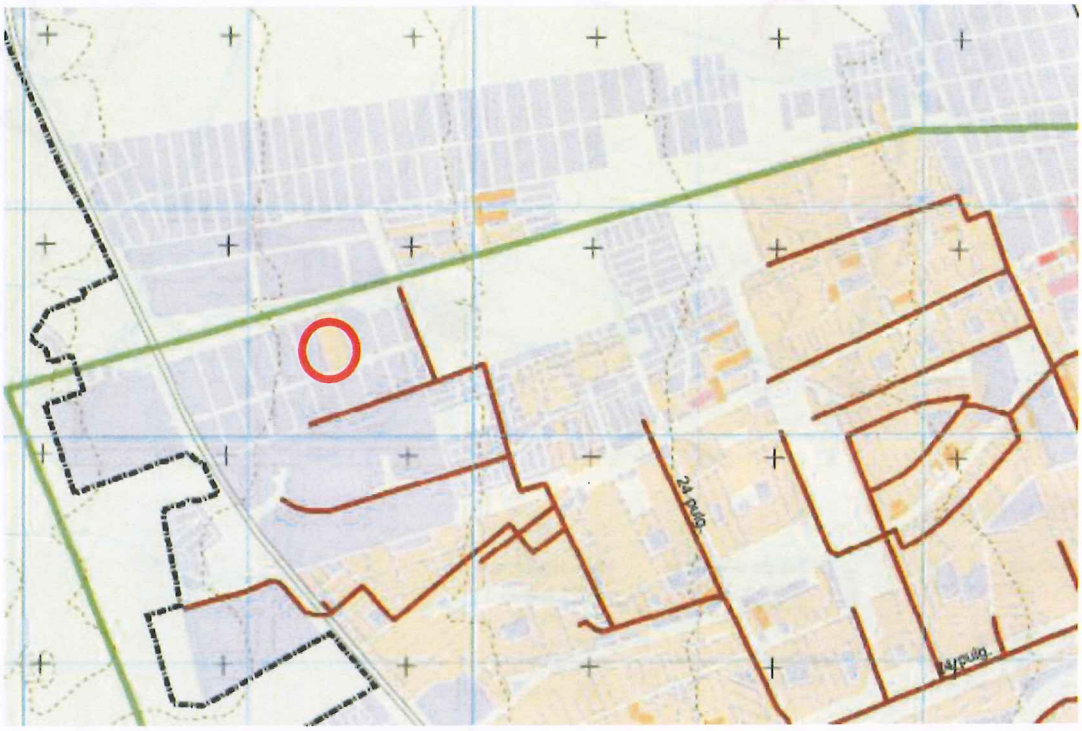


Figura 31 – Red de Alcantarillado sanitario en el predio – Fuente IMPLAN

C.3 Energía Eléctrica

Hay existencia de servicio de energía eléctrica, esta es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

Al norte de la zona de estudio se ubica en la colonia 20 Aniversario una subestación eléctrica ubicada en la calle Rodolfo Fierro y vialidad Los Nogales, de la cual parten líneas de transmisión eléctrica de 230 y 115 kva.

La línea de 115 kva, hacia el norte, sobre la calle Antony Quinn, y esta a su vez por la Avenida Imperio hasta el Fraccionamiento Campestre Las Carolinas.

Figura 32– Red de suministro de Energía Eléctrica – Fuente IMPLA

Figura. 33 - Subestación eléctrica ubicada en la calle Rodolfo Fierro y vialidad Los Nogales.

C.4 Predios Baldíos

El terreno pertenece a la zona urbana norte; El Fraccionamiento Campestre Las Carolinas, tiene una clasificación de uso de suelo en lo general de Habitacional H4, mismo que presenta una gran cantidad de lotes baldíos en la zona de estudio.

Figura. 34 – Lotes Baldíos en la zona de estudio

C.5 Riesgos y vulnerabilidad.

En este apartado, se analizan los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población urbana y en el medio natural.

De acuerdo a la información que proporciona el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, que fue elaborado entre septiembre del 2014 y febrero del 2015, para la zona objetivo de este estudio se encuentran:

(1) Hidrometereológicos

Los riesgos de este tipo en general para la ciudad de Chihuahua y las que representan más problemas, son por inundaciones debidas a lluvias extraordinarias, granizadas o nieve.

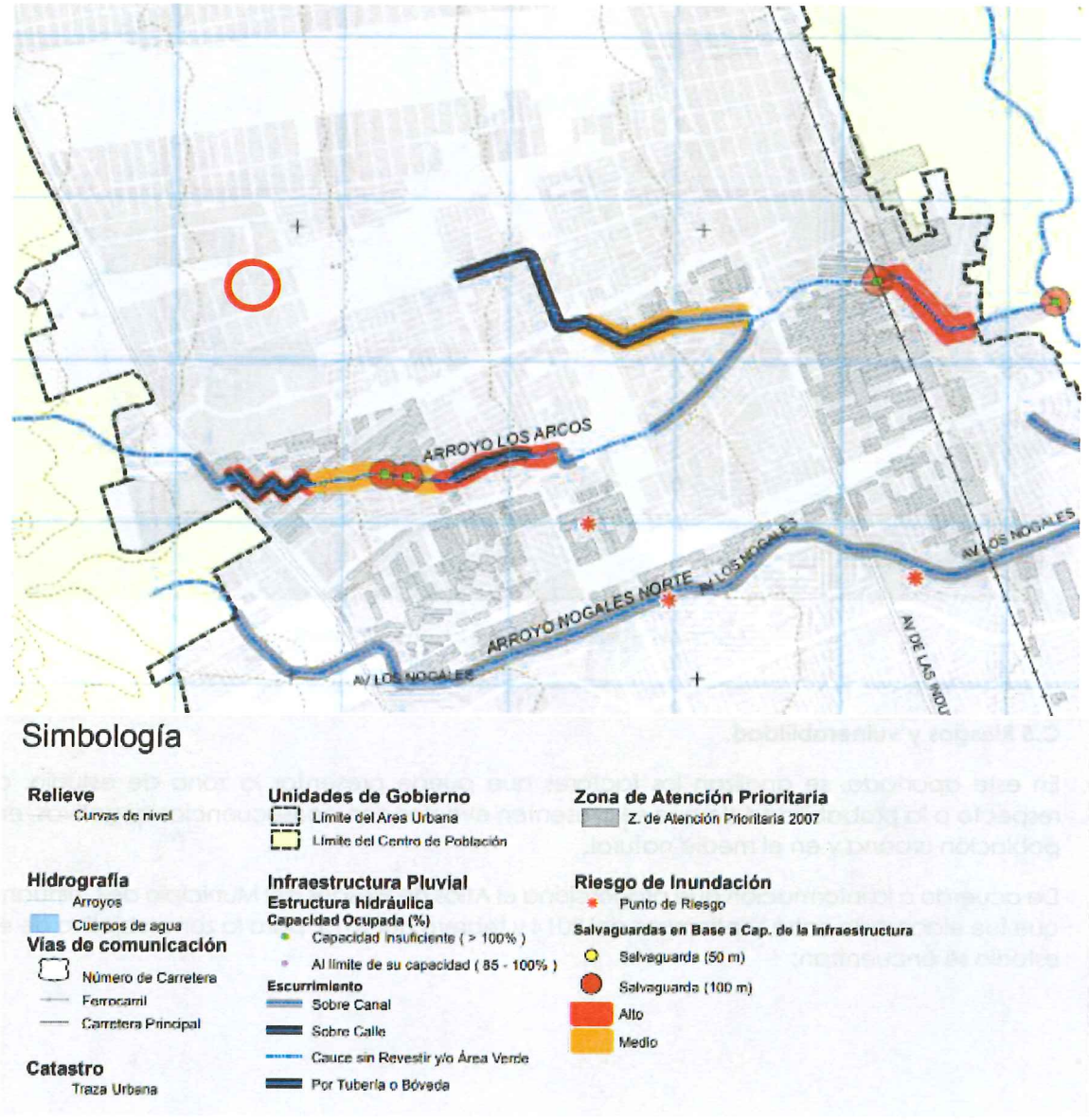


Figura 35 – Riesgo por inundación. El círculo rojo es la ubicación del proyecto. Fuente Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua.

En el mapa de riesgos hidrometereológicos no se presentan riesgos por inundaciones El arroyo Los Arcos es el más cercano, localizándose a una distancia de 1,100 metros del predio en estudio, este arroyo en ese tramo, la sección no se encuentra canalizada.

(2) Geológicos.

El Atlas de riesgos menciona cuatro tipos de riesgos geológicos para la ciudad de Chihuahua: fallas y fracturas, sismos, hundimiento y deslizamientos:

Fallas y fracturas: una falla es una fractura en la corteza terrestre a lo largo de la cual se mueven los bloques rocosos que son separados por ella.

El noroeste de la ciudad de Chihuahua, presenta dos fallas importantes en la base de la sierra Nombre de Dios bordeando el área urbana, la falla Sacramento y la falla Boquilla.

