

*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 28 de junio de 2025.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 090/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA

SIN TEXTO



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:

ACUERDO 090/2025

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 once de diciembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la Colonia Rosario de esta ciudad, con superficie de **220.272** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los
trece días del mes de febrero 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 "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**".



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 22/2024

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 11 de diciembre del año 2024, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por los ciudadanos Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la colonia Rosario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 220.272 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios... 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:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la Colonia Rosario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 220.272 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".

Regidores del H. Ayuntamiento

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA"



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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **ciudadanos Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la Colonia Rosario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 220.272 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la Colonia Rosario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 220.272 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los **ciudadanos Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro**, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rubén Acosta Herrera;

COTILLADO X

C

X

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA"

3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Dolores Estrada Fierro;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 6,178** de fecha 19 de febrero del 2004, otorgada ante el Lic. Armando Barraza Bustillos, Notario Público número 23 para el Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa, celebrado por Enemecio Muñoz Trevizo y Ana Luisa Estrada González como la parte vendedora y por la otra el señor Rubén Acosta Herrera, sobre la finca marcada con el número 4606 de la Calle Samaniego, de la Colonia Rosario, con superficie de 220.272 metros cuadrados, que obra debidamente inscrito bajo el número 84 a folio 101 del Libro 3799 de la Sección Primera con folio real 1269207, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-209817** expedido por Tesorería Municipal de fecha 30 de enero de 2024;
6. **Oficio DASDDU/0127/2024** de fecha 12 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 142/2024** de fecha 15 de julio del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a la atención al cliente sin invadir el espacio público inmediato;
8. **Oficio DASDDU/0128/2024** de fecha 12 de febrero del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0198/2024** de fecha 15 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/2357/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0289/2024** 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;
12. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 64 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 8 de agosto de 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Copia del Acta de la Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 3 de octubre del 2024,



PRESIDENCIA I
CHIHUAHUA

CH

8

CH

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se ratificó la aprobación del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

14. **Oficio DASDDU/237/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de noviembre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a la atención al cliente sin invadir el espacio público inmediato de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/237/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a la atención al cliente sin invadir el espacio público inmediato 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 "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la Colonia Rosario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 220.272 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

COTEJADO

8

8

8

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA"

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los **ciudadanos Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro**, 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 "**CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado número 4606 de la Colonia Rosario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 220.272 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 11 días del mes de diciembre del año 2024.

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


ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



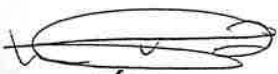
PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.


ADÁN ISAIAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL


MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

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 RUBÉN ACOSTA HERRERA Y MARÍA DOLORES ESTRADA FIERRO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE JOSÉ MARIANO SAMANIEGO DELGADO NÚMERO 4606 DE LA COLONIA ROSARIO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 220.272 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 3 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Gobierno Municipal 2024-2027

SUBSECRETARÍA JURÍDICA
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

RECIBIDO
18 NOV 2024
9:40
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/237/2024

Chihuahua, Chih., 21 de noviembre de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Rubén Acosta Herrera y María Dolores Estrada Fierro** en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado No. 4606, de la Colonia Rosario, con una superficie de **220.272m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**CC 069-012-031 Acosta Herrera**" 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Comercio y Servicios**.

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/0127/2024 de fecha 12 de febrero de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**CC 069-012-031 Acosta Herrera**" 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. 142/2024 de fecha 28 de febrero 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**CC 069-012-031 Acosta Herrera**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/0128/2024 de fecha 12 de febrero de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0198/2024 de fecha 15 de febrero 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/23572024 de fecha 21 de marzo de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipalchihuahua.gob.mx

COTEJADO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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/0289/2024 de fecha 25 de marzo de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 069-012-031 Acosta Herrera"** fue presentado en la **Sexagésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **08 de agosto del 2024 y Segunda Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **3 de octubre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a la atención al cliente sin invadir el espacio público inmediato** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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/0127/2024 de fecha 12 de febrero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 142/2024 de fecha 28 de febrero de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/0128/2024 de fecha 12 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0198/2024 de fecha 15 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

8. Oficio No. DASDDU/23572024 de fecha 21 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0289/2024 de fecha 25 de marzo de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Sexagésima Cuarta Sesión Ordinaria del día 08 de agosto del 2024 y Segunda Sesión Extraordinaria del día 3 de octubre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 069-012-031 Acosta Herrera".

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

MUNICIPAL
CHIH.



DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ARQ. JESUS MANUEL SILVA GARCIA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL Y EVALUACIÓN DE
FRACCIONAMIENTOS, EN AUSENCIA DEL SUBDIRECTOR DE
PROGRAMACIÓN URBANA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO
111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

COTEJADO

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

C.C.P.

Archivo.
ADN/JECV/MBCH/ovea

9

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 3 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

CAMBIO DE USO DE SUELO

CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS E INTENSIDAD DE SU APROVECHAMIENTO C.O.S. a 1.00



Chihuahua, Chih., enero de 2024

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

ANTECEDENTES

- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Estructura vial
- Transporte publico
- Ruta de seguridad
- Agua potable
- Drena
- je sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS

INTRODUCCIÓN

Las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, en donde se desarrollen los usos que permitan mayor densificación y/o aprovechamiento, y por supuesto, que se continúe ejecutando el reciclaje urbano. No es un concepto nuevo y tampoco es una moda pasajera, es más bien una necesidad donde los usuarios se benefician, incluyendo a las empresas, comercios, inquilinos, residentes y empleados. Por el otro lado, es una opción donde se potencializa el uso del terreno, explotando la compatibilidad de usos.

De alguna manera, las áreas específicas con usos habitacionales y usos mixtos son aquellas que habiendo sido zonas habitacionales se encuentran en un proceso de transición. Son áreas cuya densidad de población y número de viviendas han presentado una disminución significativa incrementándose el número de establecimientos comerciales, (se ha apreciado que son zonas en donde la edad promedio de sus pobladores se encuentran por encima del promedio de la ciudad).

En estas zonas se permiten usos mixtos, comerciales y de servicio de bajo impacto, debiendo garantizar que los predios y edificaciones existentes, anteriormente habitacionales, se adecuen a los requerimientos del nuevo uso y giro.

El predio objeto de este estudio urbano se ubica en la calle Mariano Samaniego Delgado No. 4606 de la colonia Rosario de esta ciudad, con una superficie de terreno de 220.272 m²., superficie previamente construida de 378.00 m²., con clave catastral 069-012-031.

Sobre éste, se solicita el Cambio de Uso de Suelo actual Habitacional en densidad H45 a uso Comercio y Servicios (CS), e intensidad de su aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, con el propósito de la continuidad operativa de locales comerciales con una antigüedad de construcción de aproximadamente 25 años.

De conformidad a la Tabla de Compatibilidad establecida en el PDU 2040 para un giro específico de "TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m²", el uso de suelo solicitado es Permitido, dentro del Apartado de Usos de Comercio y Servicios Subcentro Urbano.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Proceso de aprobación

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establece en el Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917

Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

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

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

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre

autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

Artículo 147 BIS. - Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo

ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 16/02/2018

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

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

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

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones

para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley”.

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48

Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de

gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución

de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y

ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

correspondiente; este procedimiento se registrá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

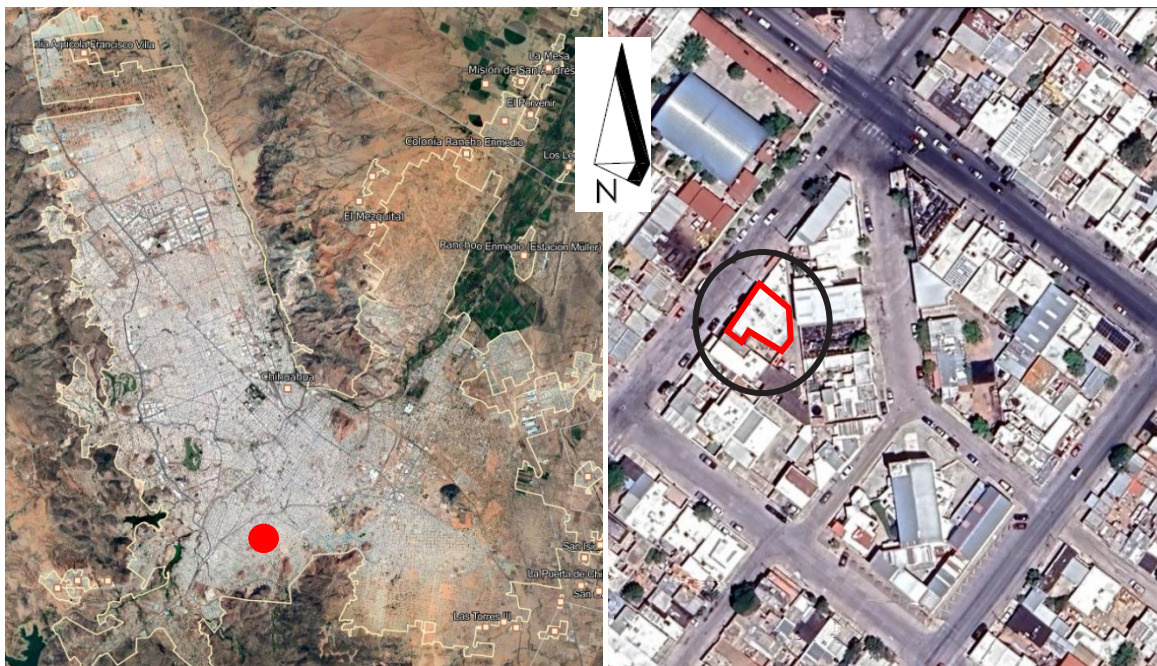
ANTECEDENTES

Ubicación del predio

El predio objeto de estudio se encuentra construido con 25 años aproximadamente de antigüedad y ubicado en la calle Mariano Samaniego Delgado No. 4606 en la colonia Rosario de esta ciudad, con superficie de terreno de 220.272 m²., construcción de 322.22 m²., con clave catastral 069-012-031. En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 en su Sexta Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidades altas H35, H45, Mixto Moderado, Comercio y Servicios, además de usos de Equipamiento dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Este estudio urbano pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional en densidad H45 a uso de Comercio y Servicios e intensidad de su aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano. Actualmente este predio se encuentra destinado a uso Habitacional H45 según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040, y se solicita la autorización de cambio antes expuesto por medio de este documento denominado CC 069-012-031 ACOSTA HERRERA.

Este análisis urbano es promovido por sus propietarios el Sr. Rubén Acosta Herrera y Sra. María Dolores Estrada Fierro solicitando la modificación antes descrita.

Ver Plano D-03



Ubicación en la ciudad y la zona. Fuente: Google Earth 2024

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación.

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación se estima un polígono rectangular con una superficie aproximada de 57-18-13.00 has., resuelto a partir de un polígono compuesto por 2 (dos) Áreas Geo estadísticas Básicas (Ageb), siendo las siguientes: 13874 y 13906.

Este polígono de estudio se establece a su vez, de la siguiente manera:

Al norponiente por la calle Juan José Méndez Navarro;

Al sureste por la calle Eduardo Urueta;

Al noreste por la calle 46ª y,

Al sur poniente por la calle 56ª.

Ver Plano D-01



Ámbito Espacial de Validez de la Modificación y localización del predio en estudio

Fuente: US Dept of State Geographer, Google Earth 2024

Image Landsat / Copernicus Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO.

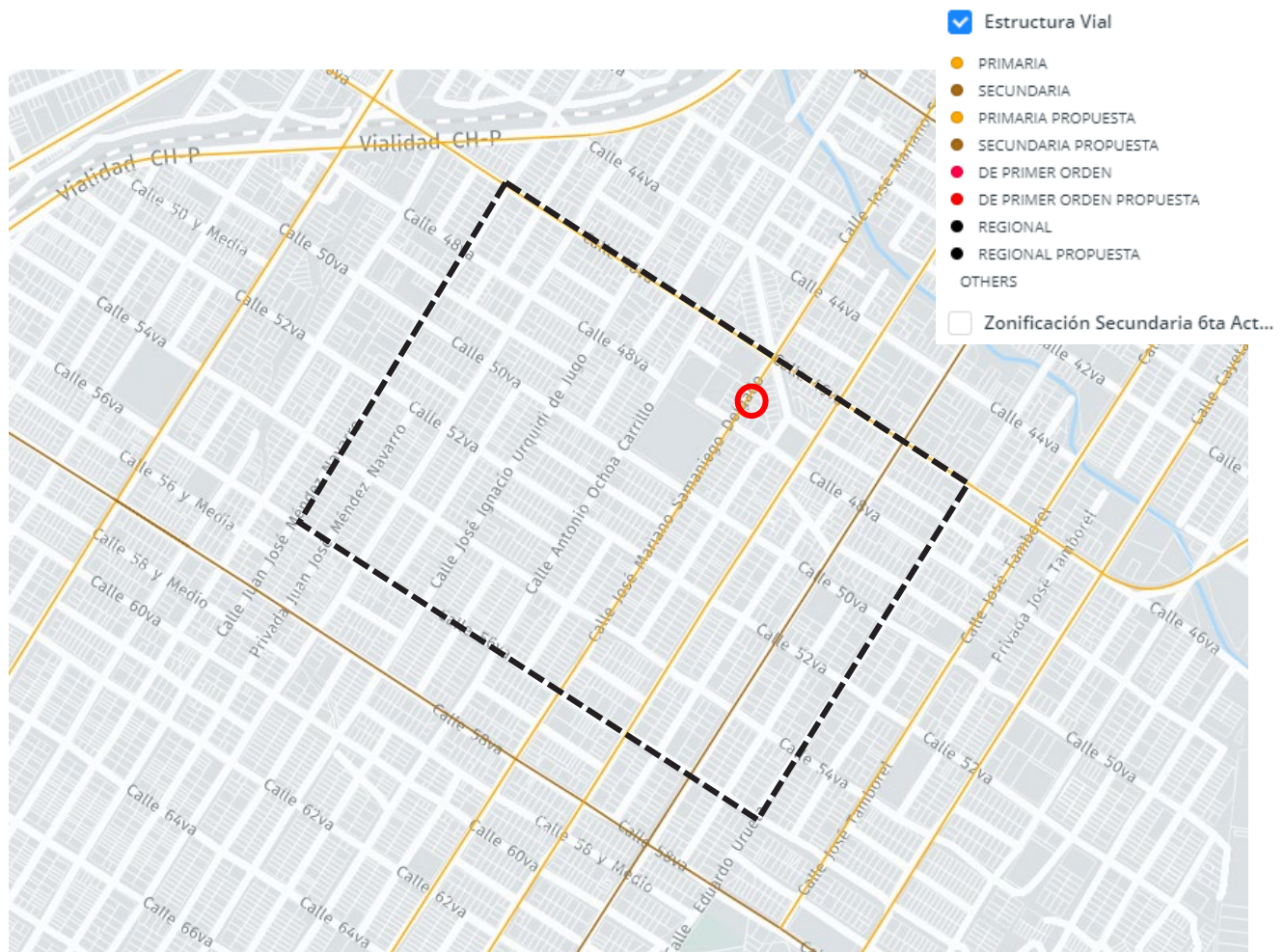
 Ubicación del predio en estudio

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.

El predio en estudio se encuentra actualmente destinado a uso habitacional H45, según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, las zonas homogéneas están conformadas por zonas habitacionales en densidades H35 y H45 (de 26 a 35 viv/ha y de 36 a 45 viv/ha, respectivamente), con usos Mixtos Moderados, además de usos de Comercio y Servicios, así como superficies destinadas a equipamiento urbano dentro de las zonas de vivienda y en la zona de influencia de éstas.

En relación a la estructura urbana del ámbito espacial de validez de la modificación, ésta se conforma de manera básica por las avenidas de jerarquía vial Primarias como las calles: 46ª, José Mariano Samaniego Delgado, José Joaquín Calvo López; en jerarquía vial Secundaria la calle Antonio Ponce de León y vialidades locales como calle 48ª, 50ª, 52ª, entre otras más.



Fuente: <https://implanchihuahua.gob.mx/>. Chihuahua móvil

Predio en estudio

De conformidad a la Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar establecida en el PDU2040 para el uso de suelo Habitacional H45 Unifamiliar son:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización.

Y lo dispuesto para habitacional plurifamiliar son los siguientes:

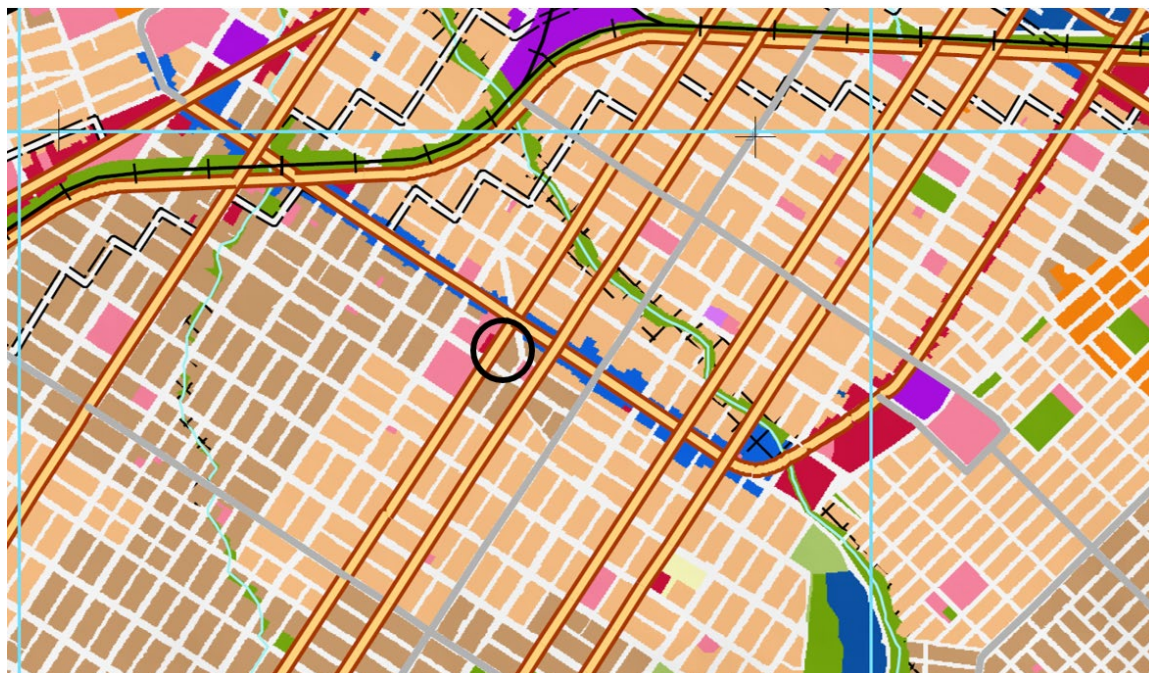
TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVI/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MINIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

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

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización.