Ninguna de ellas pasa por el Fraccionamiento Campestre Las Carolinas.

Sismos: la ciudad de Chihuahua en años anteriores se había considerado como asísmica, pero el Atlas de Riesgos cambio el tipo de riesgo, ya que la mancha urbana está ubicada justo en el límite de la zona sísmica baja o nula y la sísmica media o meso-sísmica.

Deslizamiento y erosión: en la sierra de Nombre de Dios en su límite con el área urbana, se definió toda el área de los cerros como zona de deslizamientos, aunado a que hay actividades extractivas las partes medias a bajas presentan riesgo por erosión.

Al igual que los riesgos por fallas y fracturas, este riesgo no representa afectación al predio.

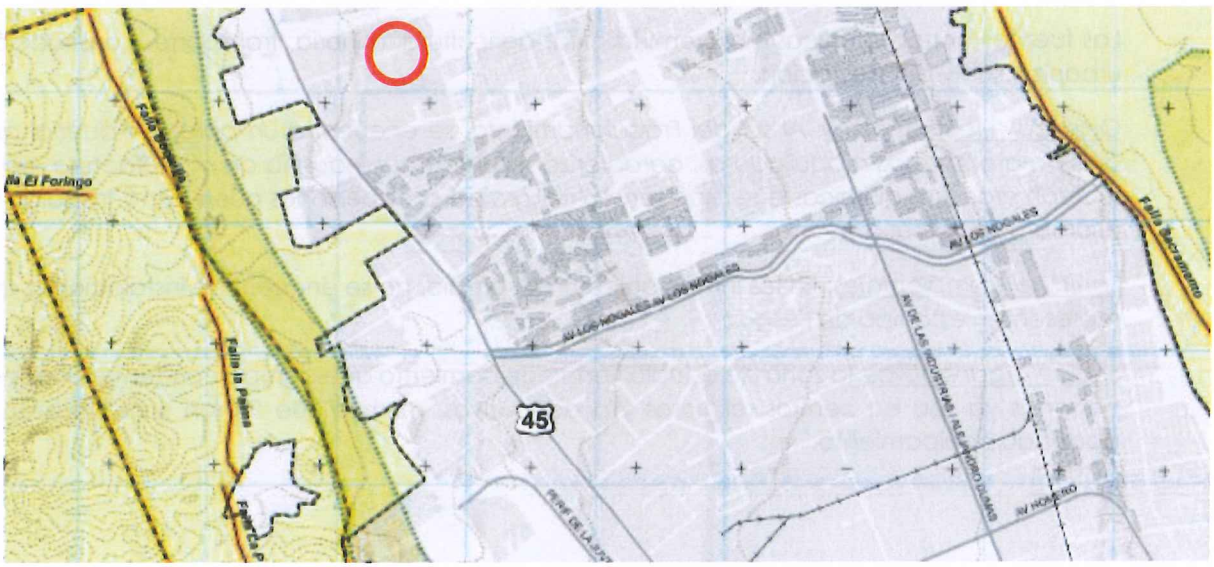


Figura 36 – Riesgos Geológicos. El círculo rojo es la ubicación del proyecto. Fuente Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua.

(3) Antropogénicos.

El término antropogénico (a veces llamado antrópico) se refiere a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de actividades humanas, a diferencia de los que tienen causas naturales sin influencia humana.

Normalmente se usa para describir contaminaciones ambientales en forma de desechos físicos, químicos o biológicos como consecuencia de las actividades económicas, tales como basureros, escombreras o la producción de dióxido de carbono por consumo de combustibles fósiles.

Las fuentes antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación.

Químico – tecnológicos: Al sur del Fraccionamiento, se encuentra un parque industrial que agrupa a empresas maquiladoras, caracterizándose por ser industria de manufactura, no se realizan procesos químicos que representen peligro para las personas que viven y trabajan en el área de estudio.

Sanitario – ambientales: En las inmediaciones del predio, no se encuentran instalaciones que representen este tipo de riesgos.

Socio – organizativos: la zona de estudio tiene equipamiento que agrupa concentraciones de personas ya sea en centros religiosos y/o educativos, mismos que fueron señalados en el apartado equipamiento.

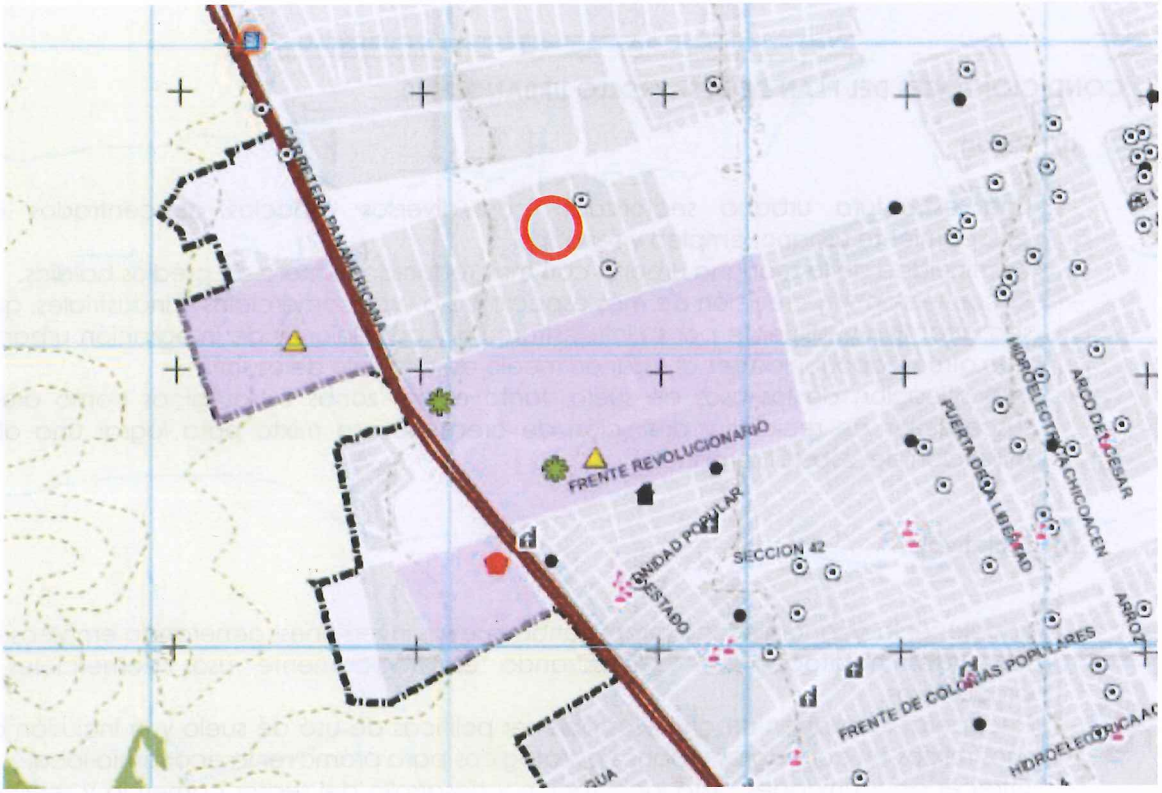


Figura 37 – Riesgos Antropogénicos de la zona en estudio. Fuente Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua.

3 – NORMATIVIDAD –

CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040.

a) Visión

- Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentrados de equipamiento urbano, empleo y servicios.
- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en medio de alto flujo de usuarios.
- Intensificación de los usos de suelo, tanto en las zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

b) Objetivos

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

c) Políticas de Desarrollo

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La regeneración urbana
- La diversificación y mezcla de usos de suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad.

Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Es el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el Desarrollo Urbano.

Estructura urbana.

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

Distribución y dosificación de usos de suelo.

El plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, define al área de estudio diversos usos de suelo: área natural con valor ambiental, habitacional H25, H35, H45, H60, 60+ (vivienda densidad alta), mixto intenso, equipamiento, comercio y servicios, corredor de impacto medio, industria de bajo impacto y recreación y deporte.

También determina zonas donde por sus características cercanas al límite de la mancha urbana reciben una condicionante para usos denominada área de borde.

Vialidad.

En lo referente a la estructura vial se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio en función deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura.

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

Visión de la Ciudad de Chihuahua al 2040

Para que en el 2040 sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada formule, implemente, actualice y de seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsan el crecimiento económico con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Objetivos:

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta
Estructurar concentradores de actividad (centro histórico, sub centros)
Ofrecer usos mixtos e intensificación de densidades habitacionales.
Enfocar la mayor parte del crecimiento hacia dentro del área urbana.
Aprovechar la relación de transporte público, ocupación territorial, densidad.
Incrementar la infraestructura del peatón y ciclistas.
Elevar la eficiencia del transporte público.
Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones.

Usos Habitacionales:
H4 de 1 a 4 viviendas por hectárea

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Tabla 2 – Tabla de dosificación de uso de suelo y Normatividad, Fuente PDU2040.

En el caso del Uso de suelo solicitado, Habitacional H25, la normatividad es la siguiente:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Tabla 3 – Tabla de dosificación de uso de suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, Fuente PDU2040

SEXTA ACTUALIZACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA, VISIÓN 2040

Ajustes Técnicos a Zonificación Secundaria del PDU2040 Marco de actualización

Justificación

El plan de Desarrollo Urbano de población Chihuahua Visión 2040 es ilustrativo de una comunidad que trabaja en definir su futuro y en generar una realidad más propicia para su progreso fortaleciendo valores, innovando sus esquemas productivos, fomentando un modelo diferente de desarrollo urbano a fin de manejar de la mejor forma posible sus posibilidades y recursos.

El móvil primordial de transformación proviene de la eficiencia que cada ciudad tiene el deber de generar para el cumplimiento de sus objetivos de largo plazo basado en sus actuales condiciones, como punto de partida Chihuahua tiene ventajas al respecto, pero igualmente deficiencias, algunas graves como muestra el diagnóstico del PDU 2040, que requieren ser dirigidas en sentido diferente. Es decir, se hace necesario imprimir cambios en las tendencias.

Las políticas y objetivos tienen un papel primordial dentro de la planeación pues funcionan para dar rumbo a las acciones estratégicas y englobar esfuerzos de los diversos componentes del desarrollo con el fin de organizarlo y dotarlo de coherencia e integridad.

Los cambios sociales, económicos y políticos en los últimos años han tenido enormes repercusiones sobre la organización del territorio en lo general y los asentamientos humanos en lo particular.

Lo constante en la transformación es la imperiosa necesidad de reorganizar el espacio urbano para lo cual se cuenta con el plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 estableciendo el adecuado balance entre las dinámicas que transforman la ciudad en un marco de sostenibilidad y desarrollo.

Marco Jurídico

La presente actualización del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de población Chihuahua se ha elaborado con fundamento a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano sostenible del Estado de Chihuahua, aplicables a él. En su artículo 50 establece que los "programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de población deberán ser revisados, actualizados o, en su caso, ratificados cada dos años..."

Antecedentes.

A pesar de los embates, en los últimos 3 años se observa una creciente tendencia hacia la tercerización de las actividades productivas de la capital. Estas actividades, ligadas a la "nueva economía", es decir a los sectores relativamente dinámicos dentro de la economía local y nacional, han traído consigo una nueva fisonomía urbana y múltiples oportunidades de empleo.

Independientemente de la crisis económica global que se viene presentando, considerando el marco de desarrollo proyectado para la ciudad, se prevé un crecimiento económico continuo que implica un incremento demográfico en cuanto a la atracción de migración y necesidades en cuanto a infraestructura, vivienda y servicios complementarios ya considerados en el marco estratégico del PDU 2040.

Desarrollo de la Mancha Urbana y sus características principales

Hasta la década de los 80´s la ciudad presentaba un modelo de crecimiento contenido con tendencia a ocupar la zona norte del río Chuvíscar, los desarrollos de obras viales importantes abrieron el desarrollo hacia las zonas Norte.

No obstante, la proyección de vialidades provoca expectativas de crecimiento. Esta expectativa de crecimiento conlleva importantes desafíos en la inversión para la dotación de infraestructura, cuidado del medio ambiente y una administración del territorio más acuciosa para la cobertura de servicios públicos.

Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua Visión 2040

Entre las principales características de la propuesta de estructura urbana destaca el fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana (centro urbano, subcentros y corredores estratégicos), en los cuales se disponen usos mixtos intensos, equipamiento, comercio y servicios aprovechando el radio de influencia que éstos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad del área urbana actual.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

Marco de revisión y ajuste del PDU 2040

Al momento de la publicación del plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 como folleto anexo al periódico oficial No. 99 y su vigencia como instrumento normativo de desarrollo urbano y sus posteriores modificaciones, la ciudad ha venido experimentando transformaciones, las cuales se enmarcan dentro del marco estratégico del Plan.

Como objetivos principales del instrumento se plantea el fortalecimiento de la participación social en materia de desarrollo urbano, así como el monitoreo constante del grado de cumplimiento del marco estratégico.

De acuerdo a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal y el Instituto Municipal de Planeación, estuvieron receptivos respecto a la opinión ciudadana con respecto a las previsiones de usos de suelo que fueron normadas por el Plan y analíticos en cuanto a las inconsistencias que pudieran surgir a la normatividad del instrumento.

Así mismo, la ciudad está siempre en constante desarrollo lo cual implica realizar revisiones periódicas al Plan a efecto de observar su nivel de cumplimiento, cuantificar y analizar los indicadores del desarrollo y realizar las modificaciones y actualizaciones necesarias para garantizar la congruencia de la estrategia especificada en el Plan.

Considerando lo anterior, se analizaron diversas propuestas relativas a omisiones o inconsistencias expresadas por la ciudadanía respecto al ejercicio del Plan como instrumento normativo y administrativo de la ciudad.

La presente modificación incluye opiniones ciudadanas realizadas al momento de la consulta pública de la actualización del PDU visión 2040, la revisión de diversos planes parciales de Desarrollo Urbano, revisión de criterios de dosificación de usos en fraccionamientos aprobados y el análisis puntual de actualización, dosificación y delimitación de usos en diversas zonas de la ciudad realizado por la DDUE y el IMPLAN.

Consolidación urbana

La ciudad de Chihuahua, de acuerdo a datos elaborados por el IMPLAN tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos, caracterizada por propiedades especulativas. Cabe destacar que en los últimos dos años este indicador decreció en 4 puntos porcentuales, lo que representa 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

Aun cuando estos datos demuestran que el desarrollo urbano de la ciudad va encaminado hacia un desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad y aún propician el consumo periférico de suelo, lo que afecta o disminuye las reservas de tierra agrícola o de valor ambiental y sobre todo afecta a la productividad y la calidad de vida de los ciudadanos.

Zona metropolitana

Una zona metropolitana competitiva es aquella que democratiza su productividad y resulta atractiva para la inversión, pero, sobre todo, la que garantiza bienestar y prosperidad a sus habitantes.

Estructura de movilidad.

La movilidad urbana constituye uno de los temas de creciente y progresiva relevancia tanto para el funcionamiento del sistema urbano como para el desenvolvimiento de la vida económica y social ya que su objetivo es mejorar la accesibilidad.

En la actualidad el panorama diario de la ciudad es la congestión vial, producto de la cantidad de vehículos privados en donde se trasladan en promedio 1.2 personas por unidad; diariamente invierten cientos de horas/hombre en traslados, crece el impacto en el presupuesto familiar y se incrementan los niveles de contaminación ambiental y auditiva que afectan la salud.

Al impactar sobre la economía y el medio ambiente, la movilidad es uno de los elementos básicos para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Es necesario asumir y enfrentar responsabilidades compartidas para avanzar en una de las agendas prioritarias de la nación.

Infraestructura vial

Es un sistema integral a través del cual se otorga conectividad terrestre para el desplazamiento de personas y carga de forma confortable y segura; se reviste de enorme importancia para el desarrollo económico de la ciudad, el municipio y la región. Por esta razón, su construcción y mantenimiento son temas que requieren especial atención.

No obstante, el sistema vial presenta importantes conflictos en su funcionamiento, especialmente en materia de movilidad peatonal; se debe señalar la inseguridad que enfrenta la población como consecuencia de la falta de guarniciones y banquetas o la carencia de elementos de protección y señalización para los peatones, ciclistas y personas con discapacidad. Además de dificultar las actividades en gran parte de la población, fomenta en ella una cultura irrespetuosa, que se refleja en el número de accidentes viales y la desequilibrada movilidad social.

Sistema integrado de transporte público

Los sistemas de transportación urbana impulsan el desarrollo de la ciudad porque están íntimamente vinculados con las actividades económicas y sociales. Si éstos son eficientes, reducen las externalidades o costos negativos generados por el automóvil, como pérdidas económicas por congestión, costos de salud, accidentes y daños ambientales, entre otros.

Equipamiento urbano.

Es uno de los componentes urbanos primordiales, por su gran aportación para el desarrollo social y económico.

El objetivo particular de la actualización en este rubro es analizar las condicionantes actuales para dotación y consolidación del equipamiento urbano de acuerdo a condiciones físicas de población y sociales en zonas desprovistas y la dinámica sociodemográfica que condiciona la temporalidad para su consolidación en áreas de reserva.

Cobertura y consolidación de equipamiento

El incremento de la población genera demanda de equipamiento que cubra las necesidades mediante su dosificación, de ahí que el balance entre oferta y demanda se ve reflejado en la infraestructura existente y la prevista a edificar.

La dosificación de equipamientos parte a raíz del análisis comparativo entre los equipamientos existentes de cobertura regional, el crecimiento de la mancha urbana y el crecimiento de la población, determinando el déficit de importantes equipamientos en el Municipio.