Simbología

Hidrografía

- Cuerpos de Agua
- <all other values> Arroyo
- Río

Vías de Comunicación

- Vía de Ferrocarril

Jerarquía Vial

- Vialidad Regional
- Vialidad de Primer Orden; Primaria
- Vialidad Secundaria

Unidades de Gobierno

- Límite del Área Urbana
- Centro de Población

Planeación específica

- Zona de Integración al Desarrollo
- Centro Urbano y Subcentros
- Centro Urbano
- Polígono de Actuación
- Corredor de Movilidad

Condicionantes para usos

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Riesgo
- Uso No Conforme

Usos de Suelo

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha
- Comercio y Servicios
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II
- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial
- Centro Distrital
- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica
- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Fuente: PDU2040-2021-ET-203-Zonificación_Secundaria.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización.



Ubicación del predio en estudio

PREDIO URBANO

CLAVE CATASTRAL ORIGINAL

069-012-031

CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR

08-001-019-00-0001-069-012-00031-00-0000

FOLIO REAL ELECTRÓNICO

1269207

TIPO DE VIALIDAD

CALLE

NOMBRE DE LA VIALIDAD

MARIANO SAMANIEGO DELGADO

NÚMERO EXTERIOR NUMÉRICO

4606

NÚMERO INTERIOR

NA

TIPO DE ASENTAMIENTO HUMANO	COLONIA
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO HUMANO	ROSARIO
CÓDIGO POSTAL	31030
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m ²)	220,00
SUPERFICIE TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (m ²)	358,00
TIPO DE TENENCIA	PRIVADA
CLASIFICACIÓN DE LA TENENCIA	INDIVIDUAL
LATITUD DEL CENTRO DEL PREDIO	28° 36' 43.998" N
LONGITUD DEL CENTRO DEL PREDIO	106° 4' 21.376" W
TOTAL DE PROPIETARIOS	1
SERVICIO DE AGUA POTABLE	SI
SERVICIO DE DRENAJE	SI
SERVICIO DE ALUMBRADO	SI
CON PAVIMENTO	SI
RECOLECCIÓN DE BASURA	SI
EMPRESA ENCARGADA DE LA RECOLECCIÓN DE BASURA	COMERCIAL AUTOMOTOR SA DE CV
NOMBRE DE EQUIPAMIENTO	NA
CLASE DE EQUIPAMIENTO	NA
TIPO DE EQUIPAMIENTO	NA
NOMBRE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA
NOMBRE DE LA REGIÓN CATASTRAL	CHIHUAHUA
NOMBRE DEL MUNICIPIO	CHIHUAHUA
NOMBRE DE LA ZONA CATASTRAL	ZONA DALE
NOMBRE DE LA LOCALIDAD	CHIHUAHUA
CALIFICADOR DE POSICIÓN	APROXIMADA

FUENTE DE LA INFORMACIÓN

Subdirección de catastro

SIGMUN:

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

Estructura urbana

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.

El predio en estudio se encuentra ubicado en la zona sur de la ciudad, dentro del ámbito de influencia del Subcentro Sur Oriente y el Subcentro Sur Poniente según lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su plano de estructura urbana.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 plantea la estrategia en integrar el centro urbano y tres subcentros como concentradores de actividad para descentralizar actividades, reducir tiempos de traslado, ofrecer equipamientos, espacios recreativos. Los subcentros se encuentran ubicados, uno en el norte, el segundo en el sur oriente y el tercero en el sur poniente

Así mismo, los subcentros se encuentran vinculados por los corredores comerciales y son estos los elementos nodales que forman parte de una misma estructura con cobertura total de la superficie urbana.

El predio se localiza al sur de la ciudad, a una distancia al Centro Urbano y los Subcentros, con aproximadamente:

- 1.600 Km del Centro Urbano
- 3.180 Km del Subcentro Sur - Poniente
- 4.600 km del Subcentro Sur - Oriente
- 11.700 Km Subcentro Norte

Vocación de Subcentros Urbanos.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicada dentro del área de influencia tanto del subcentro Sur-Oriente como del Subcentro Surponiente.

VOCACIÓN DE SUBCENTROS URBANOS			
Subcentro	Vocación	Equipamiento Regional	Consolidantes
NORTE	Conocimiento y de fuerza trabajo	UACH, Tec II, Complejo Industrial Chihuahua	Estación de Transferencia SITP
SURORIENTE	Distribución, especialización y recreación	Deportiva Sur y Central de abastos	Salud, Especialización y Recreación
SURPONIENTE	Turismo recreativo y educación	ULSA	Estación TP, Salud y Parque metropolitano

Fuente: PDU del Centro de población Chihuahua Visión 2040. 3ª actualización.



Ubicación del predio en estudio, respecto al Centro y Subcentros urbanos.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización.

Predio en estudio ●

El desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial; además la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. A continuación,

se mencionan algunas zonas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:

Zona Habitacional

Las zonas habitacionales consolidadas de tipo popular, desde la vivienda tradicional siendo colonias como la Rosario con densidad media y una trama urbana de tipología ortogonal.

Zona de Equipamiento

El equipamiento tiende a estar más disperso en el área urbana con algunos puntos de concentración. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se encuentran áreas de equipamiento como planteles educativos de nivel básico, equipamiento religioso y equipamiento de recreación como parques.

Zona de Comercio y Servicios

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicada en la calle 46ª el corredor comercial en donde están establecidos diferentes giros de empresas principalmente la automotriz como son yonques, tiendas de conveniencia, tiendas de barrio, ferreterías etc. En la calle Melchor Guaspe están establecidos usos de suelo mixto moderados con giros de comercio y servicios, en donde estos giros son compatibles con este uso de suelo como tiendas de autoservicio, locales comerciales, tiendas de conveniencia, gasolineras, ferreterías, paleterías, farmacias, expendios de vinos y licores, etc.

Zonas Industriales

De manera colindante al ámbito espacial de validez de la modificación, como área de influencia, se localizan giros de microindustria de bajo y alto impacto, así como una superficie de industria de bajo impacto en la calle Melchor Guaste y calle 40ª, ubicándose ahí la empresa Soisa Aircraft Interior, siendo esta industria un proveedor internacional líder de productos para interiores de aeronaves que se especializa en diseño, ingeniería, desarrollo de productos, fabricación y certificación de una amplia gama de productos, que incluyen: fundas para asientos, cojines, inserciones de espuma, alfombras, diafragmas para fondos de asientos, apoyabrazos, etc.

En relación a la conectividad del ámbito espacial de validez de la modificación, se establecen corredores urbanos los cuales permiten la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

Régimen de tenencia de la tierra.

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de las personas físicas el Sr. Rubén Acosta Herrera y la Sra. María Dolores Estrada Fierro. El estado físico actual del predio y con una antigüedad de construido con aproximadamente 25 años y ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado No. 4606, en la colonia Rosario de esta ciudad, con una superficie total de terreno de 220.272 m²., construcción de 322.22 m²., y clave catastral 069-012-031 y con la siguiente descripción:

Ver PLAN0 D-02

Por su frente, en línea recta 18.03 metros con calle José Mariano Samaniego Delgado;

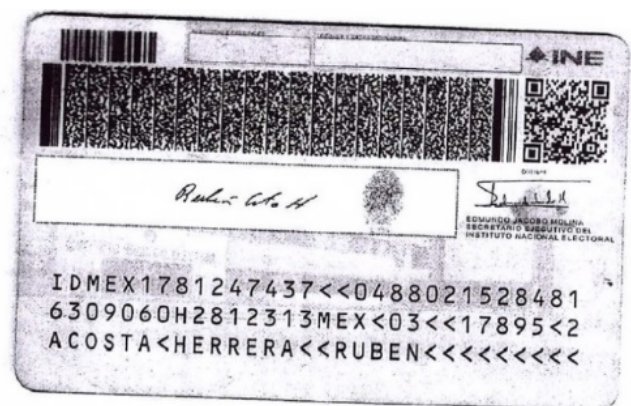
Por su costado derecho, en línea recta 10.05 metros con propiedad privada a nombre de Estela Aranda de Hernández;

Por su costado izquierdo, en líneas rectas 4.90 metros, 4.78 metros y 11.10 metros con propiedad privada a nombre de José Mauro Mora Villalba;

Por su fondo, en línea recta 7.30 metros y 8.20 metros con propiedad privada a nombre de Ma. Magdalena Mora Villalba Vda. De Parra.;

A 28.22 metros a la calle 48^a.

El predio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, según consta Folio Real 1269207, Inscripción 84, Folio 101, Libro 3799, Sección Primera, el día 14 de julio de 2004.



Identificación oficial del Sr. Rubén Acosta Herrera
Fuente propia.



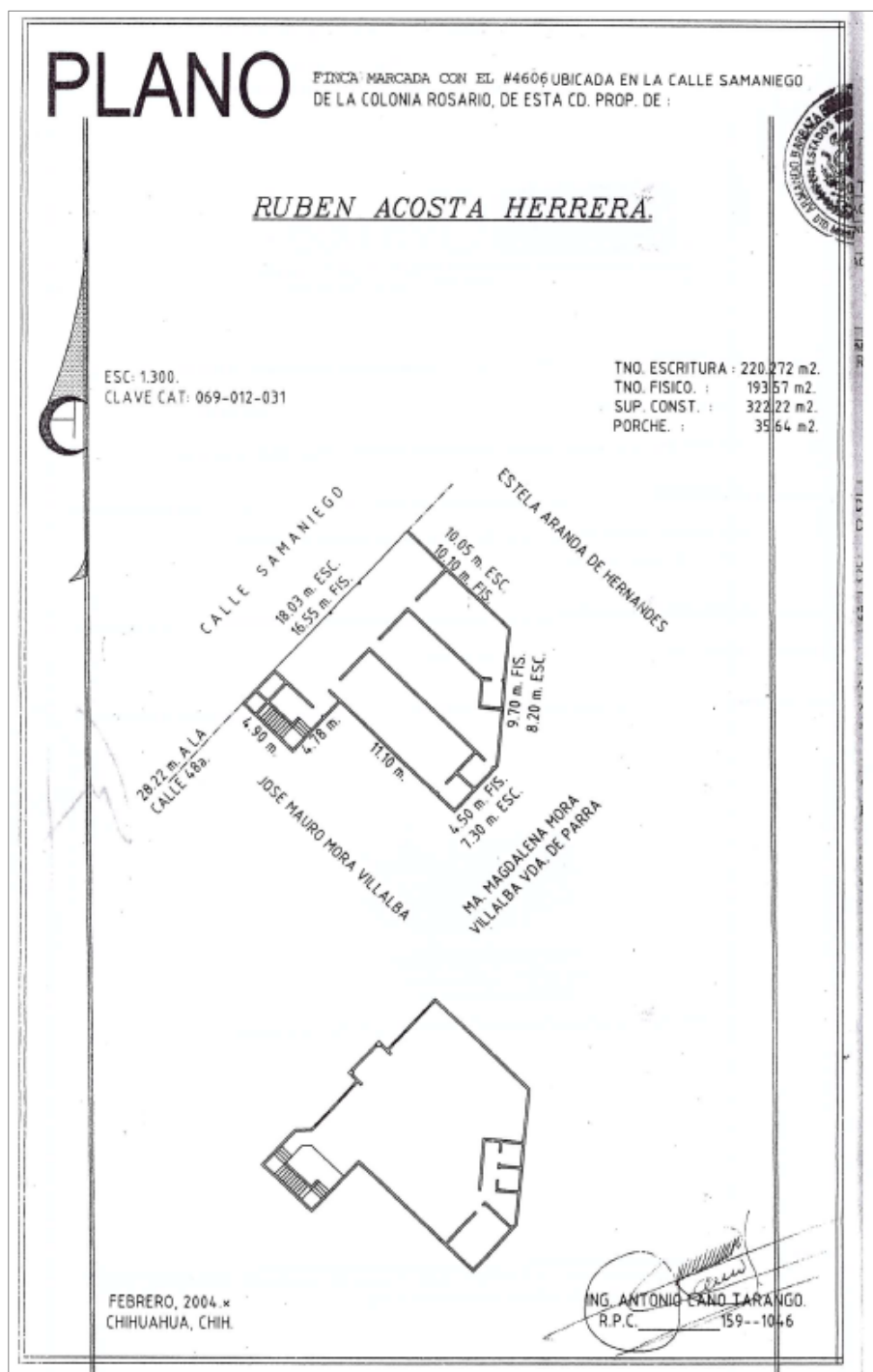
Identificación oficial de la Sra. María Dolores Estrada Fierro
Fuente propia.



Frente del predio y edificación en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Frente del predio y edificación en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Plano catastral contenido en la escritura de propiedad.
Fuente: Propia.



Lic. Armando Barraza Bustillos
Notario Público No 23
C. CORONADO No. 310 CHIHUAHUA, CHIH. TELS. 415-48-88 Y 415-31-70

VOLUMEN: 229 DOSCIENTOS VEINTINUEVE. -----
NUMERO: 6178 SEIS MIL CIENTO SETENTA Y OCHO. -----

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 19 diecinueve días del mes de Febrero del 2004 dos mil cuatro, ante mí, Licenciado **ARMANDO BARRAZA BUSTILLOS**, Notario Público Número Veintitrés, en actual ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron por una parte los señores **ENEMECIO MUÑOZ TREVIZO Y ANA LUISA ESTRADA GONZALEZ**, y por la otra parte el señor **RUBEN ACOSTA HERRERA**, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, mismo que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: - - -

===== DECLARACIONES: =====

1.- Manifiestan los señores **ENEMECIO MUÑOZ TREVIZO Y ANA LUISA ESTRADA GONZALEZ**, que son propietarios y se encuentran en posesión de la finca marcada con el número 4610 cuatro mil seiscientos diez, ahora 4606 cuatro mil seiscientos seis de la calle Samaniego, construida sobre las fracciones 26 veintiséis, 28 veintiocho y 30 treinta, del lote o letra o, Manzana 18 dieciocho, letra DD doble de, Sección C letra ce, que forman las Calles Samaniego, J.J. Calvo, 46 cuarenta y seis y 48 cuarenta y ocho, de la Colonia Rosario, de esta ciudad, el cual mide y linda: Del punto 1 uno al 2 dos, en 18.03 dieciocho metros tres centímetros con calle Samaniego; del punto 2 dos al 3 tres, en 10.05 diez metros cinco centímetros con propiedad de la señora Estela Aranda de Hernández; del punto 3 tres al 4 cuatro en 8.20 ocho metros veinte centímetros; del punto 4

COTEJADO

Primera hoja de la escritura de propiedad
Fuente: Propia.

cuatro al 5 cinco en 7.30 siete metros treinta centímetros lindando por ambos puntos con propiedad de la señora María Magdalena Mora Villalba Viuda de Parra; del punto 5 cinco al 6 seis en 11.10 once metros diez centímetros, del punto 6 seis al 7 siete en 4.78 cuatro metros setenta y ocho centímetros; del punto 7 siete al 1 uno de partida en 4.90 cuatro metros noventa centímetros lindando por estos tres puntos con propiedad del señor José Mauro Mora Villalba, teniendo una superficie de 220.272 doscientos veinte metros doscientos setenta y dos milímetros cuadrados. -----

2.- Continúan manifestando los señores **ENEMECIO MUÑOZ TREVIZO Y ANA LUISA ESTRADA GONZALEZ**, que adquirieron el inmueble anteriormente descrito, estando casados en sociedad conyugal, por compra que hicieron a la señora **ANABEL HERNANDEZ ARANDA DE PRADO**, mediante escritura pública número 4315 cuatro mil trescientos quince, otorgada en esta ciudad, el 2 dos de mazo de 1999 mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del LICENCIADO **JORGE MAZPULEZ PEREZ**, NOTARIO PUBLICO NUMERO CATORCE, PARA EL DISTRITO MORELOS, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 113 ciento trece, a folios 114 ciento catorce, del libro 3181 tres mil ciento ochenta y uno, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. -

3.- Por último manifiestan los señores **ENEMECIO MUÑOZ TREVIZO, ANA LUISA ESTRADA GONZALEZ**, y el señor **RUBEN ACOSTA HERRERA**, que han convenido en celebrar un



**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO
MORELOS**

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
84	101	3799	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 14 DE JULIO DE 2004
INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 6178, VOLUMEN 229
OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 19 DE FEBRERO DE 2004
EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 23 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO ARMANDO BARRAZA BUSTILLOS,
EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

CONTRATO DE COMPRAVENTA.

VENDEDOR:
ENEMECIO MUÑOZ TREVIZO Y ANA LUISA ESTRADA GONZALEZ DE MUÑOZ
COMPRADOR:

RUBEN ACOSTA HERRERA, MEXICANO, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDO EL DIA 6 DE SEPTIEMBRE DE 1963, CASADO BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL CON MARIA DOLORES ESTRADA FIERRO DE ACOSTA EL DIA 23 DE MAYO DE 1986, DE OCUPACION AGRICULTOR, CON REGISTRO

FEDERAL DE CONTRIBUYENTES AOH-630906 Y CON DOMICILIO EN CALLE 98 NUMERO 1803, DE ESTA CIUDAD.

PRECIO: \$686,373.00 MONEDA NACIONAL.

OBJETO:

FINCA CONSTRUIDA SOBRE LAS FRACCIONES 26, 28 Y 30 DEL LOTE O

TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA

LOCALIZACION: CALLE SAMANIEGO (MARIANO) NUMERO 4606

MANZANA 18

COLONIA ROSARIO

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 220.2720 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 18.0300 METROS CON CALLE SAMANIEGO (MARIANO)

2 AL 3 10.0500 METROS CON PROPIEDAD DE ESTELA ARANDA DE HERNANDEZ

3 AL 4 8.2000 METROS CON PROPIEDAD DE MARIA MAGDALENA MORA VIUDA DE PARRA

4 AL 5 7.3000 METROS CON PROPIEDAD DE MARIA MAGDALENA MORA VIUDA DE PARRA

5 AL 6 11.1000 METROS CON PROPIEDAD DE JOSE MAURO MORA VILLALBA

6 AL 7 4.7800 METROS CON PROPIEDAD DE JOSE MAURO MORA VILLALBA

7 AL 1 4.9000 METROS CON PROPIEDAD DE JOSE MAURO MORA VILLALBA

CLAVE CATASTRAL: 069-12-31

DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 113 FOLIO 114 LIBRO 3181 SECCION PRIMERA

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 113 FOLIO: 114 LIBRO: 3181 SECCION: 1		
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION
\$11,040.00 M.N.	D3765724	MHC 13/07/2004 234
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I
LIBRO 3799 NUMERO 84		LIBRO 3799 NUMERO 84

DOY FE

LIC. LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

Boleta de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del
Notariado del Estado de Chihuahua
Fuente: Propia.