La estructura urbana del PDU vigente señala las zonas de cobertura de acuerdo a la localización y consolidación de los elementos previstos en la ciudad.

Las consideraciones generales a retomar sobre el equipamiento en sus diferentes jerarquías deben priorizar la implementación de mecanismos de cobertura de equipamiento por ejemplo en zonas que contienen equipamientos dispersos, es decir sin ordenamiento.

La actualización incluye un estudio de soporte para la implementación del organismo gestor de suelo, el cual se encargará de identificar las modalidades factibles en adquisición del suelo para equipamiento urbano.

Medio ambiente y recursos naturales.

El respeto al medio ambiente y los recursos naturales constituye una estrategia permanente en la planificación urbana integral. La necesidad de regular, ordenar y facilitar la vida de las poblaciones está intrínsecamente ligada a la necesidad de conocer sistemáticamente las interacciones que mantienen las actividades humanas con su medio biótico, así como los fenómenos que lo afectan.

La ciudad de Chihuahua cuenta con elementos naturales de alto valor ambiental, considerando su sistema hídrico y zonas cerriles que conforman medios ecológicos con diversidad de flora y fauna y condiciones paisajísticas de gran riqueza.

Cambio climático

En las últimas dos décadas, una de las más grandes preocupaciones en materia ambiental es el tema de cambio climático. Las diversas consecuencias que este fenómeno tiene, como la isla de calor, los cuales no sólo son ambientales, sino también económicas, políticas, sociales y sanitarias, son las que resaltan sin importancia de análisis, discusión e implementación de acciones a favor de su amortiguamiento especialmente en las ciudades.

El cambio climático se entiende gracias a la observación del incremento acelerado en la temperatura promedio del planeta y en las mayores concentraciones de dióxido de carbono.

Si bien el municipio de Chihuahua, no repunta como uno de los más vulnerables del país ante el cambio climático. Se destaca la relevancia del tema en el propio plan de acción climática Municipal 2015 (PACMUN), que consiste en la estabilización de las concentraciones de los gases de efecto invernadero (GEI) en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropogénicas peligrosas en el sistema climático.

El panorama estatal de los GEI (los cuales llevan al incremento de la temperatura del planeta) es: 67% es por consumo de energía y 33% del transporte (13% agricultura, 8% por los procesos industriales, 6% debido al uso del suelo, cambio de uso de suelo y silvicultura y el 6% restante por desechos en general.

Contaminación atmosférica

Por otra parte la contaminación atmosférica y calidad del aire tanto en el municipio como en la ciudad se mantiene en un nivel de IMECA bueno, según CIMAV; obedecen a varios tipos de fuentes, siendo, siendo las más significativas las provenientes de fuentes fijas (ejemplo: comercio e industria); las producidas por erosión eólica del suelo debido a las fuentes de

vientos (fuentes naturales) y la falta de pavimentación y las emisiones de gases de combustión y/o gases de efecto invernadero producidas por el funcionamiento del parque vehicular (fuentes móviles).

Infraestructura urbana

Su objetivo es de obtener los máximos beneficios que permitan dar movilidad y calidad de vida, generando un territorio más competitivo. Es por eso que se relacionan con la dotación de servicios para el desarrollo de las actividades en la ciudad y las condiciones de vida de la población. Su consolidación debe ser congruente con la estructura urbana para asimismo mejorar el funcionamiento de las redes de distribución de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial.

Red de agua potable

El consumo de agua por parte de los habitantes de Chihuahua sigue siendo alto, 300 litros diarios por habitante, por encima de la nacional.

Esta situación sigue siendo alarmante si consideramos que las fuentes de abastecimiento son cada vez más distantes y se encuentran muchas de ellas en estado de sobrexplotación.

En materia de agua potable se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 96% al 98% en un periodo de 10 años, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas existentes.

Red de energía eléctrica

Según la CFE también representó un avance igualmente notable. Actualmente existen oportunidades más factibles para la implementación de la infraestructura sustentable, es decir introducción de tecnologías alternativas, aprovechando el potencial de recursos naturales con la energía solar y eólica, así como la producción de energía a través de fuentes alternativas como los desechos.

Existe un fideicomiso para el ahorro de la energía eléctrica por iniciativa de la CFE para coadyuvar en las acciones de ahorro y uso eficiente de la energía eléctrica. Su misión es promover el uso eficiente de la energía eléctrica a través de proyectos orientados al sector productivo: comercio y servicios, industrias, micro, pequeñas y medianas empresas, municipios y equipamientos de primer orden mediante el otorgamiento de financiamiento, para la modernización de sus instalaciones, desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de eficiencia energética.

Riesgos y vulnerabilidad.

Las aglomeraciones urbanas se ven especialmente afectadas por escenarios de desastres ligados a las vulnerabilidades socio-espaciales que sufren sus habitantes, a partir de los riesgos que representan los fenómenos naturales atípicos de gran magnitud.

Si bien los fenómenos naturales son por un lado inevitables, por otro lado, son propios e indispensables para la regulación de los ciclos vitales del planeta, ya sea que se presenten como eventos hidrometeorológicos (sequías, heladas, tormentas, inundaciones, entre otros), geológicos (movimientos tectónicos, sismos, erupciones, entre otros) o biológicos (pandemias, epidemias y plagas).

Entendiendo esta condición natural de nuestro hábitat, es responsabilidad de las comunidades y de sus gobiernos entender y medir, así como ubicar en tiempo y espacio los riesgos y vulnerabilidades de las ciudades, para estimar su potencial destructivo y sobre todo, adoptar medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudieran ocasionar.

En este sentido nuestra ciudad ha impulsado y puesto en marcha instrumentos tanto de prevención de riesgos, así como de ordenamiento y planeación urbana como el PDU 2040 desde su primera edición 2009, en el caso de la actualización al mismo plan de desarrollo, se han tenido considerables avances al respecto.

Riesgos

Una debilidad sería la de los asentamientos irregulares con riesgos dentro de la ciudad. De acuerdo a la revisión del Atlas Municipal de Riesgo, los riesgos que requieren especial atención son los siguientes:

Naturales:

- Hidrometeorológicos: Los fenómenos naturales se relacionan con los procesos naturales y a su vez los eventos hidrometeorológicos se relacionan a procesos de tipo atmosférico, sus causas están vinculadas con el ciclo del agua, los vientos, las variaciones de presiones y las zonas térmicas (islas de calor). En nuestro país los elementos principales de los desastres derivados de estos fenómenos están relacionados con la precipitación.

  La Secretaría de Gobernación declaró zona de desastre a la capital del Estado, debido a las inundaciones pluviales y fluviales que se registraron en el municipio de Chihuahua, ocasionadas por las fuertes lluvias que cayeron entre el 5 y el 8 de septiembre de 2014, dejando afectaciones al patrimonio y bienes materiales, así como el deceso de personas.

- Geológicos: fallas y fracturas y/o deslizamientos.

Antropogénicos:

- Sanitarios- Ambientales: fenómenos socio-organizativos (concentraciones o movimientos masivos de población).

- Contaminación (sustancias en el medio ambiente que ocasiona desequilibrio ecológico).

Gestión y administración del desarrollo.

Para garantizar una gestión eficaz del suelo en las ciudades y aprovechar la plusvalía que generan las inversiones y acciones de los gobiernos federal, estatal y local, se deben crear instrumentos novedosos que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

Se requiere establecer políticas integradas para ordenar e impulsar los mercados inmobiliarios y promover el uso óptimo del territorio a través de la definición de zonas diferenciadas, identificación de baldíos al interior de la mancha y aplicación de políticas fiscales equitativas que garanticen el suelo apto necesario para la construcción de vivienda, infraestructura, equipamientos públicos y áreas verdes.

En Chihuahua se han implementado nuevas políticas de ordenamiento y planeación tendientes a la consolidación territorial de la ciudad y su entorno fisco, que atienden de manera integral los retos de la ciudad a partir del control de la expansión, la optimización de usos de suelo urbano, consolidación de extensas zonas urbanas en cuanto a infraestructura y servicios y la creación de opciones de movilidad urbana sustentable que fomentan la calidad de vida del habitante y disminuyen la segregación social.

El suelo es el recurso más valioso y escaso de la ciudad, por lo que es indispensable gestionarlo en beneficio de la sociedad Chihuahuense.

En este sentido la participación ciudadana es un aspecto fundamental que se entrelaza con los diversos procesos y etapas de producción urbana. A través de ella se asegura la viabilidad y factibilidad de planes y propuestas, es decir, se asegura el sustento principal y la razón de las intervenciones en las ciudades.

Estructura de movilidad

En la actualidad, el panorama diario de la ciudad es la congestión vial que se da gracias a un parque vehicular en constante incremento, nodos conflictivos en vialidades de primer y segundo orden, así como, problemas de conectividad y accesibilidad, aunado a un intenso tráfico de carga pesada que circula al interior de la ciudad.

Por otro lado, la estrategia de movilidad alternativa de la ciudad, es una respuesta integral a la actual crisis ambiental, social, económica y de salud, que se suma a una serie de iniciativas del gobierno estatal y municipal para fomentar una ciudad equitativa, competitiva y

sustentable. Se deben instrumentar políticas públicas que permitan transformar gradualmente los hábitos de movilidad, en donde el ciudadano sea protagonista principal de la vida urbana.

Respecto al sistema integrado de transporte, el número de unidades establecido para las rutas alimentadoras resulta insuficiente. Asimismo, un programa de renovación para la flota de transporte sería conveniente ya que aún con el buen mantenimiento que se brinda, las unidades son de edad avanzada.

En materia de pavimentos, la red vial se califica con un 45% en buenas condiciones y un 48% en condiciones regulares, resultados que responden al programa de bacheo que realizó la reparación de 80,814 m2 de bache.

Equipamiento urbano.

En un panorama general, se considera que la cobertura del equipamiento al alcance de barrio es buena. Las consideraciones generales al retomar son mecanismos de cobertura de equipamiento en:

- Asentamientos precarios de baja calidad urbana
- Áreas carentes de equipamientos urbanos tipo social
- Zonas que contienen equipamientos dispersos, es decir sin ordenamiento.
- Sectores alejados de equipamientos de carácter primario
- Zonas desprovistas por cobertura de centro urbano, sub centros urbanos, centros de distrito o visión metropolitana.

En el sistema de salud se observa el déficit en las zonas norte, oriente y sur poniente de la ciudad.

Se debe buscar el desarrollo de los espacios resguardados por los diferentes derechos de vía como ríos, arroyos, vías férreas y líneas eléctricas. Esto tomando muy en cuenta que existe un déficit en reserva de suelo, para implementar equipamiento de cobertura social y territorial.

Medio ambiente y recursos naturales

En la presente actualización se resalta que el medio ambiente y recursos naturales constituyen una estrategia permanente en la planificación urbana integral.

El tema de manejo del ecosistema urbano es primordial ya que la mancha urbana metaboliza cotidianamente al medio natural y pone en peligro de extinción especies animales y vegetales.

En un panorama general sobre indicadores ambientales, se registran niveles buenos de cambio climático, calidad del aire, áreas verdes urbanas, reforestación y residuos urbanos, quedando pendiente continuar mejorando el indicador a través de, estrategias, normativa, proyectos y presupuesto monitoreo constante.

El cambio climático es el tema principal, si bien el municipio de Chihuahua no repunta como uno de los más vulnerables del país.

Con respecto a la contaminación atmosférica y calidad del aire en la ciudad, CIMAV reportó un nivel IMECA bueno en los primeros meses del 2016.

Se cuenta con 890.80 has. de áreas verdes urbanas, que corresponden a 3.66 % del uso de suelo del centro de población y que gracias al programa de reforestación Chihuahua ciudad encino, se han plantado hasta el 2015 11 mil encinos.

Gestión del desarrollo

El diseño urbano debe ser un quehacer multidisciplinario, abierto a la más amplia comprensión de los fenómenos colectivos que configuran la vida de una ciudad en medio del acelerado dinamismo que presenta la civilización moderna.

La creación de oportunidades y condiciones favorables para el desarrollo sostenible de la ciudad y sus habitantes de forma duradera debe contar con procesos colaborativos, participativos e incluyentes en donde actores de diversa índole y posición contribuyan a la construcción y desarrollo de la ciudad.

Infraestructura

El consumo de agua es alarmante en la ciudad, es por ello que es importante continuar con la rehabilitación y cobertura de las redes de agua, como enfatizar los programas sociales de valorización y cuidado del vital líquido.

El drenaje sanitario alcanza una cobertura del 98% representando un gran avance en esta materia. No obstante, existen 1,362 viviendas que no cuentan con el servicio y recurren a la implementación de fosas sépticas, las cuales constituyen un potencial contaminante del suelo y subsuelo.

En materia del agua de lluvia y de acuerdo al programa hídrico estatal, que se apega a los programas hídricos regional y nacional, se establecen estudios y proyecto específicos para la protección de inundaciones y mitigación de riesgos, así como estudio de puntos de absorción.

Riesgos y vulnerabilidades

Con el propósito de atender y medir la condición natural de nuestro hábitat y los fenómenos naturales que en él se suscitan inevitablemente pudiéndonos llevar a escenarios en desastres socio-espaciales, en la presente actualización se hace un análisis completo del atlas municipal de riesgo 2014.

Se realizaron diversas obras de alcantarillas, bordes y rectificaciones de vialidades para control de inundación y ensanchamientos.

Para reforzar, se está elaborando el programa hídrico estatal de factibilidad técnica, económica, ambiental y proyecto ejecutivo, con objetivos que hablan de fortalecer gestión integral del agua, incrementar la seguridad hídrica ante sequías, incrementar las capacidades técnicas, científicas y tecnológicas del sector a nivel local, entre otras.

FODA - Fortalezas, oportunidades, debilidades, amenazas

El marco de regulación del desarrollo requiere la vinculación de un instrumental que fomente el ordenamiento del centro de población de Chihuahua, de las actividades productivas y sociales.

Análisis de FODA:

FODA hidrología
FORTALEZAS
1. Agua de lluvia 2. Ríos y agua subterránea 3. Unidades geo hidrológicas 4. Infraestructura para tratamiento de agua 5. Topo forma llanura 6. Valor paisajístico metropolitano y paisaje mutable 7. La gestión del recurso hídrico figura en la agenda nacional 8. Servicios ambientales hídricos
OPORTUNIDADES
1. Financiamiento para tecnificar la actividad agrícola 2. Separar descargas de aguas industriales y domésticas 3. Posibilidad de captar la mayor cantidad de agua a través de las infraestructuras de cosecha de agua pluvial. 4. Conectar red morada y servir de agua tratada a las varias zonas habitacionales de la ciudad. 5. Actualización de reglamento en cuanto a la reutilización de agua en industria y vivienda. 6. Obras de contención aguas arriba donde nace río Sacramento 7. Obras de contención aguas arriba del río Chuvíscar. 8. Monitoreo de los caudales de los ríos para cálculos precisos de entradas y salidas de aguas superficiales. 9. Zonas de libre alumbramiento donde se puede extraer agua sin necesidad de autorización 10. Difusión constante de la cultura del ahorro del agua 11. Existencia de proyectos a escala estado y ciudad sobre manejo y gestión del recurso hídrico 12. Acuerdo del Congreso del Estado de Chihuahua para declarar la celebración el 1 de octubre del "Día del Río" 13. Implementar métodos alternativos para el aprovechamiento del agua tratada 14. Financiamiento a través de: Fondo para el Desarrollo Regional Sustentable de Estados y Municipios Mineros y Fondo Metropolitano. UPCP
DEBILIDADES
1. Desperdicio irracional de agua en agricultura y por fugas en la red 2. Aguas industriales y domésticas en la misma red 3. Falta de normatividad para la operación de tratamiento de agua en los fraccionamientos 4. Costo subsidiado del agua 5. Perdida de macizos forestales 6. Falta de vinculación con los estudios del agua 7. Pérdida de biodiversidad y fragmentación de los ecosistemas, debido al acelerado cambio de uso de suelo que impacta directamente al ciclo hidrológico 8. Desperdicio de agua potable debido al alto consumo per cápita de los ciudadanos y su falta de cultura de ahorro 9. Mal manejo en el tratamiento de cauces de ríos y arroyos; canalizados y fallos de mantenimiento constante para evitar riesgos de desbordamiento y arrastres 10. Deficiente re uso de aguas tratadas ,por falta de una red de distribución (red morada) 11. No se aprovecha de ninguna forma el agua pluvial 12. Baja recarga de cuencas hidrológicas
AMENAZAS
1. Efectos del cambio climático: sequías atípicas 2. Utilización de químicos agroindustriales 3. Unidades geo hidrológicas 4. Mantos acuíferos sobreexplotados y uso irracional de aguas fósiles 5. Evolución y expansión de las fronteras agrícolas en los últimos años (183%). 6. Expansión urbana sobre áreas no aptas 7. Primeros lugares a nivel nacional de agua concesionada (crecimiento de las áreas de riego) 8. Chihuahua gran productor de alfalfa (demanda mucha agua).