DIAGNÓSTICO

Aspectos socioeconómicos

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de comercio, servicios, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.

Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.

<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

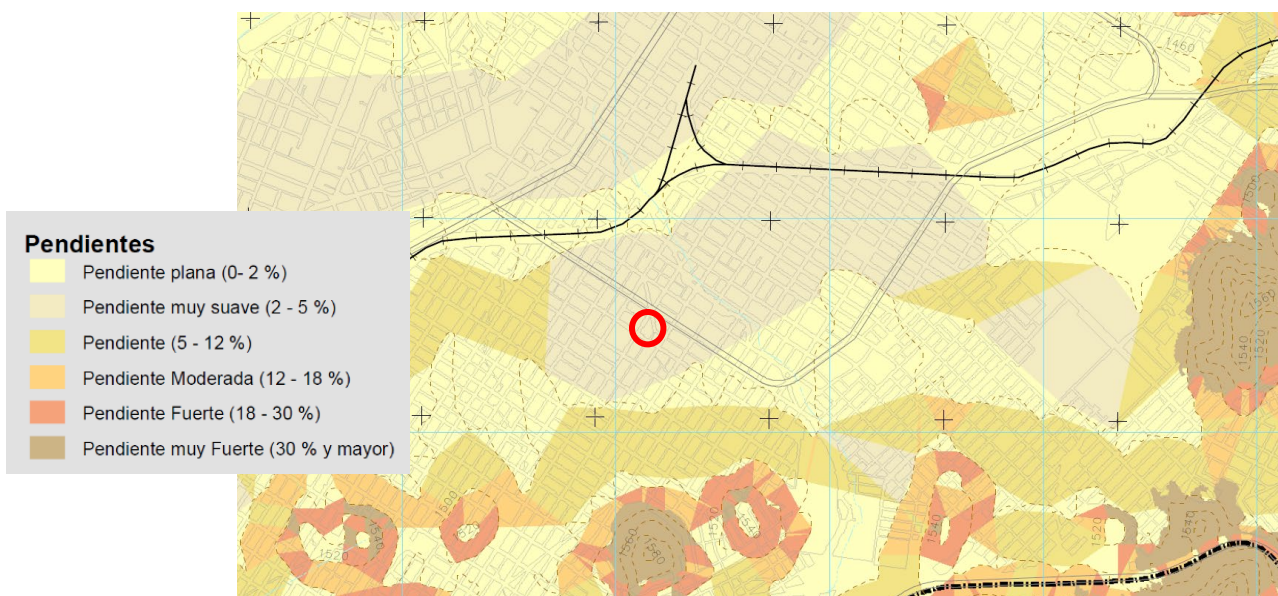
Medio natural

Clima

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra localizada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm. La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre y febrero, con valores promedio de hasta 2°C. El periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9 a 25.1°C.

Topografía e hidrografía

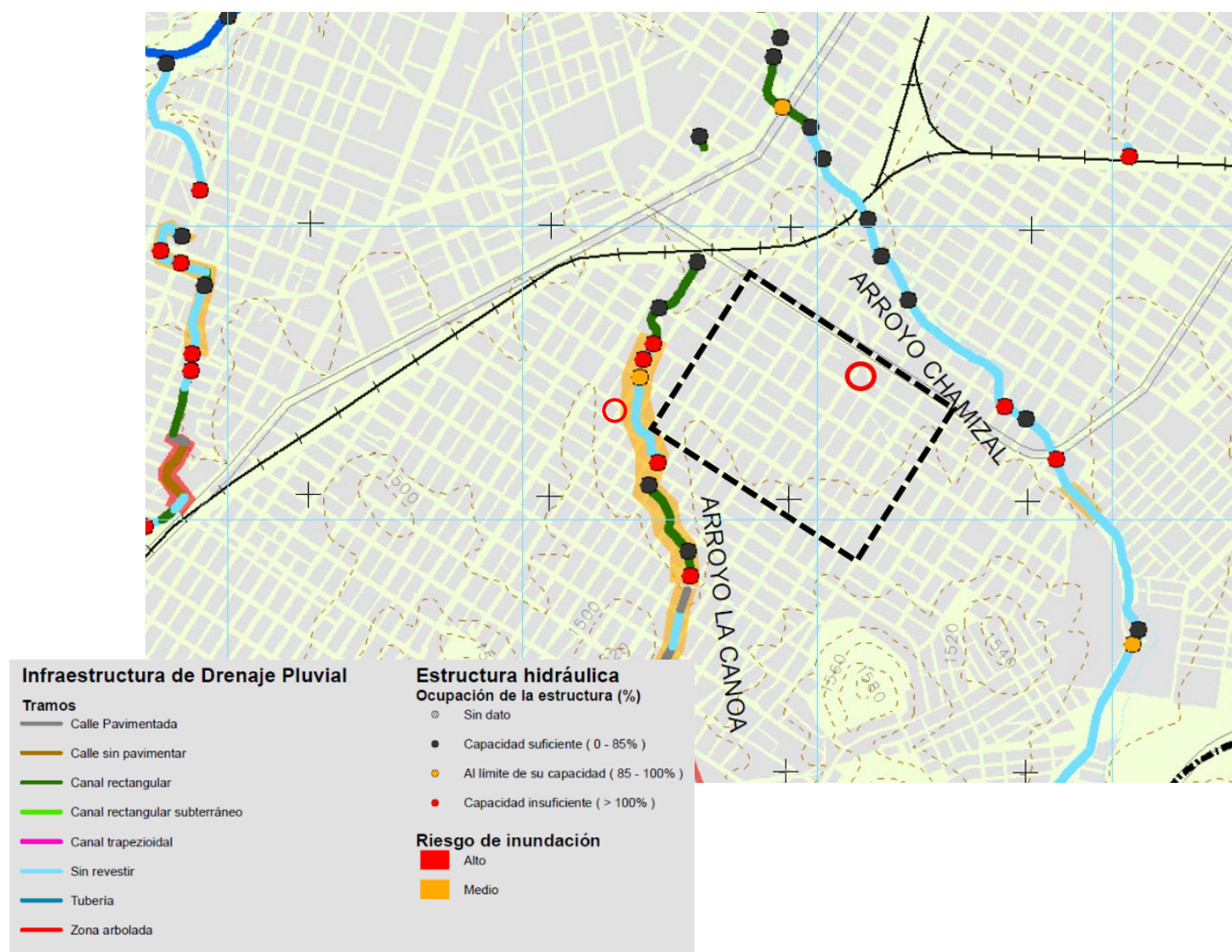
Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, las pendientes en la zona sur de la ciudad y en el ámbito espacial de validez de la modificación, son mayormente entre 2 y 5%. Así mismo, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene pendiente mínima hacia el sur-este. De manera particular, la topografía del predio en estudio, se aprecia plana (entre el 0 y 2 %), creando condiciones adecuadas que contienen la edificación y operatividad en la totalidad de la superficie del mismo.



Plano de Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Fuente: PDUS 2040. Tercera Actualización.

● Ubicación del predio en estudio.

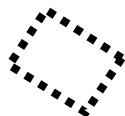
Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se localizan escurrimientos pluviales de importancia, tan solo los que se efectúan sobre las vialidades en tiempo de lluvia. De conformidad a la información ofrecida por el PDU 2040 y el plano de Infraestructura Pluvial, el predio en estudio se encuentra libre de cualquier riesgo de Inundación.



Plano de Infraestructura de Agua Pluvial.

Fuente: PDUS 2040. Tercera Actualización.

Ubicación del predio en estudio.



Ámbito espacial de validez de la modificación.

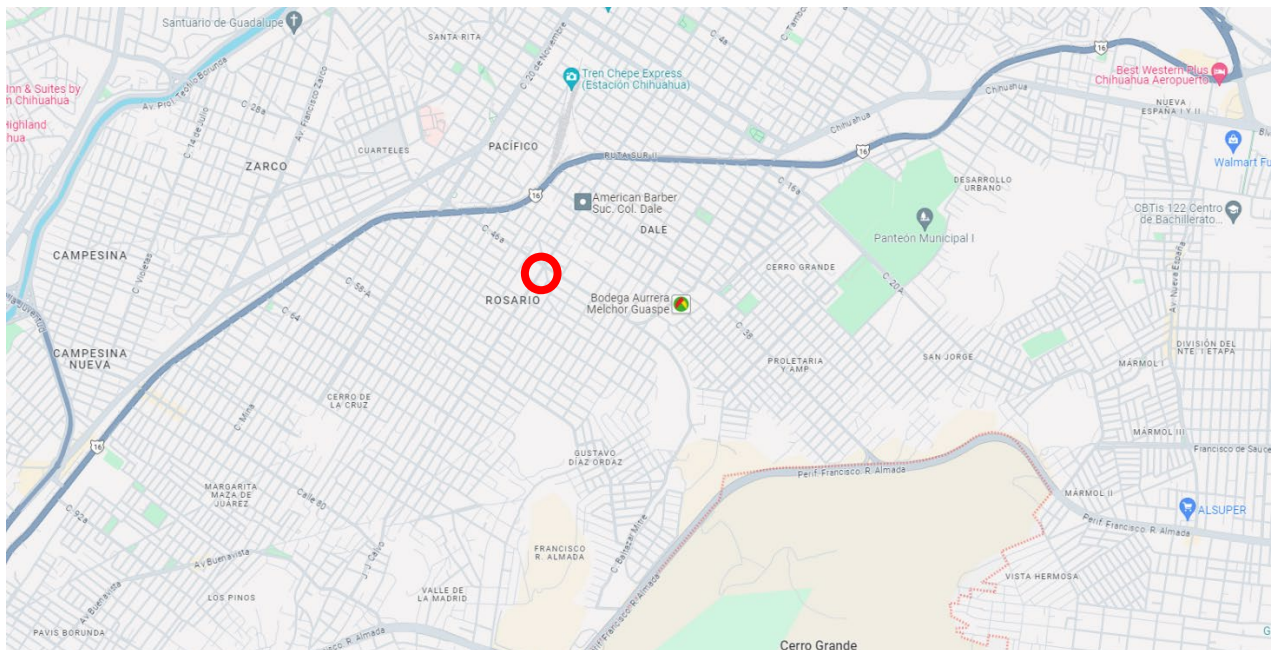
Medio físico

Usos habitacionales y densidad

Los usos del suelo sobre el ámbito espacial de validez de la modificación y la zona de influencia inmediata, corresponden a usos variados, entre ellos la vivienda unifamiliar en densidades altas H35 y H45 complementándose a su vez con el corredor de usos comerciales y de servicios de la calle 46ª operando estos con giros sobre usos de suelo mixtos moderados.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y su contexto inmediato no se localizan fraccionamientos habitacionales constituidos jurídicamente como tales. La vivienda en esta zona se constituye bajo la denominación de "colonias", con vivienda de uno y dos niveles.

La tipología de vivienda de estas colonias es característica de estratos sociales medios-bajos.



Fuente: Zonificación Secundaria.

Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040
Periódico Oficial del Gobierno Estatal No. 71, Chihuahua, Chihuahua, 04 de septiembre 2021.

Ubicación del predio en estudio.

Como antecedente al ámbito espacial de validez de la modificación y sobre el uso de suelo solicitado Comercio y Servicios, este es compatible para vivienda unifamiliar y plurifamiliar de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo vigente, haciendo referencia a la concurrencia de las zonas de viviendas en cercanía inmediata al predio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Vivienda

En relación a los usos habitacionales dentro de la zona de estudio, se establece una densidad de H35 y H45, tratándose de vivienda popular con procesos de edificación llevados a cabo por los mismos propietarios. De igual manera dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se establecen un total de 1,833 viviendas con 4,853 habitantes en 78 manzanas y se sitúa la colonia Rosario con vivienda de tipología habitacional unifamiliar. En el área circundante al ámbito espacial se localiza la colonia Dale, Cerro de La Cruz, Gustavo Diaz Ordaz, Pacífico, Cuarteles, Proletaria y Ampliación, entre otras más.

La tipología de vivienda de estos desarrollos es característica de estratos sociales medios y bajos. La dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del ámbito circundante al predio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.

La vivienda de la zona tiene como característica, diferentes grados de calidad en su edificación, con materiales de construcción desde losas de concreto hasta viviendas con techos de lámina y/o madera. También se localizan edificaciones con muros de ladrillo, block de concreto, lámina de cartón, etc.

Para efectos de recabar la información relativa al Entorno Urbano, Viviendas, Características de las Viviendas Particulares Habitadas y Población, dentro de la página web de INEGI, Inventario Nacional de Viviendas, se estableció el ámbito espacial de validez de la modificación, emitiendo la siguiente información con fecha de actualización: 2020.

Viviendas		
	Total de viviendas	1,833
	Total de viviendas particulares	1,829
	Viviendas particulares habitadas	1,630
	Viviendas particulares no habitadas	125
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	1,625
	Con energía eléctrica	1,628
	Con servicio sanitario	1,628
	Con drenaje	1,628
Fecha de actualización: 2020		

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.61202019669564,-106.0748209800587&z=16>

Con las siguientes características del entorno urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:

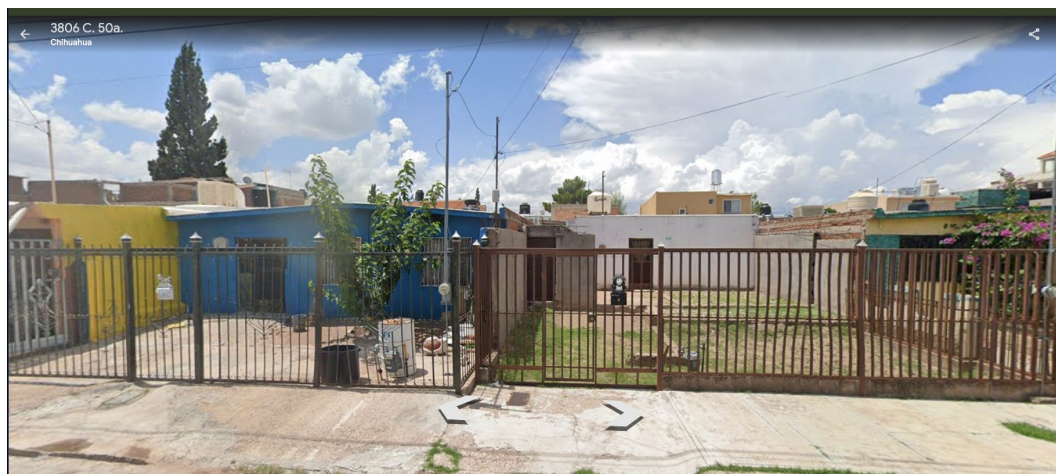
Características del entorno urbano					
Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
 Recubrimiento de la calle	83	10	0	0	0
 Rampa para silla de ruedas	1	15	77	0	0
 Paso peatonal	0	4	89	0	0
 Banqueta	85	8	0	0	0
 Guarnición	84	9	0	0	0
 Ciclovía	0	0	93	0	0
 Ciclocarril	0	0	93	0	0
 Alumbrado público	2	75	16	0	0
 Letrero con nombre de la calle	53	40	0	0	0
 Teléfono público	0	10	83	0	0
 Árboles y palmeras	14	78	1	0	0
 Semáforo para peatón	0	0	93	0	0
 Semáforo auditivo	0	0	93	0	0
 Parada de transporte colectivo	0	17	76	0	0
 Estación para bicicleta	0	0	93	0	0
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	92	0	0
 Transporte colectivo	0	39	54	0	0
 Sin restricción del paso a peatones	0	0	93	0	0
 Sin restricción del paso a automóviles	0	0	93	0	0
 Puesto semifijo	0	9	84	0	0
 Puesto ambulante	0	3	90	0	0

Fecha de actualización: 2020

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?Il=28.61202019669564,-106.0748209800587&z=16>

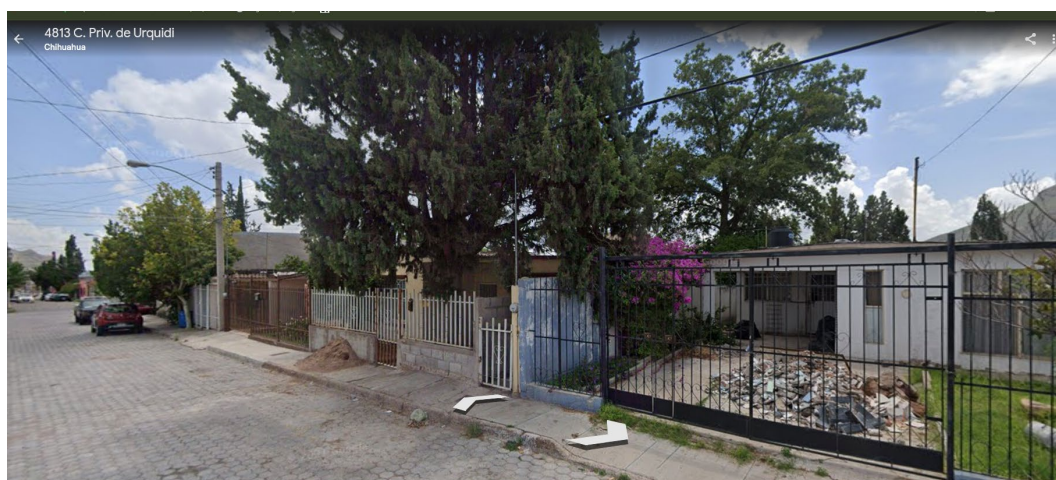


Tipología de vivienda ubicada colindante al predio en estudio.
Calle Mariano Samaniego
Fuente: Google Earth 2024



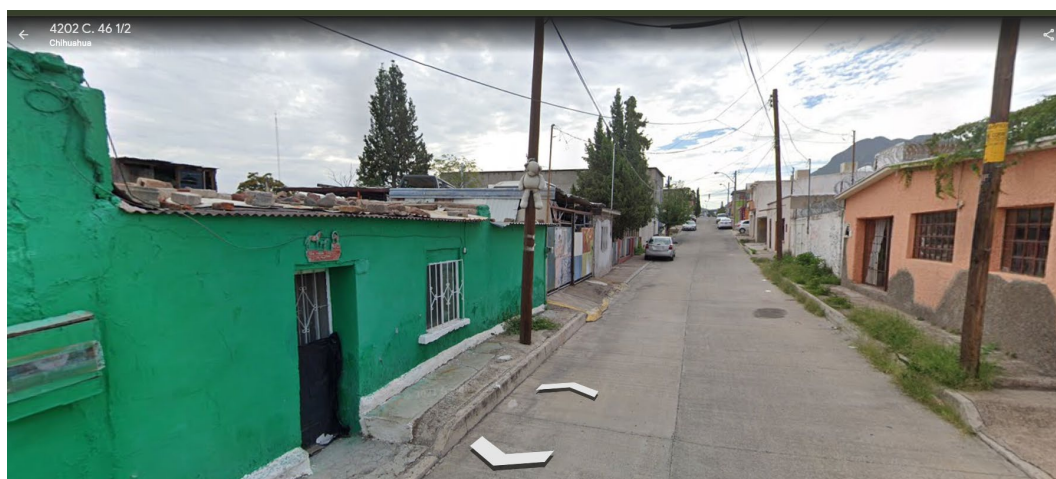
Tipología de vivienda ubicada en la calle 50ª.