Tabla 4 – *FODA para hidrología.*

FODA vegetación
FORTALEZAS
1. Extensión territorial
2. Riqueza del sector primario
3. Diversidad de topo formas
4. Variedad de flora con vocación medicinal
5. Valor paisajístico metropolitano y paisaje mutable
6. Biodiversidad del Gran Desierto Chihuahuense donde existen especies de alto valor ambiental
7. Especies endémicas únicas en el municipio
8. Fuerte programa de reforestación activo, Ciudad del Encino
OPORTUNIDADES
1. Condicionamiento en el aprovechamiento urbano respecto a la conservación ambiental
2. Adecuaciones al marco normativo
3. Coordinación y transversalidad entre los órdenes de gobierno
4. Zonas de interés ambiental a nivel municipal
5. La realización de foros y consultas ciudadanas referentes al tema del medio ambiente
6. Promover creación de UMAS
7. Tecnificar los procesos de producción agrícola
8. Restitución de especies endémicas de la zona
9. Especies nativas adecuadas para las áreas verdes urbanas
10. Estudios de ordenamiento ecológico
11. Integración de los grandes baldíos al sistema de parques
12. Establecer RTP y RHP en el municipio de Chihuahua
DEBILIDADES
1. Empobrecimiento del paisaje
2. Falta de vinculación entre instrumentos de ordenamiento con desarrollo de proyectos
3. Aprovechamientos sin considerar vocaciones del suelo
4. Falta de coordinación entre autoridades para la regulación y criterios de aprovechamiento
5 ANP municipales no decretadas
6 Falta de coordinación entre ejidatarios
7 Falta de oferta de hábitats para fauna urbana y silvestre dentro del área urbana
8 Se han visto afectadas más de 50 especies de flora silvestre (Royo y Melgoza, 2005), enlistadas en alguna categoría de riesgo en la NOM-059 (SEMARNAT, 2010
AMENAZAS
1 Efectos del cambio climático: sequías y heladas atípicas
2 Suelo pobre y contaminado
3 Progresiva pérdida del medio natural, debido al metabolismo urbano
4 Estudios técnicos insuficientes y pobres ante el cambio de uso de suelo
5 Dificultad y alto costo para sostener y mantener la vegetación, aún la endémica, debido a nuestro clima extremoso

FODA uso de suelo
FORTALEZAS
1. Superficie agrícola productiva
2. Superficie de agostadero importante
3. Superficies con potencial paisajístico metropolitano y mutable (turismo)
4. Uso industrial en desarrollo
5. Pendientes topográficas adecuadas que facilitan actividades
OPORTUNIDADES
1. Existencia de suelo para industria de desarrollo
2. Reservas urbanas al interior del espacio urbano
3. Clúster aeronáutico y automotriz
4. Recuperación de edificios y zonas subutilizadas
5. Programa de Consolidación de Reservas Urbanas SEDATU
6. Predios baldíos intraurbanos
DEBILIDADES
1. Explotación agrícola y frutícola inadecuada (nogal, alfalfa)
2. Usos urbanos dispersos, de muy baja densidad trayendo sobrecostos
3. Práctica del zonning en el área urbana de la cabecera
4. Mercado inmobiliario manipulado.
5. Prácticas inmobiliarias que desechan áreas urbanas "obsoletas"
6. Desequilibrio en dosificación de usos del suelo
7. Áreas urbanas en sitios sin aptitud territorial
8. Áreas de exclusión en el espacio urbano
9. Limitaciones en la gestión y control del uso del suelo urbanizable
10. Falta de suelo para agroindustria.
11. La mala planificación de los estacionamientos en diversas zonas de la ciudad como centro histórico y barrios tradicionales
AMENAZAS
1. Más elevada eficiencia costo beneficio en otras regiones.
2. Influencia del zonning y el sprawl desde E.U.A.
3. Debilidad económica que hace anclar los capitales del sector inmobiliario
4. Poca capacidad económica para acceder a la compra de reservas territoriales dentro y fuera de la mancha urbana
5. Dificultades para el acceso a compra de suelo al interior de la mancha urbana, por su especulación.
6. Mantener la creencia de que el uso comercial es dañino para las zonas
7. Urbanización de suelo con valor ambiental y patrimonial

FODA equipamiento urbano
FORTALEZAS
1 Existencia de un sistema normativo de equipamiento jerarquizado del servicio a nivel urbano y regional
2 Proximidad relativa de equipamiento existente a la población en general, en función a su nivel de especialización
3 Diversidad de servicio en relación al rango de cobertura de acuerdo a nivel y especialización del servicio
4 Existencia de políticas de desarrollo urbano encaminadas a la provisión de servicios a la población en el territorio municipal
OPORTUNIDADES
1 Adquisición anticipada de reservas territoriales en la zona urbanizable para atender la demanda futura
2. Establecer un esquema territorial jerarquizado de servicios en relación a la distribución poblacional
3 Identificación de espacios en centros de población para establecimiento de equipamiento requerido o deficitario
4 Intensidad de aprovechamiento del suelo a inmuebles destinados a equipamientos
5 Determinar en bases a la población futura, el nivel de requerimientos (déficit) de equipamiento y su localización
6 Generación de un marco de gestión normativa y financiera para potencializar la generación del servicio
DEBILIDADES
1 Carencia de reserva necesaria para construcción de equipamiento tipo regional
2 Concentración inequitativa de servicios en centro de población urbano en relación a la concentración de población (Chihuahua)
3. Falta de sistemas de evaluación continua de requerimientos de equipamiento a nivel de servicio y su localización
AMENAZAS
1 Alto costo de adquisición de suelo idóneo para su ubicación
2. Utilización de áreas de propiedad pública municipal destinadas a equipamiento para otros fines urbanos en centros urbanos
3 Prevalencia de equipamientos en centros urbanos lejanos e inaccesibles para la totalidad de la población
4 Generación e incremento del déficit de equipamiento en centros de población rural y urbano
5 Falta vinculación entre instituciones y organismos involucrados en la gestión de requerimientos y dotación

Tabla 5, 6 y 7 – *FODA para vegetación, uso de suelo y equipamiento urbano.*

Objetivos específicos

- Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias y teniendo como plataforma de soporte la "visión o proyecto de la ciudad" para el futuro que se empieza a construir desde ahora.
- Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.
- Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.
- Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

Estrategia.

Considerando lo anteriormente expuesto, se plantea necesario realizar las modificaciones necesarias respecto a usos de suelo, estructura vial establecida, normatividad, condicionantes de uso de suelo y estrategia general del Plan con la finalidad de dar continuidad a la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 respecto a las dinámicas económicas y sociales prevalecientes que condicionan la ocupación del suelo.

Los resultados aquí expuestos derivan de la revisión puntual del plan de Desarrollo urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 que establece antecedentes técnicamente válidos en cuanto al esquema de zonificación de la ciudad y de acuerdo a su marco de planeación se redefine la zonificación primaria de la ciudad incorporando los nuevos fraccionamientos, programas parciales y planes maestros aprobados desde la vigencia del Plan hasta la fecha definiendo en consecuencia los cambios en la zonificación secundaria y la estructura vial planeada para la ciudad. Lo anterior implica la definición de nuevas formas en cuanto al aprovechamiento urbano y la definición de nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial y la actualización de indicadores de desarrollo.

Zonificación Primaria

Se modifica de la forma siguiente:

Zona urbana (U): Es urbanizable y construible de acuerdo análisis realizado por el PDU 2040 y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

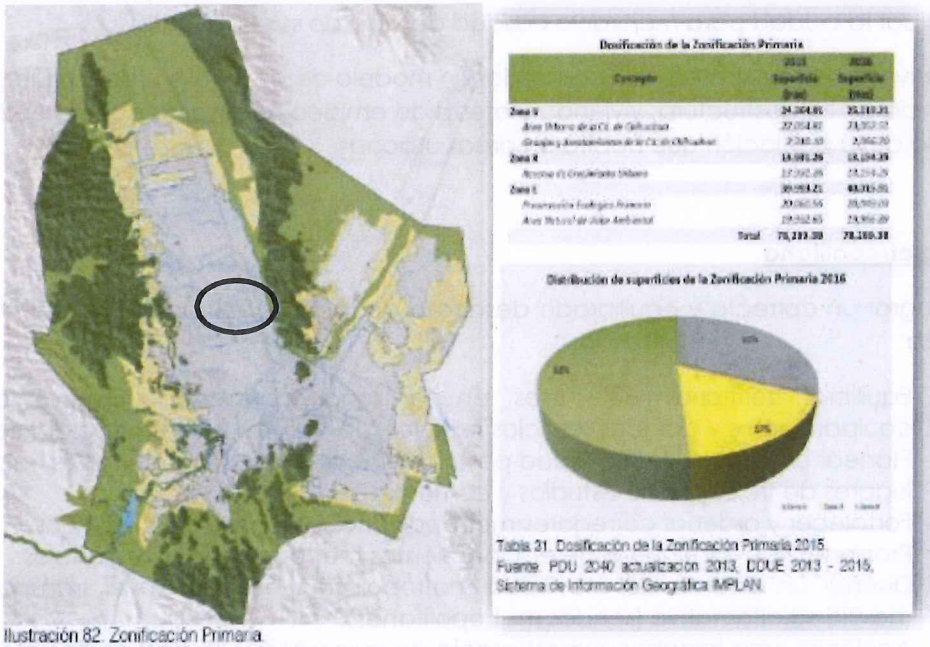


Ilustración 82. Zonificación Primaria.
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 31. Dosificación de la Zonificación Primaria 2015.
Fuente: PDU 2040 actualización 2013, DDUE 2013 - 2015, Sistema de Información Geográfica IMPLAN.

Figura 38. – Zonificación Primaria

Zonificación Secundaria

El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.

Lo anterior responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.

Descripción de adecuaciones

Cualquier trámite respecto al uso de suelo dentro de los límites del centro de población de Chihuahua y la normatividad aplicable de acuerdo al Plan de desarrollo urbano del centro de población de Chihuahua, atenderá a lo establecido en la zonificación de usos de suelo aquí descrita y a lo establecido en mapa No. PDU 2040-2015-ET-202-B Zonificación secundaria 2015. Anexo cartográfico, incluido en el presente documento (figura 5).

Polígonos de contención urbana

Son una herramienta del gobierno federal, se establecen con el fin primordial de controlar la expansión de la mancha urbana y enfocar los esfuerzos públicos y privados tendientes a consolidar la ciudad para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El objetivo de esta estrategia es consolidar un modelo de desarrollo urbano que garantice la presencia de infraestructura, vivienda y oferta de empleo necesarias para la óptima calidad de vida de la población que habita en áreas urbanas.

Zona metropolitana

Para lograr un correcto y equilibrado desarrollo de la zona Metropolitana de Chihuahua se plantea:

- Equilibrar territorialmente usos en la zona conurbada: centros de trabajo, equipamientos y grandes servicios (nuevos sub-centros y centros de distrito).
- Planear estrategia de movilidad para facilitar comunicación en zonas habitacionales-lugares de trabajo y de estudios y comercio.
- Fortalecer y ordenar corredores metropolitanos de comercio y servicios.
- Proponer nuevos núcleos de equipamientos metropolitanos y regionales.
- Diseñar un sistema de movilidad metropolitana basada en el transporte y en la movilidad alternativa (sendas metropolitanas).
- Acciones para impulsar una estrategia de usos mistos y ciudad compacta.

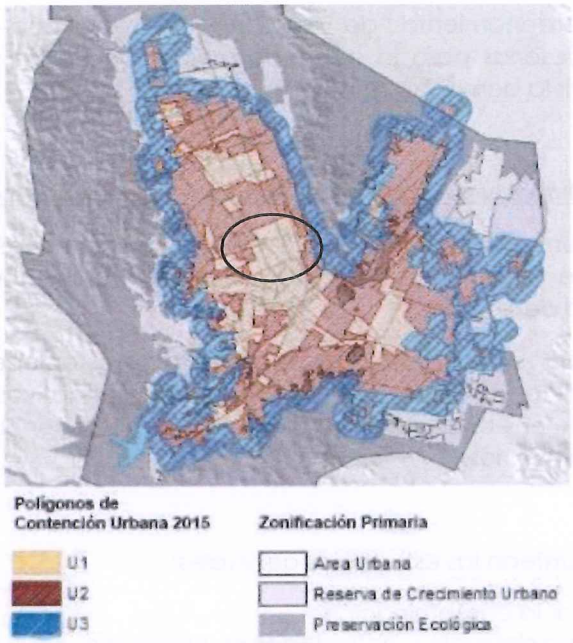


Figura 39 – Polígonos de contención urbana. Fuente CONAVI

Aportaciones a la estrategia de movilidad

La accesibilidad un punto detonante de intercambio entre diversos sectores de la ciudad, ella acerca distancias y eficientiza los costos de transporte, al tiempo que evita pérdidas de energía y tiempo, además de reducir el congestionamiento vial.

Sistema integrado de transporte público (SITP)

Para garantizar que los proyectos de transporte masivo respondan adecuadamente a la demanda actual y estimada, y cumplan con altos estándares de calidad en operación, infraestructura, diseños de estaciones, información al usuario, integración, accesibilidad, modelo de negocio y gestión institucional se debe llevar a cabo la actualización del plan sectorial de movilidad urbana el cual debe incluir la zona metropolitana de Chihuahua para asegurar una movilidad integral y equitativa en toda región.

Se deberá dar continuidad a la integración de otras rutas troncales, desarrollando los proyectos de cada una de las etapas de acuerdo a la demanda de los usuarios.

Aportaciones a la estrategia de equipamiento urbano

El programa de ordenamiento de la Zona Metropolitana de Chihuahua incluye consideraciones necesarias para la adecuada dotación de los servicios y equipamientos encaminados a cubrir la demanda generada para el año 2040.

Aportaciones a la estrategia de medio ambiente y recursos naturales

Las acciones de conservación del medio ambiente son necesarias para recuperar los componentes que se vean afectados por las actividades del hombre y para mantener el equilibrio y la calidad del entorno.

En este sentido el Plan Parcial de Desarrollo Sustentable establece políticas de prevención, mantenimiento, limpieza, vigilancia para evitar impactos negativos en el área de aplicación del plan y recuperar el ecosistema local a partir de la regeneración del valor hídrico y ambiental de las presas y ríos.

Para lo anterior se plantean las estrategias generales:

- Limpiar y frenar la contaminación.
- Controlar el uso del suelo y actividades en el entorno.
- Protección y reacondicionamiento de cauces de arroyos de manera natural con tierra, vegetación, diques, taludes, gaviones, presones, etc.
- Reforestar con árboles y especies nativas.
- Retener el agua de lluvia
- Facilitar la recarga de los acuíferos
- Revertir el cambio climático
- Mejorar el clima de la región
- Recuperar y proteger la flora y fauna endémica.
- Garantizar a mayor cantidad de suelo permeable
- Respetando las zonas de inundación y zonas de protección federales.
- Regresar el valor natural y paisajístico de la zona

Estrategias específicas

De acuerdo a los objetivos planteados en el plan hídrico estatal para el control de riesgos se describen las siguientes estrategias que permitirán el incremento de la seguridad hídrica por sequías e inundaciones.

Para proteger e incrementar resiliencia de la población y áreas productivas en zonas de riesgo de inundación y/o sequía se establece:

- Fomentar la construcción de drenaje pluvial sustentable.
- Establecer esquemas de corresponsabilidad con autoridades estatales y federales para conservar las márgenes de los ríos y cuerpos de agua ordenadas y limpias.

Aportaciones a la estrategia de gestión y administración del desarrollo.

Existen 3 lineamientos básicos que se ratifican a través de la presente actualización y que obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana y que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

- Conformación de una estricta física compacta de la ciudad.
- Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana.
- Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana.

Normatividad de la Ley General de equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar.
II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
IV. La preservación y protección de la biodiversidad.
V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales para la preservación de los ecosistemas.
VI. Prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo.
VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.
VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios.
IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concentración entre autoridades y sectores social y privado, así como personas y grupos sociales en materia ambiental.

Artículo 4. La federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

Artículo 19. En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

1. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción.

2. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes.

3. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales.

4. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.

5. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades.

6. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

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:

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.

De la Zonificación

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.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población
III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad

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.

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.
II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.
III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.
IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

De las Modificaciones

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.

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.

De las inspecciones de supervisión:

Artículo 322. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Este reglamento tiene por objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente.

Artículo 4. Se entenderá por:

Cambio de uso de suelo. La determinación que emite el Ayuntamiento o la Dirección, previo dictamen que funde y motive la decisión, en base a los estudios de compatibilidad urbanística, impacto ambiental, vial o de riesgo, para modificar la condición previa.

Modificación menor. La acción urbana prevista por la Ley por medio de la cual se modifica el uso de suelo asignado a un predio, a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de construcción permitida en los instrumentos de planificación urbana correspondientes.

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua de usos, reservas y destinos.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

- Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo.
- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustare a los lineamientos a establecidos en el plan de Desarrollo Urbano de centro de población Chihuahua.
- Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas.

De la Zonificación:

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen del impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley General del equilibrio ecológico, el programa Nacional de Desarrollo urbano 2000-2006 y las normas oficiales mexicanas y se sujetarán a lo siguiente:

- A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas.

- Dependiendo de las características de la zona, el Municipio deberá determinar en el trámite de alineamiento, las restricciones de construcción, las cuales deberán ser utilizadas como áreas ajardinadas, áreas de ascenso y descenso, estacionamiento momentáneo, en este caso, no contabilizarán dentro de lo que estipula este Reglamento en cuanto a estacionamientos. En lotes con frente a vialidades primarias o de primer orden, la restricción mínima al frente del predio será de 5.50 metros como mínimo o el 10% del fondo del predio.

- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Coeficiente de ocupación del suelo (COS). El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción.

Coeficiente de utilización del suelo (CUS).- El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas.

Plan de Desarrollo. El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Chihuahua.

Planes o programas. Los instrumentos de población urbana que se encuentran vigentes en el Municipio, incluyendo los municipales, de zona metropolitana, de centros de población, parciales o de zona sectoriales y maestros.

Predio. El área territorial amparada por una escritura pública o documento legal de propiedad, que puede o no estar físicamente delimitado.

Uso condicionado. El uso o los usos de suelo asignados a un predio que desarrollan funciones complementarias, pero que por su importancia y magnitud requieren presentar para su aprobación, un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno y específicamente deberán presentar los requisitos señalados por el presente Reglamento.