Fuente: Google Earth 2024



Tipología de vivienda ubicada en la Privada de Urquidí.

Fuente: Google Earth 2024



Tipología de vivienda ubicada en la calle 46 ½.

Fuente: Google Earth 2024

Población

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación habita un total de 4,853 habitantes, con una representación de 0 (cero) viviendas con 3 o más ocupantes por cuarto, en la siguiente representación poblacional:

Población		
	Población total	4,853
	Población femenina	2,547
	Población masculina	2,302
	Población de 0 a 14 años	849
	Población de 15 a 29 años	1,053
	Población de 30 a 59 años	1,875
	Población de 60 años y más	1,053
	Población con discapacidad	206

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?Il=28.61202019669564,-106.0748209800587&z=16>

Equipamiento

El equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales para la consolidación de la mancha urbana. En esta zona se localizan espacios concentradores de equipamiento, pero definitivamente requieren de consolidación y una buena articulación entre los mismos.

La consolidación de equipamiento de jerarquía regional se hace necesaria para la adecuada competitividad considerando el esquema metropolitano de convivencia funcional, social y económico previsto.

En un panorama general la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura de equipamiento de tipo barrial, considerada como adecuada, aunque siguen existiendo algunas zonas desprovistas. En cuanto a la cobertura de equipamiento de jerarquía urbana también se identifican como aceptable, aun cuando la mayoría de este, especialmente de los sectores salud, educación y cultura, se localizan de forma centralizada.

En el tema de equipamiento de salud en la zona sur y centro, se localizan hospitales y centros de salud. El más cercano al ámbito espacial de validez de la modificación es el hospital Chistus Muguerza Hospital del Parque y el Sanatorio Palmore, ambos localizados al noroeste del ámbito espacial.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, sobre la calle 48ª, se ubica un establecimiento para el cuidado del adulto mayor llamada "Casa hogar para ancianos Amor y Fe".

Ver PLAN0 D-05



Casa Hogar para Ancianos Amor y Fe, ubicada en la calle 48ª.
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



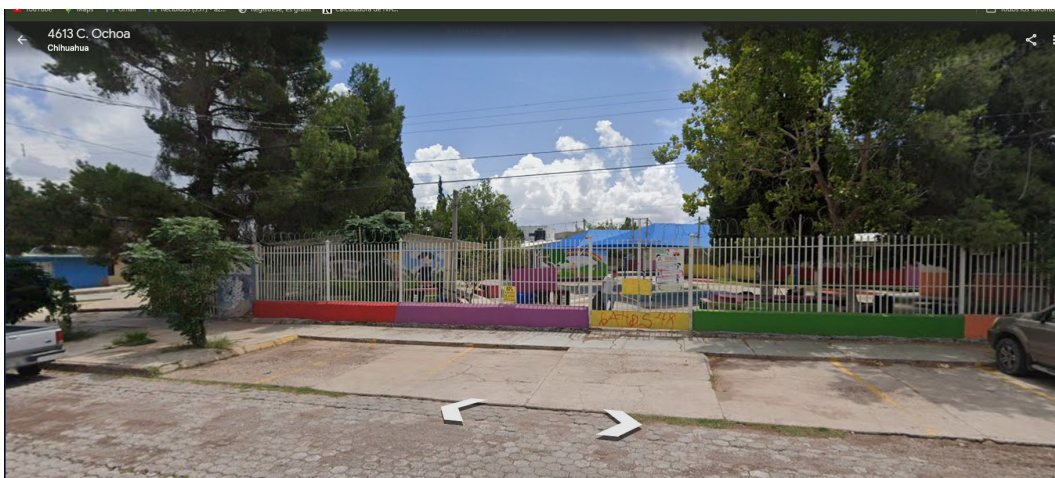
Parroquia Nuestra Señora del Rosario, ubicada en la calle 46 1/2 y Ejercito Trigarante
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies

Además, se localizan edificaciones destinadas al culto religioso, la educación de nivel básico (jardín de niños y primaria). Los elementos básicos del equipamiento urbano como educación, salud, recreación y abasto cubren las necesidades del ámbito espacial de validez de la modificación.



Escuela Primaria "Ángel Castellanos 2277", ubicada en la calle 50ª y Ochoa.

Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



Jardín de Niños "Rosaura Espinoza", ubicado en la calle Ochoa.

Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



Iglesia Nacional de Cristo del Rosario, ubicada en la calle 52ª.

Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies

Comercio y servicios

La tipología de giros de comercio y servicios se encuentran establecidos en las vialidades principales del ámbito espacial, como el corredor establecido en la calle 46ª, para continuar por la calle Melchor Guaspe, además, sobre la calle José Mariano Samaniego Delgado, y sobre la calle Tamborel y calle 58ª (colindantes inmediatas al ámbito espacial).

Tanto sobre estos corredores dentro y fuera del ámbito espacial de validez de la modificación, se ubica una gran diversidad de usos de comercio y servicios, entre los cuales podemos ubicar ferreterías, oficinas, restaurantes, tiendas de abarrotes, pequeñas fábricas de diversos giros como herrerías, carpinterías, etc., además de talleres mecánicos, bares, expendios de vinos y licores, farmacias, etc. El mismo ámbito espacial de validez de la modificación contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo mixtos moderados y giros de comercio y servicios.

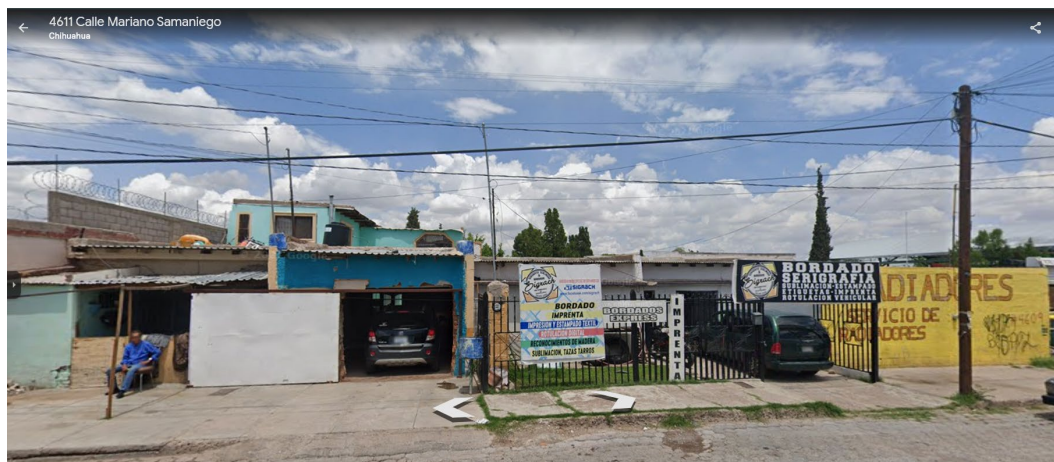
En las vialidades locales los giros están representados en mayor número por tiendas de barrio, mercerías, papelerías, restaurantes de comida casera y tiendas de conveniencia.

Ver Plano D-04

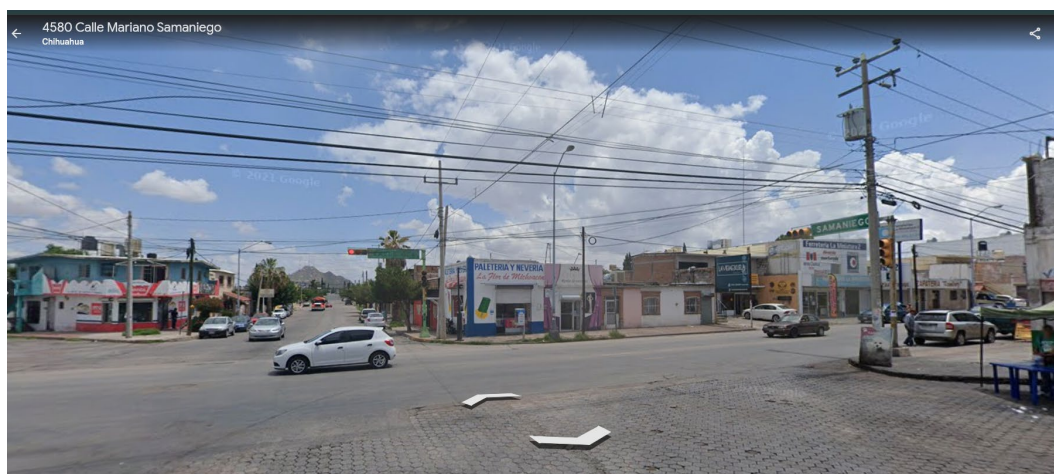


Taller de servicio de Radiadores, ubicada en la calle José Mariano Samaniego Delgado, frente al predio en estudio.

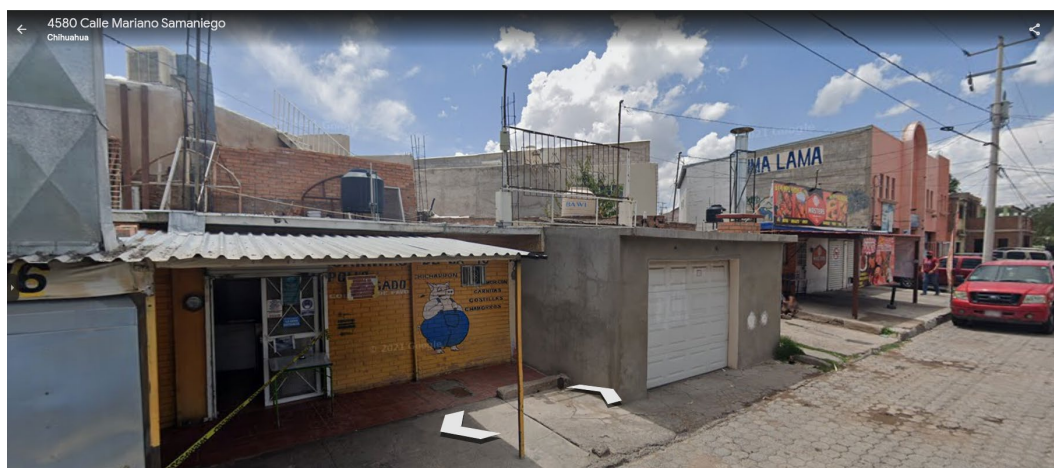
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



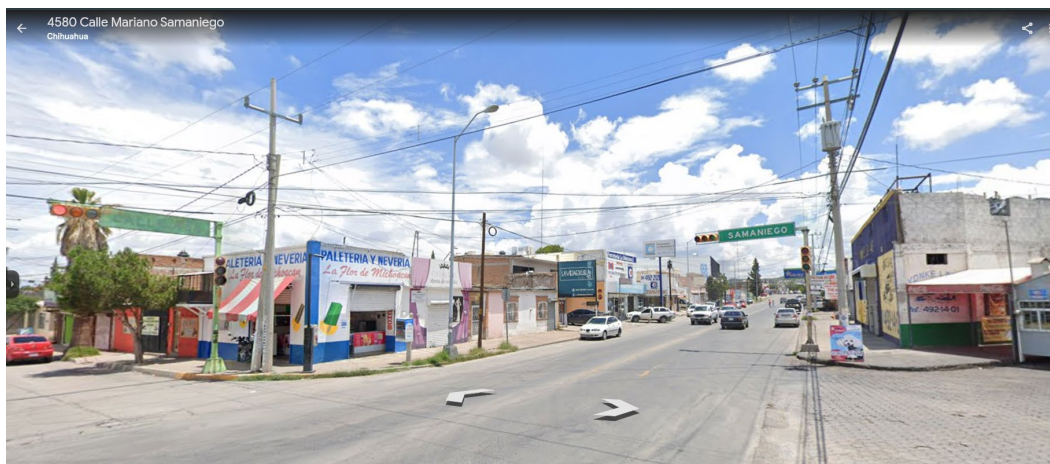
Taller de servicio de Radiadores e Imprenta ubicados en la calle José Mariano Samaniego Delgado, frente al predio en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



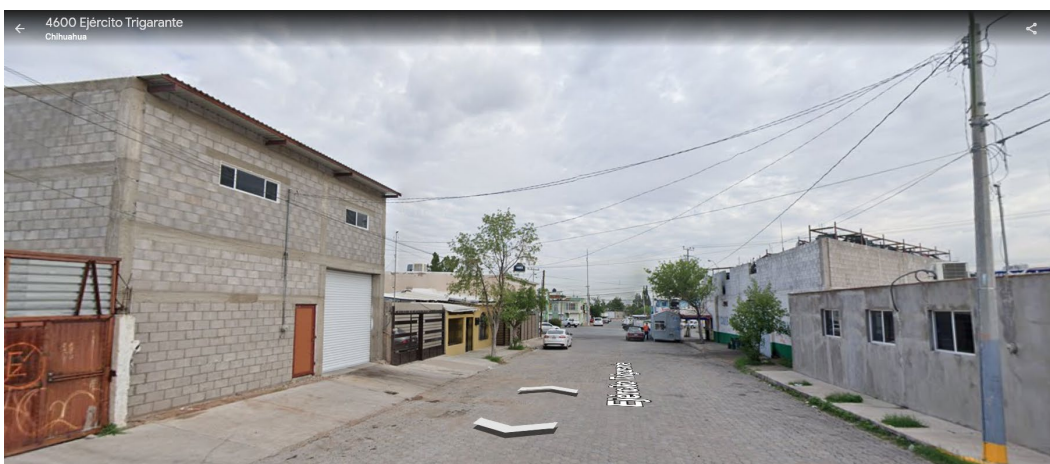
Gran variedad de giros comerciales y de servicios en la confluencia de las calles 46ª, José Mariano Samaniego y Ejercito Trigarante. Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



Giros comerciales de venta de comida, ubicados de manera colindante al predio en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



Gran variedad de giros comerciales y de servicios en la confluencia de las calles 46ª y José Mariano Samaniego
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



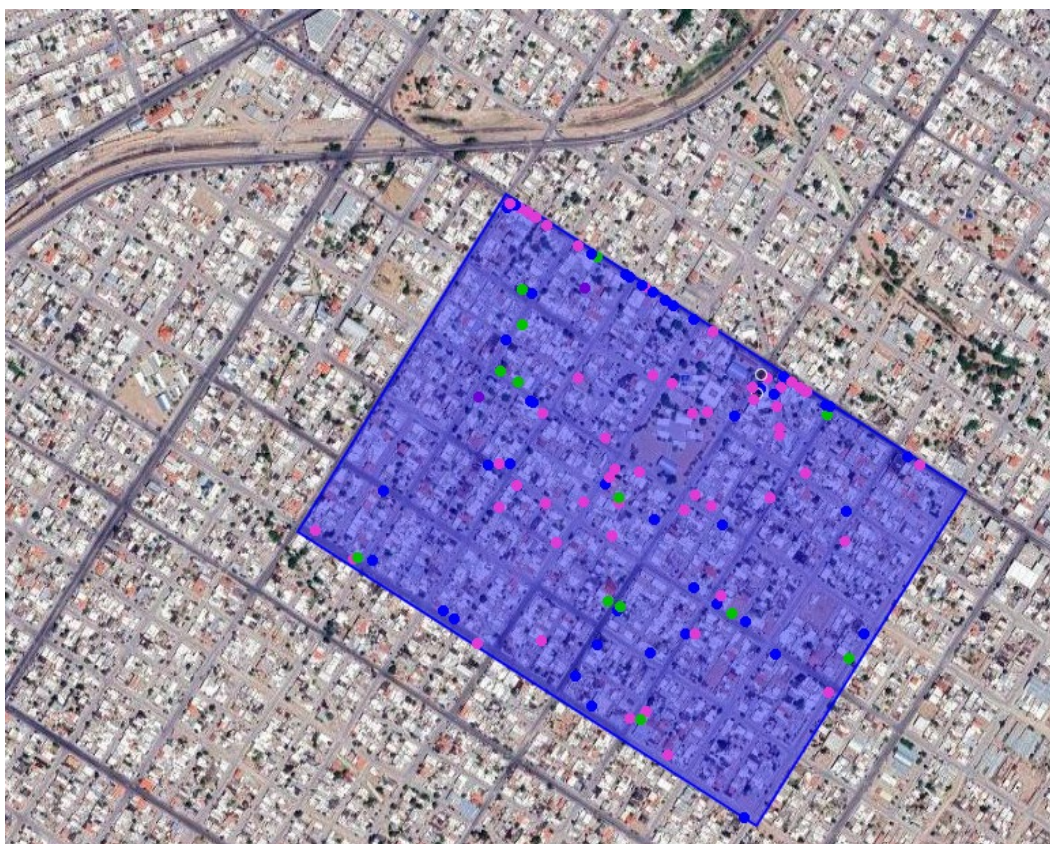
Bodegas sobre la calle Ejercito Trigarante
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies



Yonque "La 46" ubicado en calle 46ª.
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies

Unidades económicas

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se establecen 121 unidades económicas las cuales son, la producción, el consumo y el intercambio que se llevan a cabo dentro de las tres unidades económicas básicas: la empresa, el hogar y el gobierno. Así, el ámbito espacial de validez de la modificación confirma un gran dinamismo y consolidación de la zona de los usos comerciales y de servicios con los desarrollos habitacionales.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación
Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. DENUE.
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>