Uso de suelo. El uso específico para un predio determinado dentro de un centro de población, de acuerdo con el Plan de Desarrollo urbano.

Uso permitido. El uso o usos de suelo asignados a un predio que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

Uso prohibido. El uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según su zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Zonificación. La división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas o áreas, con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 3. Las funciones y actividades a que se refiere este Reglamento se sujetarán además, a lo previsto en las siguientes disposiciones: Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Normas oficiales mexicanas, Plan de desarrollo urbano sostenible para el centro de población Chihuahua, Ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del Estado de Chihuahua, Ley General de asentamientos humanos, Ley de ingresos del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones legales, planes y programas aplicables a la materia.

Acciones urbanas

Artículo 11.- En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establece la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde y se establecen de acuerdo a su tipología y su ubicación.

Artículo 65. Cualquier otra edificación se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros.

- Las áreas destinadas a estacionamientos públicos y privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50ª fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros.

- Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso y con tope para vehículos.

De los servicios

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

4 – ESTRATEGIA –

I. Estrategia general

La estrategia general, consiste en destacar los principales usos de suelo de la zona de estudio y mostrar que el cambio de uso de suelo para el predio analizado, es compatible con el PDU de la ciudad de Chihuahua 2040.

Todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales directamente asociadas al desarrollo de la zona.

Las siguientes conclusiones indican que hay elementos suficientes para plantear el cambio de uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25.

II. Estrategia particular

El presente estudio pretende modificar el uso de suelo de Habitacional H4 a Habitacional H25. esto, con el fin de incrementar la densidad del predio para poder realizar una subdivisión del predio en dos fracciones, mismo que se sujetará a la normatividad que indica el PDU de la ciudad de Chihuahua 2040, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, manteniendo la imagen de su entorno y no teniendo conflicto con el uso de suelo actual.

A. Estrategia de uso de suelo

El predio tiene una superficie de 952.50 m2 de terreno, no cuenta con superficie de construcción.

La clasificación de uso de suelo del terreno es Habitacional H4, con un frente mínimo por lote de 15.00 m. y una superficie mínima de 900 m2, según se puede apreciar en la siguiente tabla:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.00/NB/1.50	2VIV/ENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.33	3.00/NB/1.00	2VIV/ENDA
	H35	45	120	0.75	1.8	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1VIV/ENDA
	H45	60	90	0.80	1.5	32%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1VIV/ENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	25%	SP	SP	6.00	H4	SR	1VIV/ENDA

Tabla 8 – *Dosificación Uso Habitacional H4: Fuente Carta Urbana PDU 2040*

El Uso de Suelo solicitado de Habitacional H25, considera un frente mínimo por lote de 8.00 m y una superficie mínima de 160 m2, según se presenta en la siguiente tabla:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	930	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.00/NB/1.00	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	31.33	4.00/NB/1.00	2/VIVIENDA
	H25	35	150	0.75	1.6	47%	8.5	2	8.00	20.33	3.00/NB/1.00	2/VIVIENDA
	H30	45	120	0.75	1.6	30%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SR	SR	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	25%	SR	SR	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Tabla 8 – *Dosificación Uso Habitacional H25: Fuente Carta Urbana PDU 2040*

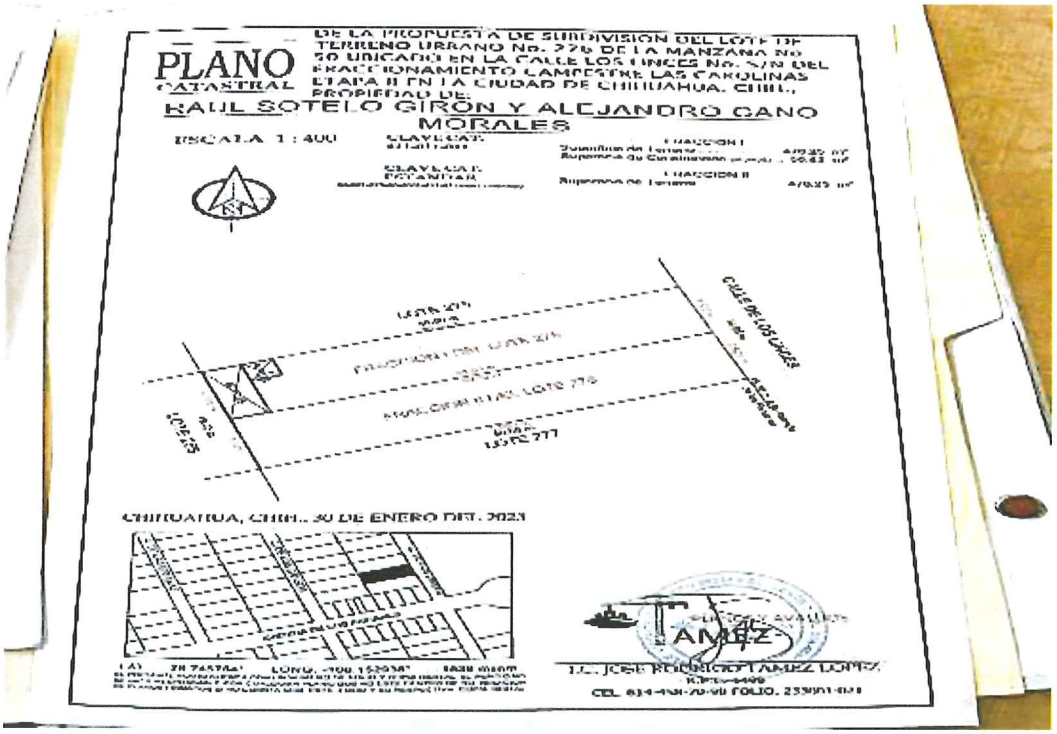


Figura 40 – Propuesta de subdivisión. Fuente – Elaboración propia

- En la zona de estudio, no se presentan fallas o fracturas, por lo que el suelo se puede considerar estable.
- En la zona de estudio, existen actualmente lotes con frentes menores a lo especificado en la normatividad aplicable a su uso de suelo que operan normalmente y no han generado conflicto alguno.
- La zona de estudio cuenta con vialidades que permiten actualmente y a futuro la movilidad sin afectar el flujo vehicular.

5- CONCLUSIONES –

En concreto, La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en sus artículos 76 y 77, establece la facultad de los Municipios para aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, incluyendo específicamente CAMBIOS DE USO DE SUELO.

La ubicación de este predio es muy apropiada para el uso solicitado, en la zona de estudio se puede observar que ya se están llevando a cabo estas actividades en predios circundantes, mismos que generan impactos positivos en la economía y en el ambiente social, dentro del área.

ING. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS
DIRECTOR RESPONSABLE EN URBANISMO No. 30

B. Estrategia de Vialidades.

La manzana está ubicada en las siguientes calles:

Vialidades de la manzana	
Ubicación	**Calle**
Frente	De los Linces
Posterior	De los Gansos
Izquierda	Av. De los Faisanes
Derecha	Av. Desarrollo

Tabla 9– *Vialidades*

El terreno está a una distancia de 45.30 m de avenidas principales, lo que facilitara la entrada y salida de vehículos sin generar conflictos viales.

La presente propuesta no modificará las secciones viales que están establecidas en el Plan de Desarrollo urbano del centro de población Chihuahua Visión 2040 ya que se refiere a una zona urbana consolidada, tampoco se agregan nuevas vialidades.

C. Estrategia de Infraestructura.

El área de estudio cuenta con los todos los servicios básicos de una zona urbana, esto es agua potable, drenaje, alumbrado público y energía eléctrica.

Todas las vialidades de la zona de estudio se encuentran con pavimento asfálticos.

El presente proyecto no contempla reducir o aumentar la infraestructura existente, tampoco interferirá en lo contemplado en el PDU 2040 quinta actualización.

III. Síntesis de la propuesta

- Se planea subdividir el predio en dos fracciones para la construcción de vivienda unifamiliar, se considera dejar el estacionamiento necesario según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
- No modifica en límite del centro de población.
- No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento,
- No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.
- La zona donde está ubicado el terreno, tiene una pendiente de 2 a 9%, por lo que se considera plano y facilita el acceso al mismo.

6- BIBLIOGRAFIA –

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización 2021. Publicación en P.O. No. 71 el 04 de septiembre 2021, Acuerdo No.111/2021.

Censo de Población y Vivienda 2020. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua. Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)

Rutas de transporte público, sitios de taxi y ciclovías de la ciudad de Chihuahua. (busCUU)

Ley General de equilibrio ecológico y la protección al ambiente. Cámara De Diputados Del H. Congreso De La Unión, Última Reforma DOF 09-01-2015

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

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

7- CREDITOS –

Dirección De Desarrollo Urbano Y Ecología del Municipio De Chihuahua

Subdirección de Programación Urbana

I.C. Fernando Rafael Astorga Bustillos