-  Servicios
-  Comercio
-  Fabricación y elaboración de Productos
-  Servicios relacionados con la Minería
-  Actividades administrativas de Bienestar Social
-  Actividades relacionadas al Transporte

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0	0
(21) Minería	0	0
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0	0
(23) Construcción	2	2
(31) Industrias manufactureras	3	3
(32) Industrias manufactureras	5	5
(33) Industrias manufactureras	6	6
(43) Comercio al por mayor	3	3
(46) Comercio al por menor	43	43
(48) Transportes, correos y almacenamiento	0	0
(49) Transportes, correos y almacenamiento	0	0
(51) Información en medios masivos	0	0
(52) Servicios financieros y de seguros	3	3
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	4	4
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	1	1
(55) Corporativos	0	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1	1
(61) Servicios educativos	4	4
(62) Servicios de salud y de asistencia social	3	3
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	2	2
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	10	10
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	31	31
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	0	0
TOTAL	121	121

Nombres de las Unidades Económicas ubicadas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:

- IM DISEÑO Y CONSTRUCCION
- INGENIERIA EN INSTALACIONES ELECTRICAS INCOELEC
- FANTASÍA PASTELERA
- HELADOS LUPITA
- TORTILLERIA GENO
- BLOQUERA SATELITE
- CARPINTERIA JORGE
- CARPINTERIA SAN JOSE
- SOLUCIONES GRAFICAS CHIHUAHUA
- TABLEROS Y PUERTAS DE CHIHUAHUA
- ALUMINIO RODRIGUEZ
- COCINAS Y CLOSET SEQUOIA
- HERRERIA REGALADO
- HOJALATERIA IBARRA
- TALLER DE TORNO Y SOLDADURA PIÑON
- TORNO Y SOLDADURA
- CHIHUAS RANCH VENTA DE BOTANAS
- SOLDADURAS GASES
- TERRENO AUXILIAR SIMSA
- ABARROTES 48
- ABARROTES 56
- ABARROTES BLANQUITA
- ABARROTES DOMINGUEZ
- ABARROTES DURAN
- ABARROTES KORY
- ABARROTES PALMA
- ABARROTES ROSY
- ABARROTES SAENZ
- ABARROTES VAZQUEZ
- ALSU PASTELERIA
- AUTOPARTES BALDERRAMA
- BLOQUERA SATELITE
- BODEGA DE YONKE LA 46
- CHACHARAS COM
- CLUB SAN FRANCISCO
- COMERCIALIZADORA DE LIMPIEZA
- DISTRIBUDORA DE PRODUCTOS DE BELLEZA KROMAN
- FARMACIA MIRNA
- FERRETERIA MARQUEZ
- LA CARNICERIA
- LA GARRA
- LA QUESERIA
- LAS CARRETAS 2 VINOS Y LICORES
- LICORES ANDAZOLA
- LICORES HERMOSILLO 46
- MINI SUPER JESPER
- MINI SUPER NOGA
- MINI SUPER RIGOS

- MODELORAMA 184
- PAPELERIA ROSARIO
- PARAISO DEL CELULAR
- PINTURAS CROSBY
- ROPA Y ARTICULOS DE PAPELERIA
- SIX SUC_CHI SIX HERMOSILLO 51
- SIX SUC_ROSARIO
- SIX SUPERIOR
- SIX SUPERIOR
- SUPER SIX J J CALVO
- VENTA DE ROPA
- YONKE LA 46
- YONKE MARVEL
- YONKE REZA
- PRE STAR CASA DE EMPEÑO SUCURSAL 46
- PRESTAR CASA DE EMPEÑO
- VIVEROS Y ASOCIADOS
- KARLA VIDEO CLUB
- OK CARPAS
- SALON DE EVENTOS ROSARIO
- SERVI-TAVOS
- FERRETERIA VAZMEN
- CIBER SERVICIOS MC
- ESCUELA DR ANGEL G CASTELLANOS
- ESCUELA PRIMARIA FRANCISCO R ALMADA NO 2357
- JARDIN DE NIÑOS PRAXEDIS GINER DURAN 08DJN0579G
- ROSAURA ZAPATA JARDIN DE NIÑOS
- AMOR Y FE
- CONSULTORIO DENTAL ROSARIO
- GRUPO DE ALCOHOLICOS ANONIMOS UN NUEVO DIA
- ACONDICIONAMIENTO FISICO
- BODY FITNESS GYM
- CARNITAS DE LA 46
- CARNITAS EL CHAPARRITO
- DANNY CLAMATOS Y SNACKS
- EL COMBI PUESTO DE HAMBURGUESAS
- EL SASON DE LALA
- PIZZAS VENECIA
- PREPARACION DE ELOTES Y BOTANAS GABY
- RICO MENUDO
- RICOS BURRITOS YOMI, Y MONTADOS
- WINGS MASTERS VENTA ALITAS Y BONELESS
- APEED COLORS
- AUTO LAVADO
- AUTO SERVICIO DIAZ
- AUTO SERVICIO ELECTRICO KEVIN
- AUTOSERVICIO ELECTRICO LOPEZ
- BIKES Y LLAVES EL RAYO
- BOLERIA MARTINEZ
- CELULARES DE LA ROSARIO
- DESPONCHADO LOPEZ
- ESTETICA CANINA
- ESTETICA D PELOS

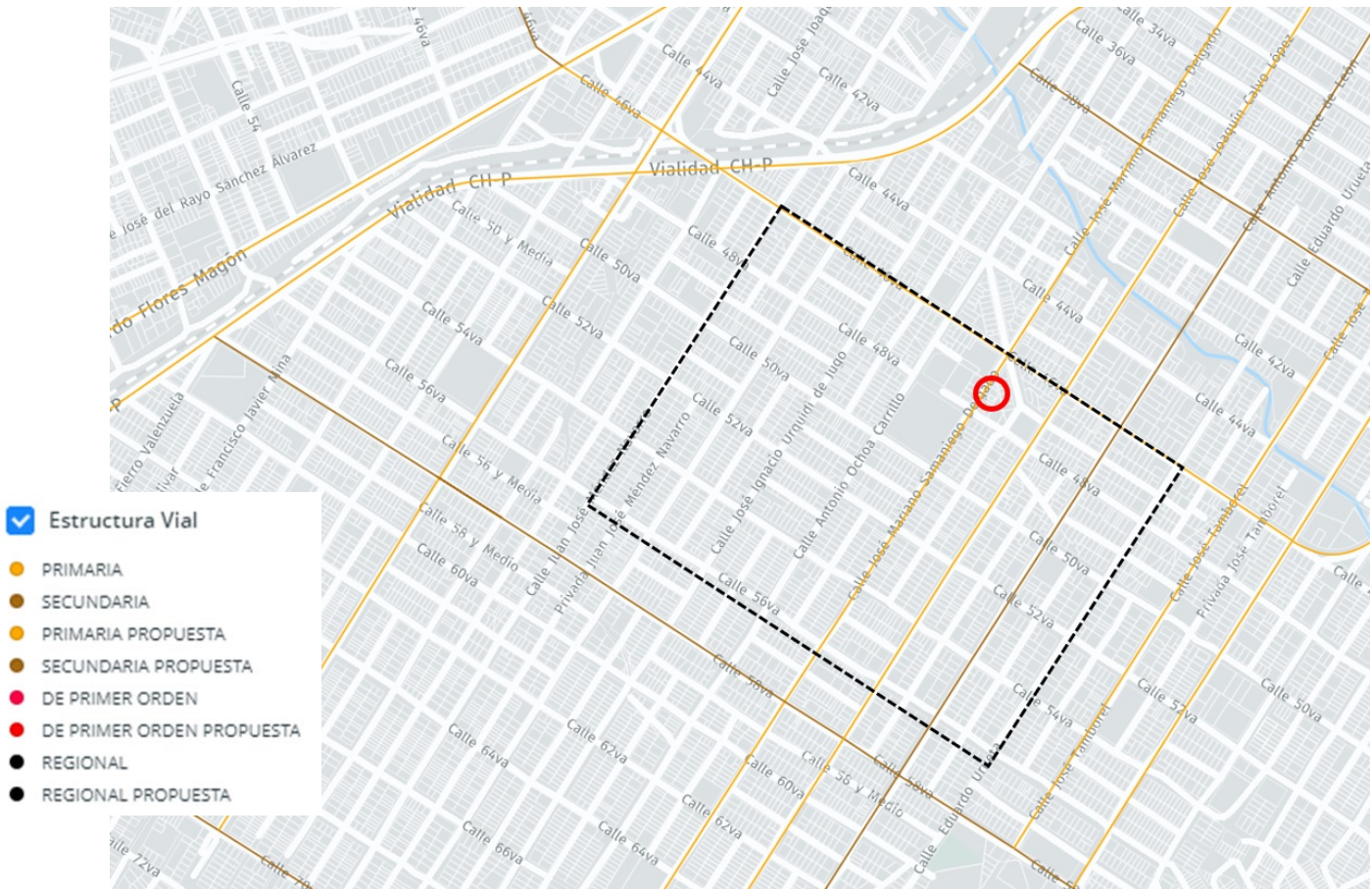
- ESTETICA FAMILIAR ANDREA
- EXPRESION SALON
- IGLESIA DE CRISTO NACIONAL
- LASEV REPARACION DE LAVADORAS
- LAVASOLAS LA PRIMERA
- MI SALON
- NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
- POP
- PRECISION DIESEL DEL NORTE, TALLER DE SISTEMAS DE INYECCION.
- SERVICIOS RADIADORES
- TALLER AARON ALBERTO
- TALLER DE ENDEREZADO Y PINTURA
- TALLER DE MAQUINARIA PARA ASERRADORES, CASTILLO HERMANOS
- TALLER MALDONADO DE TRANMISIONES
- TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ ZAMARRON
- TALLER MECANICO JORGE
- TAPICERIA
- TAPICERIA EL CAMINANTE
- TAPICERIA JESSYS
- VIDROS ELECTRICOS Y ESCAPES IC SHOP BY PILLO

Resultados encontrados 121

Estructura vial

En el ámbito espacial de validez de la modificación la vialidad principal y la que da acceso a toda esta zona es la calle 46ª, la cual es una vialidad con jerarquía Primaria que conecta al suroeste con la vialidad CH-P y la Avenida 20 de noviembre. Las vialidades existentes en el ámbito espacial de validez de la modificación, así como la calle José Mariano Samaniego permiten la comunicación del ámbito espacial con la ciudad y viceversa, como son la calle Juan José Méndez Navarro, la calle José Joaquín Calvo López, Antonio Ponce de León y el resto de las vialidades locales.

El predio en estudio ubicado en la calle José Mariano Samaniego Delgado, a 28.22 metros de la calle 48ª, como el resto de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación, y se encuentran consolidadas con pavimento asfáltico y/o adoquín, guarniciones y banquetas, como el 100% de las calles en el sector.



Fuente: Instituto Municipal de Planeación /IMPLAN. <https://implancuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a>

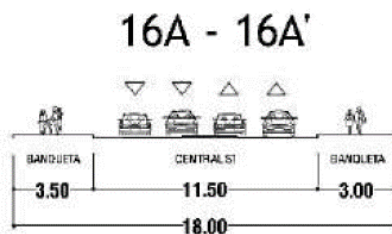
Predio en estudio

NOMBRE
CALLE 46

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
16 - 16'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. RICARDO FLORES MAGON A C. CAYETANO JUSTINIANI
- SECCIÓN ACTUAL
18
- SECCIÓN PROPUESTA
18
- SENTIDOS VIALES
2
- CARRILES CENTRALES
4
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3

- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
SI

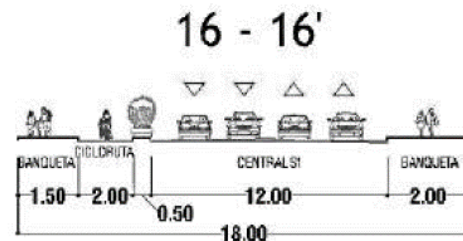
(A)



AV. RICARDO FLORES MAGON A C. CAYETANO JUSTINIANI RUIZ

- (A) Vialidad Actual
(P) Vialidad Propuesta

(P)



AV. RICARDO FLORES MAGON A C. CAYETANO JUSTINIANI RUIZ

Fuente: Secciones Viales. Folleto Anexo al Periódico Oficial del día sábado 04 de septiembre de 2021. No. 71, Acuerdo N.º 111/2021, Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización.

NOMBRE
CALLE JOSE MARIANO SAMANIEGO DELGADO

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
250 - 250'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. BUENA VISTA A VIALIDAD CH-P
- SECCIÓN ACTUAL
17.00 A 20.00
- SECCIÓN PROPUESTA
18
- SENTIDOS VIALES
1
- CARRILES CENTRALES

3

- CARRILES LATERALES

0

- ANCHO DE CARRILES

3.5

- PAR VIAL

SI

- TRAMO DEL PAR VIAL

VIALIDAD CH-P A AV. BUENAVISTA

- RUTA TRONCAL EN LA VÍA

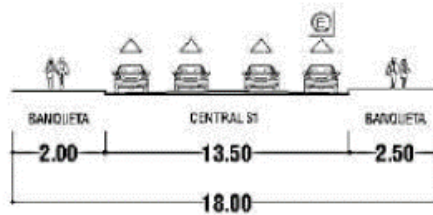
NO

- CICLOVÍA PROPUESTA

SI

A

250A - 250A'



C. MARIANO SAMANIEGO DELGADO

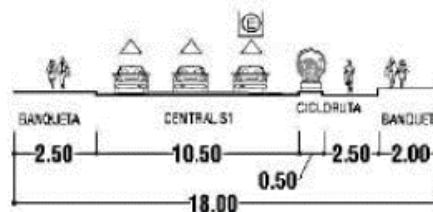
C. BUENA VISTA A VIALIDAD CH-P

A Vialidad Actual

P Vialidad Propuesta

P

250 - 250'



C. MARIANO SAMANIEGO DELGADO

C. BUENA VISTA A VIALIDAD CH-P

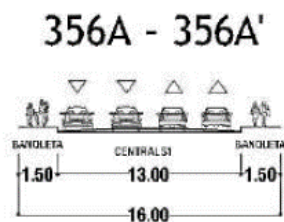
Fuente: Secciones Viales. Folleto Anexo al Periódico Oficial del día sábado 04 de septiembre de 2021. No. 71, Acuerdo N.º 111/2021, Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización.

Las condiciones que presenta la vialidad de acceso (calle José Mariano Samaniego Delgado) es de consolidación al 100 % al contar con pavimento asfáltico, guarniciones y banquetas. Esta vialidad está catalogada en jerarquía vial Primaria.

NOMBRE**CALLE JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
356 - 356'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
C. 58 A C. 44
- SECCIÓN ACTUAL
16
- SECCIÓN PROPUESTA
16
- SENTIDOS VIALES
1
- CARRILES CENTRALES
4
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.25
- PAR VIAL
SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
C. 58A C. 44A
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

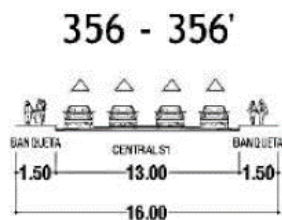
A



C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ
C. 58 A C. 44

- Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

P



C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ
C. 58 A C. 44

NOMBRE**CALLE ANTONIO PONDE DE LEON**

- JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA
- SENTIDOS VIALES
0
- CARRILES CENTRALES
0
- CARRILES LATERALES
0
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

Transporte público

Con la implementación del sistema integrado de transporte público propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la ciudad, este se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de autobuses independientes por un sistema con integración física operacional en las terminales y tarifario total. La conformación de la ruta alimentadora está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos terminales, ubicadas, una en la zona norte en la avenida Homero y la otra en la zona sur en el boulevard Juan Pablo II. A lo largo de la ruta troncal se localizan las estaciones de abordaje y descenso.

De esta manera se derivan las rutas alimentadoras y convencionales de transporte público, las cuales, para el ámbito espacial de validez de la modificación y su entorno inmediato, transitan varias de estas (rutas convencionales), las cuales circulan por la calle 46ª, calles José Mariano Samaniego Sáenz, Juan José Méndez Navarro y calle 58ª, para dar conectividad hacia dentro de las zonas de vivienda.

Las rutas referidas son las siguientes:

Rosario-Arquitectos

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 8

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 30

Longitud de la ruta 24,90

Ramiro Valles Concordia

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 11

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 25

Longitud de la ruta 52,66

Circunvalación 1 Baja Zarco

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 9

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 18

Longitud de la ruta 48,66

Circunvalación 1 Sube Zarco

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 9

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 18

Longitud de la ruta 54,75

Circunvalación 2 Baja Mirador

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 16

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 18

Longitud de la ruta 72.71 Kms.

Circunvalación 2 Baja Politécnico

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 16

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 18

Longitud de la ruta 72.31 Kms.

Circunvalación 2 Sube Mirador

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 16

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 18

Longitud de la ruta 74.47 Kms.

Circunvalación 2 Sube Politécnico

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 16

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 18

Longitud de la ruta 74.17 Kms.

Cerro De La Cruz *Centro

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 14

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 30

Longitud de la ruta 20.75 Kms.

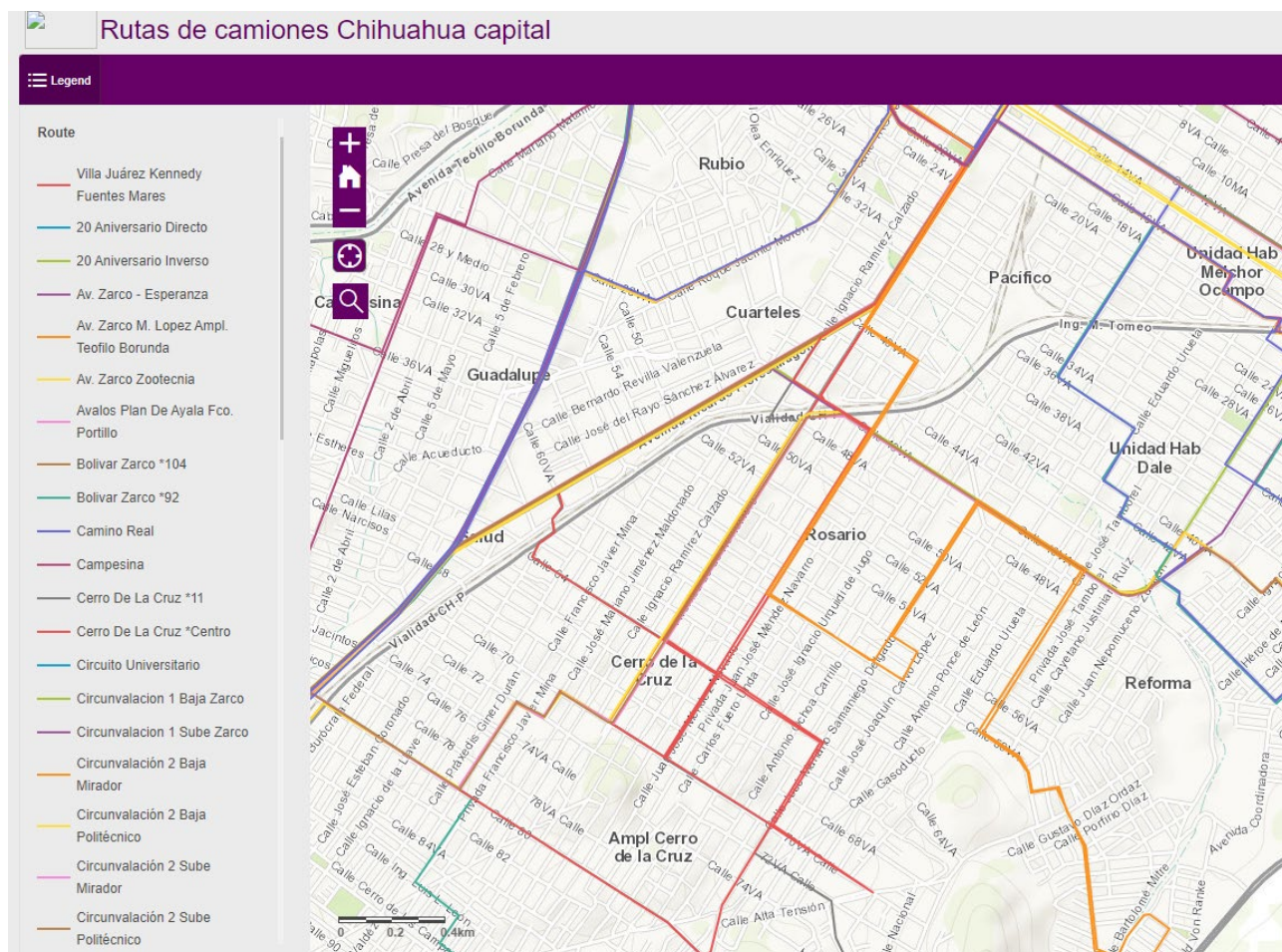
Cerro De La Cruz *11

Tiempo de espera de lunes a viernes (minutos) 14

Tiempo de espera sábado y domingo (minutos) 30

Longitud de la ruta 19.98 Kms.

Rutas de transporte público urbano



Rutas de transporte público urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación

Fuente: <https://www.arcgis.com/apps/MapTools/index.html?appid=55fc0cdccaac457898371462c64e2f7e>

Ruta de seguridad

Considerando la cobertura de servicios de seguridad en esta zona de la ciudad, se localiza la Estación del H. Cuerpo de Bomberos No. 4, ubicado en la calle Lucrecia Casavantes (calle 28ª) esquina con avenida Zarco, en la colonia Zarco, Cp. 31020, con el teléfono de contacto 614-689-5329. Esta estación de seguridad se ubica a una distancia de 1.9 Km., aproximadamente al predio en estudio y circulando sobre vialidades consolidadas lo cual favorece la atención inmediata dentro de los 7 minutos de tiempo programados.



Infraestructura

El predio en estudio se encuentra dentro del área urbana, y a su vez, el ámbito espacial de validez de la modificación se ve favorecido con la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía, telecomunicación, alumbrado público, pavimento, además de contar con equipamiento y servicios municipales como su vialidad de acceso con pavimento, guarniciones, banquetas, recolección de basura, seguridad pública, parques y jardines, entre otros más.

Agua potable

Así, la infraestructura de agua potable se encuentra presente en el predio de estudio, y el servicio se otorga por medio de contrato establecido ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento. La distribución del agua potable, se realiza a través de líneas con diámetros que van desde 8", 10", 12" y 16". De manera cercana al predio, se localiza el pozo denominado "Reforma" ubicado al sur del ámbito espacial de validez de la modificación.

Ver Plano D-08

Drenaje sanitario

En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, esta se encuentra presente y da el servicio tanto al predio en estudio, como a la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación y a su entorno circundante inmediato. De manera cercana al predio en estudio, se localizan colectores con diámetros de 10 y 18 pulgadas. El desalojo de las aguas negras de la zona donde se encuentra esta infraestructura, es por medio de gravedad de acuerdo a los proyectos de rasantes de vialidades para descargar en los colectores existentes.

De igual manera que el servicio de agua potable, el alcantarillado sanitario se encuentra establecido bajo contrato ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento con las siguientes características:

Contrato: o210968

Clase Usuario: Comercial Diverso

Dirección: Samaniego 4606-B, Rosario

Núm. Cuenta: 4038592010009

Medidor: 45414

Ver Plano D-09



**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**



RECIBO DE PAGO

Contrato: o210968 Clase Usuario: Comercial Diverso
Fecha Servicio: Diciembre
Nombre: RUBEN ACOSTA HERRERA
Direccion: SAMANIEGO 4606-B, ROSARIO
Sector: 40 Ruta: 4012 Secuencia: 57 Num Cuenta: 4038592010009
Consumo: 20 Lec. Anterior: 765 Lec. Actual: 765 Medidor: 45414
Clave: Sin servicio **Total a Pagar: \$14,930.00**

Rezago	14243.06	Adeudo Total	14929.78
Agua potable, comercial	440.55		
Alcantarillado Sanitario, comercial	4.45		
Derecho Federal de Extracción	15.08		
Recargo	144.27		
Recargos por Derecho Federal de Ex	11.17		
IVA	71.20		
Cargos del mes	686.72		
Redondeo	0.22		
Total del mes	14930.00		

Consumos:
ENE/2023(20) FEB/2023(20) MAR/2023(20) ABR/2023(20)
MAY/2023(20) JUN/2023(20) JUL/2023(20) AGO/2023(20)
SEP/2023(20) OCT/2023(20) NOV/2023(20) DIC/2023(20)

En caso de requerir CPD, favor de actualizar su información en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101121096841039240	Santander	1338/121096841039210
Bancomer 0698946/121096841039210	Scotia	1096/121096841039210
Banorte 82293/121096841039227	Bajío/HSBC	443/121096841039210

CONVENIOS



Numero de Contrato
o210968

Fecha de Vencimiento
12-enero-2024

Fecha de Suspensión
En cualquier momento

Total a Pagar
\$ 14,930.00


0011021096800014930005

FOR-S550-02 Revisión 01
Fecha de Rev 29/09/2022

RECIBO DE PAGO



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos sí podemos



JMÁS

**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**



**073
CIS**
CENTRO DE INFORMACIÓN
Y SERVICIOS

Contrato: o210966 Clase Usuario: Comercial Diverso

Fecha Servicio: Octubre

Nombre: RUBEN ACOSTA HERRERA

Dirección: SAMANIEGO 4606-A, ROSARIO

Sector: 40 Ruta: 4012 Secuencia: 56 Num Cuenta: 4038592005009

Consumo: 20 Lec. Anterior: 429 Lec. Actual: 430 Medidor: 3073107

Clave: **Total a Pagar: \$1,051.00**

Rezago	519.45	Adeudo Total	1050.34
Agua potable, comercial	434.21		
Alcantarillado Sanitario, comercial	4.39		
Derecho Federal de Extracción	15.08		
Recargo	6.52		
Recargos por Derecho Federal de Ext	0.49		
IVA	70.18		
Cargos del mes	530.87		
Redondeo	0.68		
Total del mes	1051.00		

Consumos:
 NOV/2022(20) DIC/2022(20) ENE/2023(20) FEB/2023(20)
 MAR/2023(20) ABR/2023(20) MAY/2023(20) JUN/2023(20)
 JUL/2023(20) AGO/2023(20) SEP/2023(20) OCT/2023(20)

En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su información en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado.

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101121096640437241	Santander 1338/121096640437211
Bancomer 0698946/121096640437211	Scotia 1096/121096640437211
Banorte 82293/121096640437228	Bajío/HSBC 443/121096640437211

CONVENIOS












CÓDI

Numero de Contrato	o210966
Fecha de Vencimiento	14-noviembre-2023
Fecha de Suspensión	En cualquier momento
Total a Pagar	\$ 1,051.00



0011021096600001051004

FOR-S550-02 Revisión 01
Fecha de Rev 29/09/2022

Energía eléctrica

La cobertura de energía eléctrica que suministrar al desarrollo arquitectónico edificado en el predio es la Comisión Federal de Electricidad. Cercano al proyecto contemplado, se ubican varias líneas de infraestructura de alta tensión de 115 kva., provenientes de la subestación eléctrica más cercana al ámbito espacial de validez de la modificación ubicada en el predio Avalos, y de la cual se desprenden varias líneas de transmisión eléctrica de 115 Kva. Por medio de dichas líneas se da servicio a la zona sur y oriente de la ciudad. Sin embargo, todas estas líneas se encuentran a distancia suficiente para no afectar al terreno ni a la edificación establecida dentro del mismo. El predio y la edificación dentro del mismo, cuenta con contrato comercial por parte de la Comisión Federal de Electricidad, el cual se anexa a continuación:

Ver Plano D-10



Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Rodano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06030,
Ciudad de México, R.F.C. CS160300CPY

ACOSTA HERRERA RUBEN
SAWANEJO 4696 D
SODOL
ROSARIO, C.P. 31030
CHIHUAHUA, CHH.

NO. DE SERVICIO : 580220803097
RMU : 31030 22-08-31 XAOX-010101 005 CFE

LÍMITE DE PAGO: 07 DIC 23

CORTE A PARTIR: 08 DIC 23

TARIFA: INGT MEDIDOR: TMS307 MULTIFICADOR:

PERIODO FACTURADO: 20 SEP 23 - 21 NOV 23

TOTAL A PAGAR:
\$655
(SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M.N.)

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL?

En 3 Pasos:

1. Escanea el QR.
2. Actualiza tus datos.
3. Listo.



Concepto	Letra actual	Letra anterior	Total período	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
Energía (kWh)	00272	00201	71		

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.



Subtotal

Concepto	Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista			Importe (MXN)	Concepto	Desglose del importe a pagar		Importe (MXN)
	\$	\$/kW	\$/kWh					
Suministro	176.20	0.00	0.00	176.20	Cargo Fijo ⁽¹⁾		176.20	
Distribución	0.00	0.00	03.70	93.70	Energía		267.39	
Transmisión	0.00	0.00	12.48	12.48	Subtotal		443.59	
CFEACE	0.00	0.00	0.45	0.45	IVA 16%		70.97	
Energía	0.00	0.00	91.50	91.98	Fac. del Período		514.56	
Capacidad	0.00	0.00	68.73	58.73	DAP ⁽²⁾		141.06	
SC-MEM ⁽³⁾	0.00	0.00	0.44	0.44	Adeudo Anterior		346.06	
Total	176.20	0.00	267.39	443.59	Su Pago		-346.06	
					Total		\$655.72	

(1) SC-MEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho de Alimento Público. (3) Cargos o créditos: Diferentes conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



Fecha, hora y lugar de impresión: 24 NOV 23 09:07:01 hrs. Calle Olimpia y 28 Calles Centro Chihuahua Chihuahua México CP 31030

31030 22-08-31 XAOX-010101 005 CFE

01 580220803097 231207 00000055 0

\$655
(SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M.N.)



280C01A011583455



Repartir

-136-

Recibo de pago de servicio de suministro eléctrico
Fuente propia



Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

SALAZAR CANO JOSE M
SAMANIEGO 4606 C
46A Y 48A
ROSARIO, C.P. 31030
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO : 580210101019
RMU : 31030 21-01-11 SACM-900503 005 CFE

LÍMITE DE PAGO: 05 JUN 23

CORTE A PARTIR: 06 JUN 23

TARIFA: FRIOT MEDIDOR: FX743J MULTIPlicADOR: 1

PERIODO FACTURADO: 21 MAR 23 - 19 MAY 23

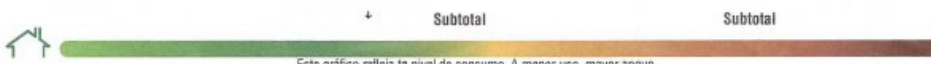
TOTAL A PAGAR:
\$4,133
(CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS M.N.)

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL?

En 3 Pasos:

1. Escanea el QR.
2. Actualiza tus datos.
3. Listo.



Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio		Subtotal		Total periodo	Precio		Subtotal	
	Medida	Estimada	Medida	Estimada		(MXN)	(MXN)	(MXN)	(MXN)		(MXN)	(MXN)	(MXN)	(MXN)
Energía (kWh)	12481		11595		886									
 Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.														

Concepto	Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista			
	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	176.20	0.00	0.00	176.20
Distribución	0.00	0.00	1,169.25	1,169.25
Transmisión	0.00	0.00	155.76	155.76
CENACE	0.00	0.00	5.58	5.58
Energía	0.00	0.00	1,102.18	1,102.18
Capacidad	0.00	0.00	826.64	826.64
SCNMEM ⁽¹⁾	0.00	0.00	5.49	5.49
Total	176.20	0.00	3,264.90	3,441.10

Concepto	Desglose del importe a pagar	
	Importe (MXN)	
Cargo Fijo ⁽²⁾	176.20	
Energía	3,264.90	
Subtotal	3,441.10	
IVA 16%	550.58	
Fac. del Periodo	3,991.68	
DAP ⁽²⁾	141.08	
Adeudo Anterior	4,846.57	
Su Pago	-4,846.00	
Total	\$4,133.33	

(1) SCNMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



Fecha, hora y lugar de impresión: 25 MAY 23 08:57:30 hrs. Calle Olinaga y 39 Colonia Obrera Chihuahua Chihuahua México CP 31355

31030 21-01-11 SACM-900503 005 CFE

01 580210101019 230605 000004133 7



29DC01A011583451 Reparte

\$4,133

(CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS M.N.)

Recibo de pago de servicio de suministro eléctrico
Fuente propia



Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
 Río Rodano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
 Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
 Ciudad de México. RFC: CSS160330CF7

MUNOZ TREVIZO ENEMECIO
 SAMANIEGO 4606 A
 46A Y 48A SON LOCALES Y 17A1750276
 ROSARIO, C.P. 31030
 CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO : 580991002738
RMU : 31030 99-10-27 XAAX-010101 002 CFE

LÍMITE DE PAGO: 07 DIC 23

CORTE A PARTIR: 08 DIC 23

TARIFA: FNOT MEDIDOR: P628DU MULTIPLICADOR: 1

PERIODO FACTURADO: 20 SEP 23 - 21 NOV 23

TOTAL A PAGAR:
\$609
 (SEISCIENTOS NUEVE PESOS M.N.)

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL?

En 3 Pasos:

1. Escanea el QR.
2. Actualiza tus datos.
3. Listo.



Concepto	Lectura actual Medido X Estimada	Lectura anterior Medida X Estimada	Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
Energía (kWh)	01794	01730	64		

+ Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo. Subtotal



Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista					Desglose del importe a pagar	
Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	176.20	0.00	0.00	176.20	Cargo Fijo ⁽¹⁾	176.20
Distribución	0.00	0.00	84.46	84.46	Energía	241.02
Transmisión	0.00	0.00	11.25	11.25	Subtotal	417.22
CENACE	0.00	0.00	0.40	0.40	IVA 16%	66.76
Energía	0.00	0.00	82.56	82.56	Fac. del Periodo	483.98
Capacidad	0.00	0.00	61.95	61.95	DAP ⁽²⁾	141.08
SCnMEM ⁽³⁾	0.00	0.00	0.40	0.40	Credito Aplic. Fac. ⁽³⁾	-16.00
Total	176.20	0.00	241.02	417.22	Adeudo Anterior	684.41
					Su Pago	-684.00
					Total	\$609.47

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho de Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



Fecha, hora y lugar de impresión: 24 NOV 23 08:55:02 hrs. Calle Océano y 36 Colonia Obrera Chihuahua, Chihuahua, México CP 31030

31030 99-10-27 XAAX-010101 002 CFE

01 580991002738 231207 00000609 7



29DC01A011583450 Repartir

\$609
 (SEISCIENTOS NUEVE PESOS M.N.)

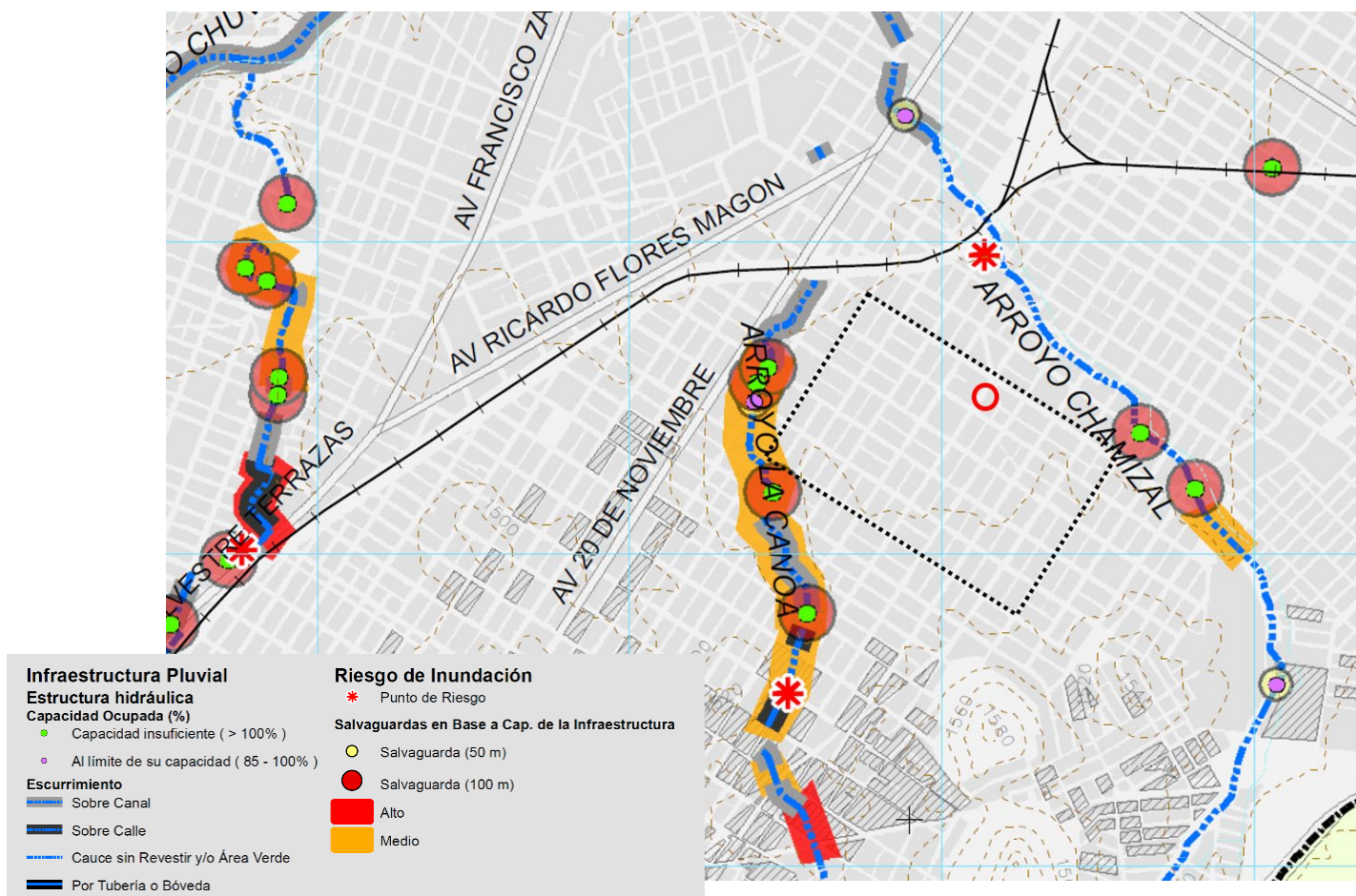
Recibo de pago de servicio de suministro eléctrico
Fuente propia

Riesgos y vulnerabilidad

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidro meteorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvistar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

Riesgos Hidrometeorológicos

De acuerdo al análisis efectuado, dentro del predio y ámbito espacial de validez de la modificación, no se identifican arroyos, ríos ni ninguna infraestructura pluvial que represente peligro alguno para el predio ni la zona. Así, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de inundación, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Hidrometeorológicos. Adecuación propia.

○ Ubicación del predio en estudio

Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

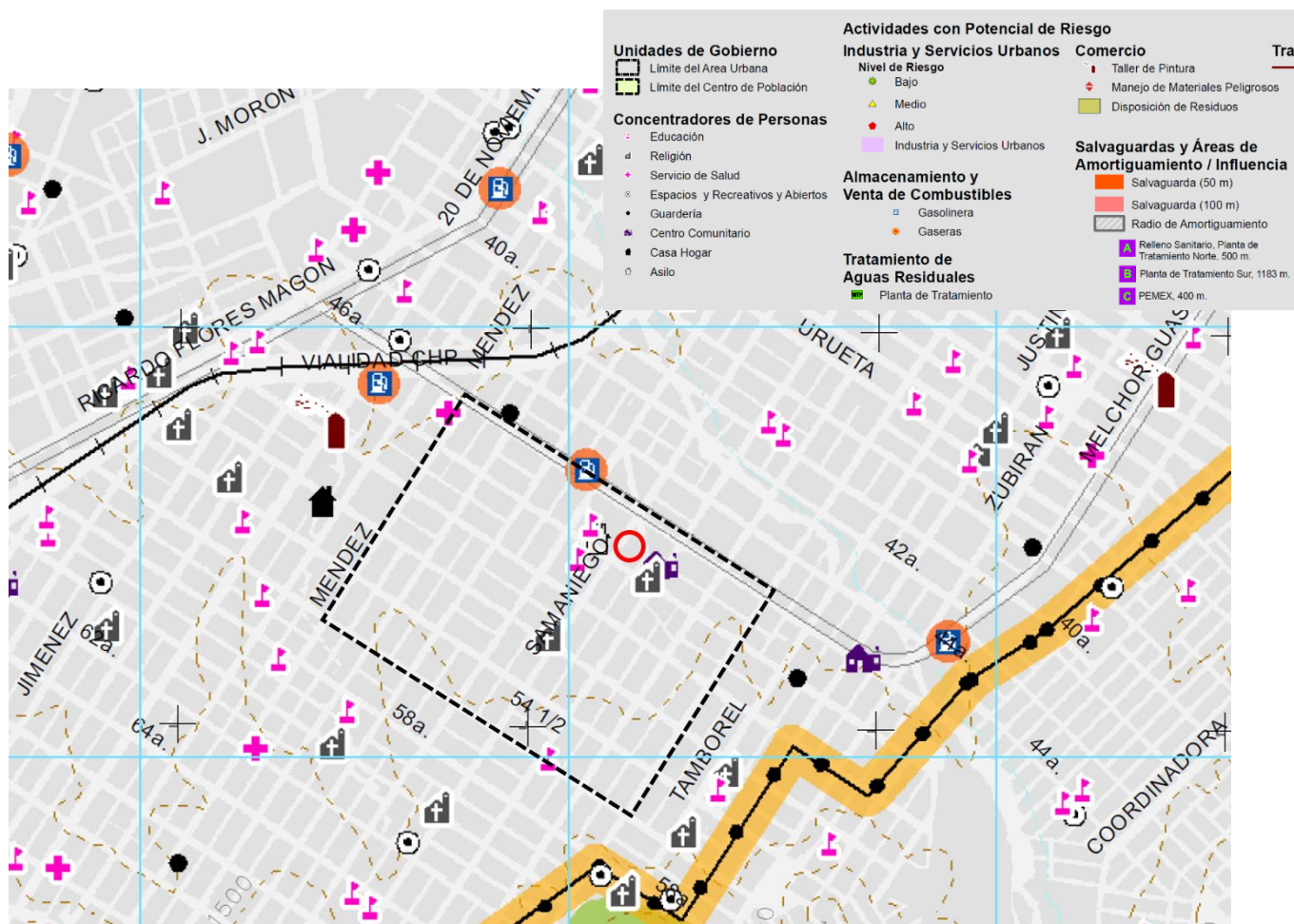
Fenómenos químicos-tecnológicos: En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una Ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

Fenómenos sanitario-ambientales: Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

Fenómenos socio-organizativos: Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.

Para este apartado, se menciona la existencia de un gasoducto con trayectoria oriente-poniente, el cual se ubica a aproximadamente 600.00 metros hacia el sur del predio en estudio. Siendo así, no se establece riesgo para el predio por esta infraestructura.

De igual manera, dentro del ámbito espacial, sobre la calle 46ª y calle Ochoa, se ubica una estación de gasolina, la cual por su distancia de 200 metros aproximadamente, no supone riesgo para el predio en estudio.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Antropogénicos

Ubicación del predio en estudio

Ámbito espacial de validez de la modificación



Estación de gasolina localizada en la calle 46ª esquina con calle Ochoa.

Fuente: Google Earth

Riesgos geológicos, fallas y erosión

Son las fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo, que pudieran afectar a la ciudadanía.

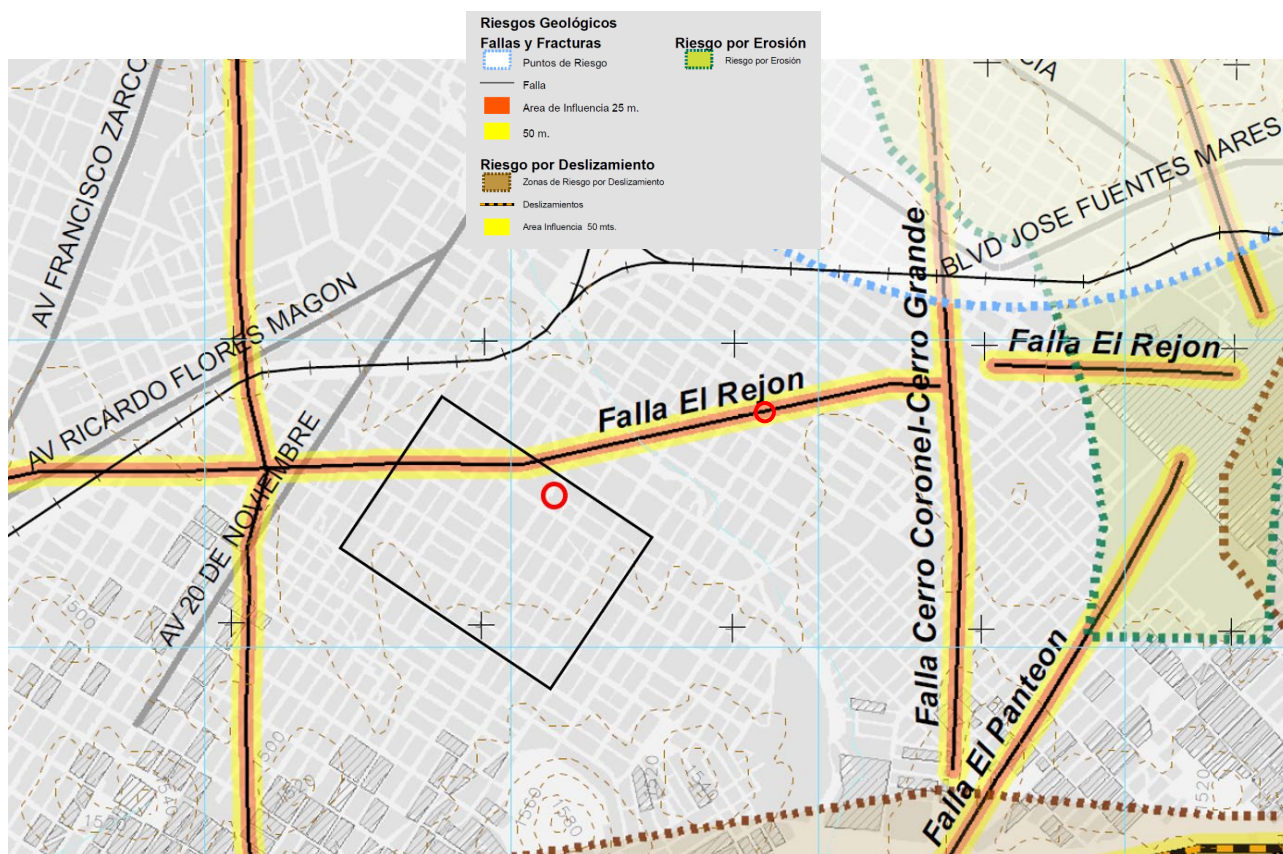
Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, se encuentran con orientaciones bien definidas. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localiza la denominada Falla El Rejón, la cual que pudiera considerar afectaciones, sin embargo, no existen antecedentes en ningún tiempo de la historia que se hallan presentado alteraciones y/o afectaciones en la zona. Esto también debido a la topografía, la cual tiene pendientes planas o muy suaves como se estableció con anterioridad.

Como ya se estableció en el texto anterior, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicada la Falla El Rejón al norte y de manera colindante al ámbito espacial, se ubica la Falla Cerro El Coronel-Cerro Grande, al oeste de la zona.

Falla El Rejón: Se localiza en la porción central sur de la ciudad, es una falla de tipo normal con dirección sensiblemente E-W e inclinaciones hacia el sur entre 50 y 55 grados, probablemente turna a la fosa Navegantes y a la Fosa Chihuahua en la porción sur de ambos bloques, afecta a rocas volcánicas el Eoceno, Oligoceno y Mioceno, se encuentra muy dislocada por los sistemas NE-SW y N-S.

Sin embargo, estas no tienen afectación al ámbito espacial ya que no presenta áreas de desplazamiento y deslizamiento, así como topografía ni geología que se deba de estabilizar, ya que esta zona ya se encuentra totalmente urbanizada, con muchas décadas de antigüedad.

Además, es preciso mencionar que la Falla El Rejón (dentro del ámbito espacial de validez de la modificación), se ubica a 160 metros aproximadamente del predio base de este estudio de planeación, por lo que, de manera directa, no existe afectación directa al predio, pues excede la distancia de área de influencia establecida de 50 metros.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Geológicos, fallas y erosión



Ubicación del predio en estudio



Ámbito espacial de validez de la modificación

Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en la zona de estudio se puede concluir lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece usos de suelo Mixto Moderado, Habitacionales con densidad de H35 viv/ha., y H45 viv/ha. También se localizan usos comerciales y de servicios y equipamientos. Así, se genera una zona de usos complementarios entre sí.

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial bastante estructurada a través de vialidades en jerarquía Primaria siendo las calles 46ª, José Mariano Samaniego Delgado, Juan José Méndez Navarro, José Joaquín Calvo López, Antonio Ponce de León y el resto de las vialidades locales, posibilitando la conexión inmediata con toda la zona contigua y al resto de la ciudad. La cobertura de servicios observada en el área es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de las zonas habitacionales. De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que: El ámbito espacial de validez de la modificación presenta potencial para el uso de suelo Comercio y Servicios e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, solicitado para el predio.

Se observa en forma positiva la complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos en la zona. El uso de Comercio y Servicios propuesto es considerado como viable y no altera las condiciones de desarrollo en la zona, considerando además que el desarrollo edificado cuenta con 25 años aproximadamente en operación. Existen gran diversidad de giros de comercio y servicio y usos mixtos consolidados en la zona que conviven armónicamente con el entorno habitacional ya establecido que incluye giros como el promovido de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. Debido a la consolidación de vivienda existente en torno al predio, se asume que técnicamente existe capacidad para abastecer de los servicios requeridos para la propuesta. Así, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el uso solicitado, considerando los usos ya establecidos por el PDU2040 y el uso propuesto, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en el **Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00**, en el predio objeto de estudio, con la finalidad de la continuidad operativa y de conformidad a la Tabla de Compatibilidad establecida en el PDU 2040 para un giro específico de **“TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m2”**. El uso de suelo solicitado es Permitido, dentro del Apartado de Usos de Comercio y Servicios Subcentro Urbano.

NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

Objetivo específico

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

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

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

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

Estrategia

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

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

Objetivo específico

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

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo. Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

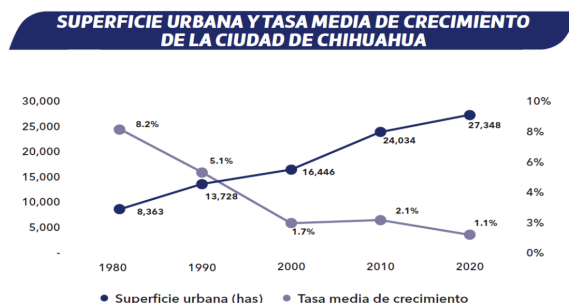
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de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

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.



Fuente: Acuerdo N.º 014/2022. Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Supreficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

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

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Vivienda

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

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

CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en venedad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y

funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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 comercio y servicios en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la 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.

Políticas de desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros subcentros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDUS 2040 vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 subcentros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del centro de la ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.
-

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Estructura Urbana

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

Distribución y Dosificación de usos de suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad H35 viv/ha., y H45 viv/ha., Comercio y Servicios, Mixto Moderados, Equipamientos, Recreación y Deporte, lo cual ha condicionado a la presentación de esta solicitud de Cambio de Uso de Suelo Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, para un alto aprovechamiento, por considerarse que este uso de interés sobre el predio representa un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H35 y 45 viv/ha., en zonas habitacionales en todo el ámbito de validez y circundante cercano al predio en estudio.
- Comercio y Servicios dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Equipamiento Urbano, en varios lugares del área.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

Vialidad

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación, tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el predio en estudio y su operatividad está 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 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.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, da cumplimiento a través de los contratos de servicios básicos según el giro y en base a la infraestructura pública establecida y en operatividad.

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias de los cambios solicitados se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales

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

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo Habitacional H45, por lo que se solicita el cambio a uso de suelo a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, para la continuidad de la operatividad de conformidad a la Tabla de Compatibilidad establecida en el PDU 2040 para un giro específico de **“TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m²”**.

Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

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 la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

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.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura.

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio citadino, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de “hacer ciudad”:

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

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible

Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

- I. 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;
- IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;
- V. 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, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda 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.

Usos y reservas. La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
COMERCIO Y SERVICIOS	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	3	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	35%	SR	SR	40	VER NOTA 1

NOTAS

- 1 Ver índice de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- 2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2
- 3 Relación 1:3 frente - fondo máximo

TIPOLOGÍA DE GIROS

COMERCIO Y SERVICIOS

- 1 Comercio y servicios en general
- 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)
- 3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Carta Síntesis

Fuente: PDU 2040

Usos Comerciales y de Servicios (CS)

Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación del uso de suelo actual de un predio con superficie de 220.272 m²., y clave catastral 069-012-031, solicitando el cambio de uso del suelo actual Habitacional H45 a uso de suelo Comercio y Servicios e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00., mismo que resulta congruente con los giros y usos colindantes en mayor cercanía. Éste uso es compatible con el giro declarado de comercio y servicios.

El proyecto contemplado para el predio sujeto a cambio de uso de suelo e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, es para el establecimiento y continuidad operativa de un giro de **“TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m²”**.

Estrategia de uso de suelo

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

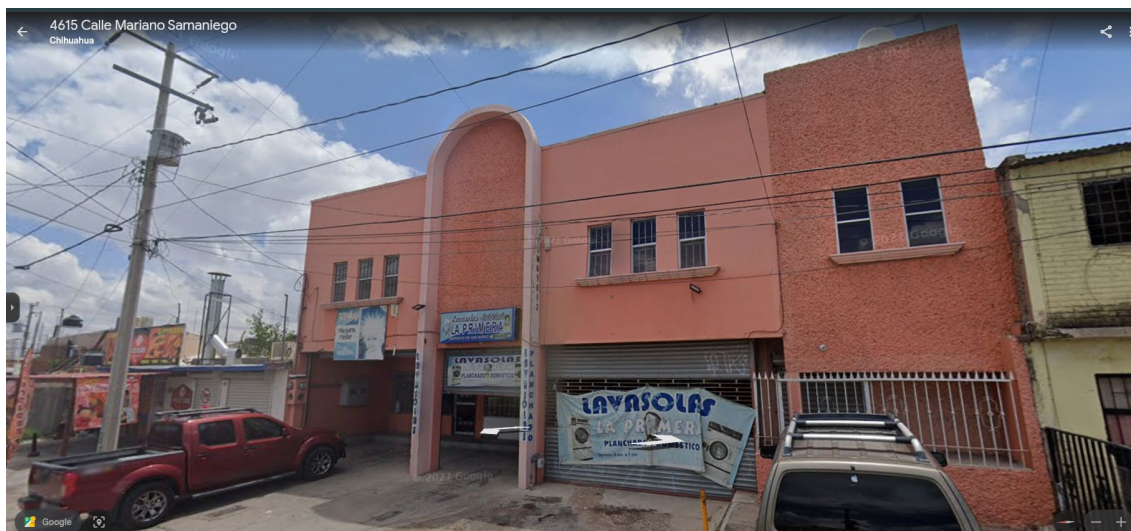
Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el proyecto a desarrollarse dentro del predio contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.

Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

El predio contribuirá a la consolidación de esta zona de la ciudad mediante el impulso y el desarrollo relacionado con el uso comercial y de servicios, el giro que pretende operar, termina definiendo la potencialidad del sector, contribuyendo como atractor hacia los diversos comercios instalados en el sector.

A continuación, se exponen fotografías del predio en condiciones a la fecha:



Frente del predio y edificación en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Frente del predio y edificación en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Frente del predio y edificación en estudio. Fuente: 2024 Google Earth Pro.

Tabla de Compatibilidad de usos de suelo

USOS	"CYS", COMERCIO Y SERVICIOS	
COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO		
OFICINAS DE MAS DE 300m ²	C	6
ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	P	
TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m²	P	
TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	C	2
ESTACIONES DE RADIO Y TV	P	
AGENCIA AUTOMOTRIZ	P	
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	P	
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL		
VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300m ²	C	8

Uso de suelo Comercio y Servicios y giro de

"TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m²"

Fuente PDU 2040

1 ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN A USOS IMPACTANTES COLINDANTES.

2 ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDAD PÚBLICA Y/O PRIVADA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NECESARIAS.

3 CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.

4 DESARROLLAR INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN QUE GARANTICE EL DESARROLLO INTEGRAL. NO SE AUTORIZAN USOS DE MANERA AISLADA. VER APARTADO DE SUBCENTROS PDU.

5 CONDICIONADOS AL ESTABLECIMIENTO DEL NIVEL DE RIESGO Y DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD ADECUADAS Y DE CONTROL DEL DESARROLLO.

6 SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL. RESOLVER SUS SERVICIOS DE MANERA ADECUADA Y AUTÓNOMA.

7 REQUERIEREN ESTUDIO TÉCNICO DE AERONÁUTICA, PROTECCIÓN AUDITIVA Y DE SEGURIDAD PARA LAS ZONAS HABITADAS.

8 ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.

9 EN FUNCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.

10 CONDICIONADA SU LOCALIZACIÓN EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUÍA VIAL (NO SE PERMITE EN VIALIDADES LOCALES).

11 SUJETO A PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN.

12 LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREA VERDE NO DEBERÁN SOBREPASAR EL 10% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

13 CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

14 PROPUESTA ESPECÍFICA DE TRATAMIENTO DE PAISAJE Y DE ESPECIES VEGETALES ADECUADAS AL USO PROPUESTO Y A LA REGIÓN.

NOTA:

* LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M. EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO. LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.

* LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

P PERMITIDO

X PROHIBIDO

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

Normas de evaluación para los usos condicionados

Fuente PDU 2040

Estrategia vial

La propuesta consiste en favorecer la consolidación de lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona.

El predio en estudio está rodeado por vialidades consolidadas y catalogadas como vialidades Primarias y Secundaria con importante presencia de transporte motorizado, por esta razón el PDU 2040 las establece de manera que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

El estado de conservación de todas y cada una de las vialidades se puede catalogar como regulares, urbanizadas con asfalto y adoquín en algunas de las vialidades, además de tener infraestructura de guarniciones ni banquetas.

La totalidad de las vialidades locales del ámbito espacial de validez de la modificación, se encuentran consolidadas con pavimento, guarniciones y banquetas.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura de servicios básicos para todo el sector se encuentra con grandes deficiencias por la falta de dotación de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta se encuentra dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, además de contar con infraestructura de alumbrado público en algunas zonas.

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este análisis urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la **solicitud de autorización de Cambio de Uso de Suelo a uso de suelo Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00.**

El predio cuenta con todos los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y alumbrado público, aseo urbano, seguridad, etc.

El acceso al predio y su edificación es directamente sobre la vía pública denominada calle José Mariano Samaniego Delgado, así mismo hasta la calle 46ª, para su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la falta de cobertura territorial de redes de agua y drenaje, el abastecimiento de electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc.

La solicitud de autorización de **Cambio de Uso de Suelo para el predio a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00**, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades ampliamente descritas con anterioridad, y contando con acceso sobre vialidades en jerarquía Primaria, y Secundaria, sobre corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua**, en el cual se indica:

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, lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

Ver Plano E-01

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con la influencia inmediata de los usos Habitacionales y Mixtos, las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Cambio de Uso de Suelo** actualmente Habitacional H45 a **uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00**, con el propósito de la continuidad operativa y desde hace 25 años aproximadamente, de **UN ESTABLECIMIENTO CON TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA DE LOCALES COMERCIALES**, con la finalidad de la operatividad de un giro de **“TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m2”**, dando cumplimiento a la normatividad, reglamentación y leyes de la materia, a través de la **SITUACIÓN DE HECHO del giro establecido por el tiempo preexistente de 25 años de edificados los locales y en operatividad continua desde esas fechas**.

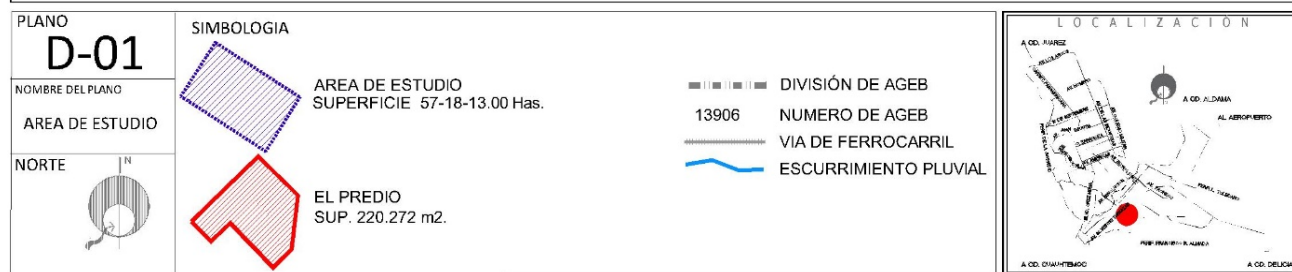
ANEXO GRAFICO

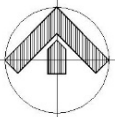
DIAGNOSTICO

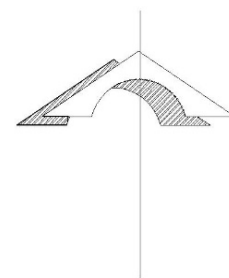
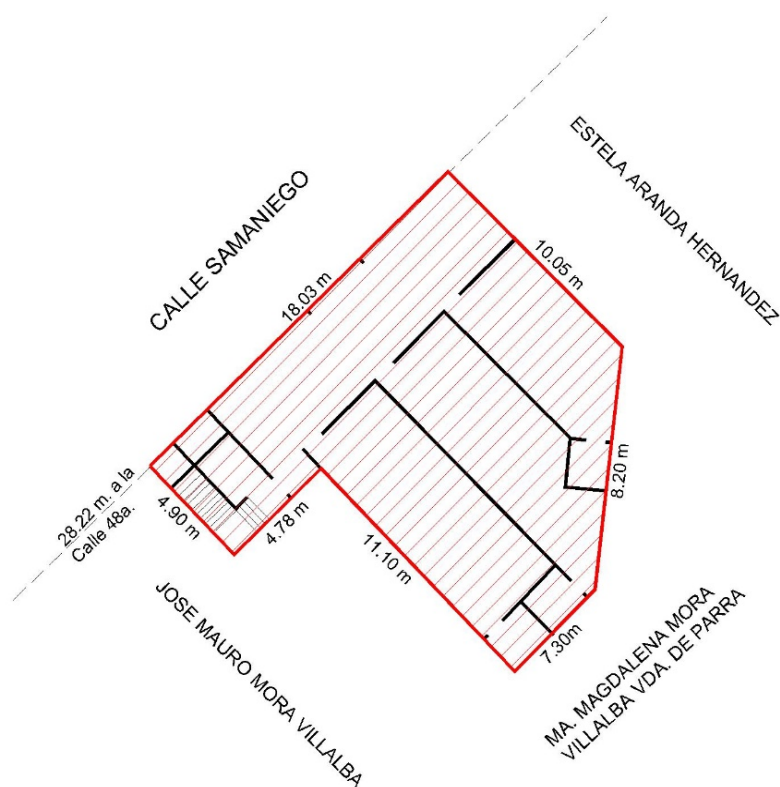
- D 01** Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02** Polígono de actuación
- D 03** Ubicación
- D 04** Usos de suelo PDU
- D 05** Equipamiento Urbano
- D 06** Estructura vial
- D 07** Secciones viales
- D 08** Infraestructura de Agua Potable
- D 09** Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
- D 10** Infraestructura de Energía Eléctrica

ESTRATEGIA

- E 01** Estrategia
- E 02** Estructura vial propuesta



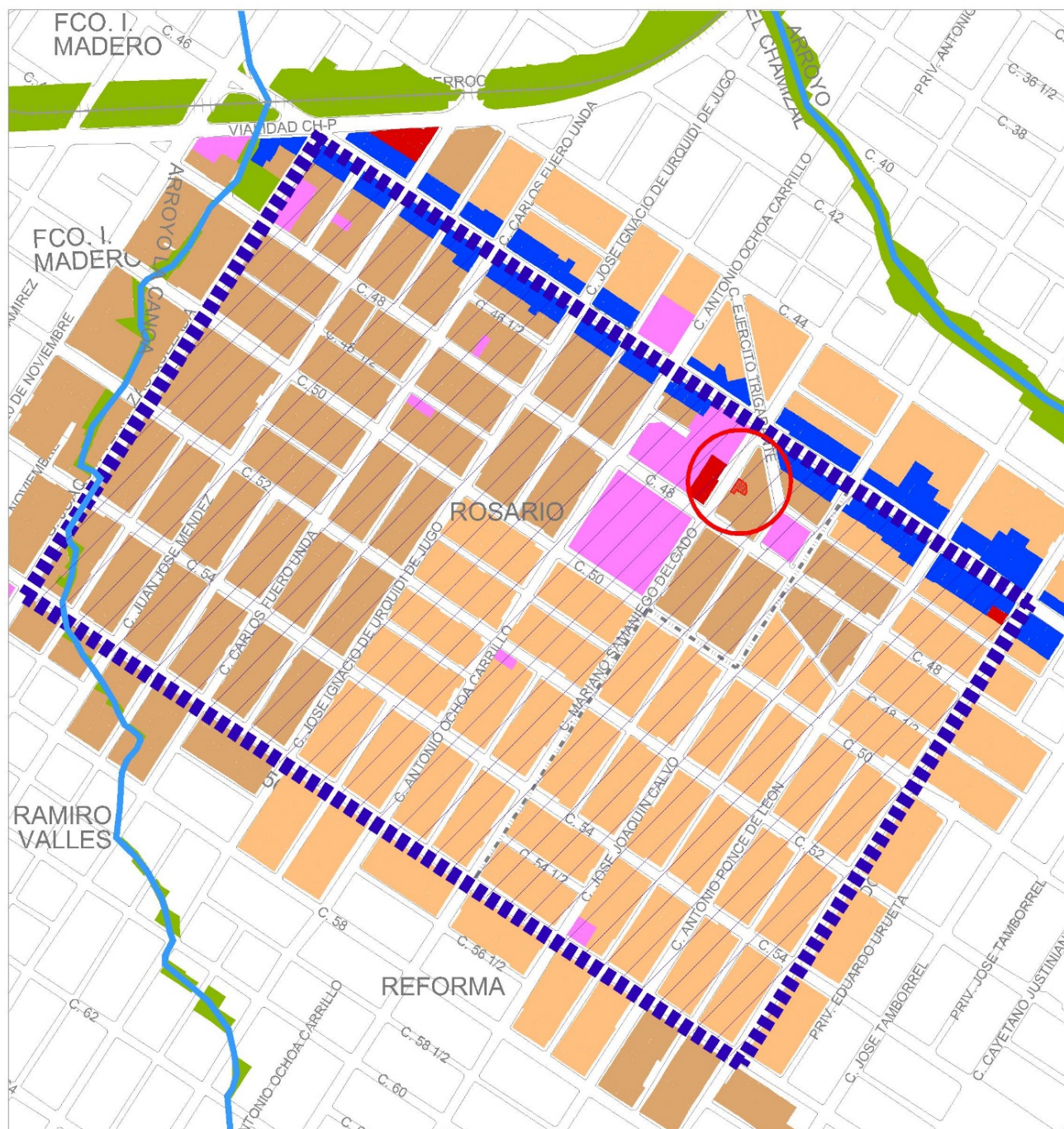
		PLANO CATASTRAL	
Nombre del Propietario : RUBEN ACOSTA HERRERA			
Plano de : PLANODE POLIGONO		Superficie de Terreno : 220.072m²	
Ubicación : UBICACION CALLE SAMANIEGO No. 4606		Clave Catastral : 069-012-031	
Superficie de Construcción : 322.22 m²		Porche : 35.64 m²	
COLONIA : ROSARIO		Escala : SIN/ESCALA	

**069-012-031 ACOSTA HERRERA**

PLANO D-02	SIMBOLOGIA	 SUP. 220.272 m2.	
NOMBRE DEL PLANO POLIGONO DE ACTUACIÓN			
NORTE 			



A map of the study area in the city of Madrid. The map shows the 'Paseo de la Castellana' and the 'Paseo de la Victoria'. A red dot marks the location of the 'Paseo de la Castellana' and the 'Paseo de la Victoria'. The map also shows the 'A.C.D. ALDAMA' and the 'A.C.D. ALDAMA'.



069-012-031 ACOSTA HERRERA

PLANO

D-04

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO
PDU 2040

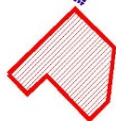
NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 57-18-13.00 Has.

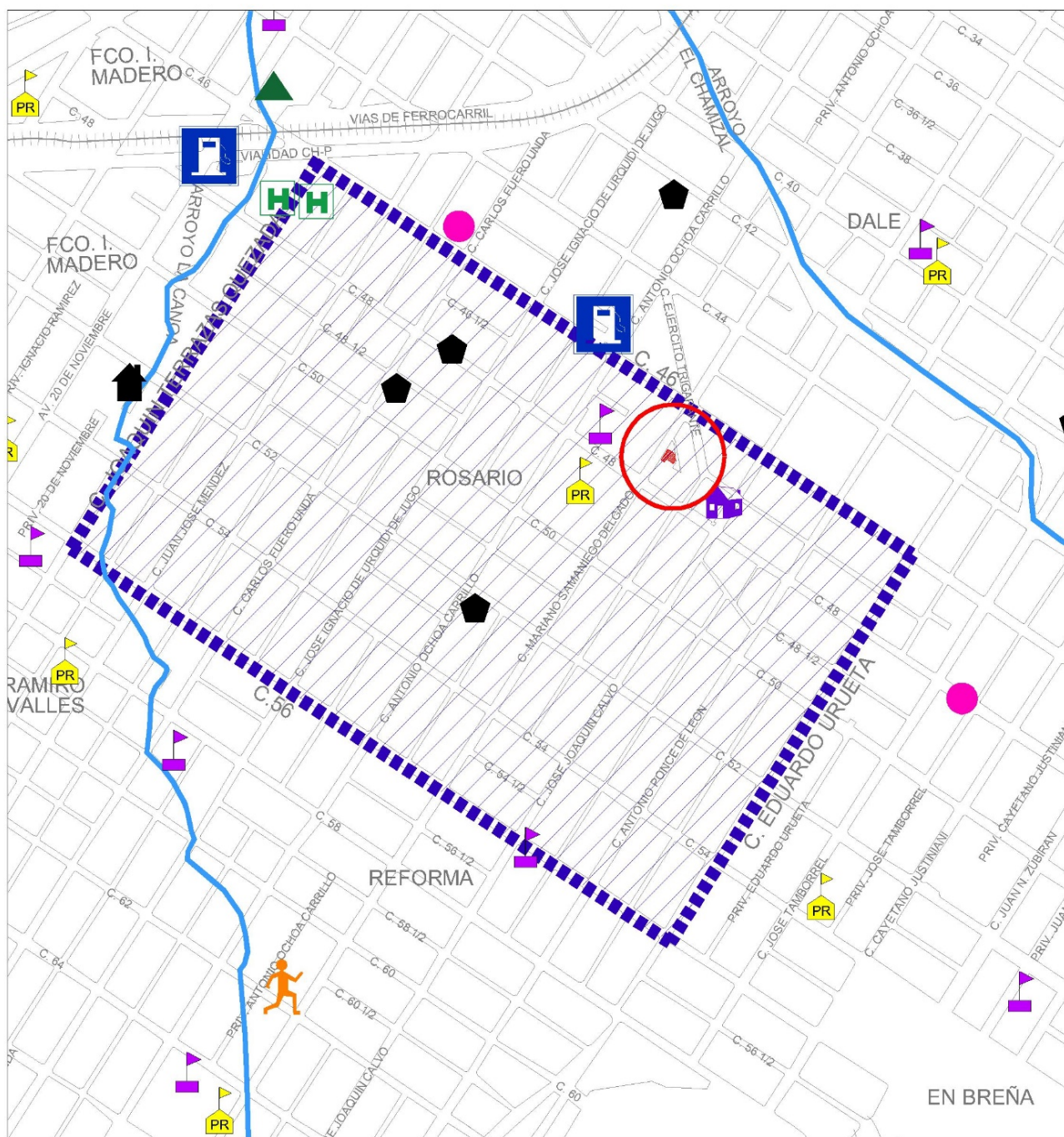


EL PREDIO
SUP. 220.272 m2.

- | | |
|---|-----------------------|
|  | HABITACIONAL H35 |
|  | HABITACIONAL H45 |
|  | EQUIPAMIENTO URBANO |
|  | COMERCIO Y SERVICIOS |
|  | RECREACIÓN Y DEPORTE |
|  | MIXTO MODERADO |
|  | VIA DE FERROCARRIL |
|  | ESCURRIMIENTO PLUVIAL |

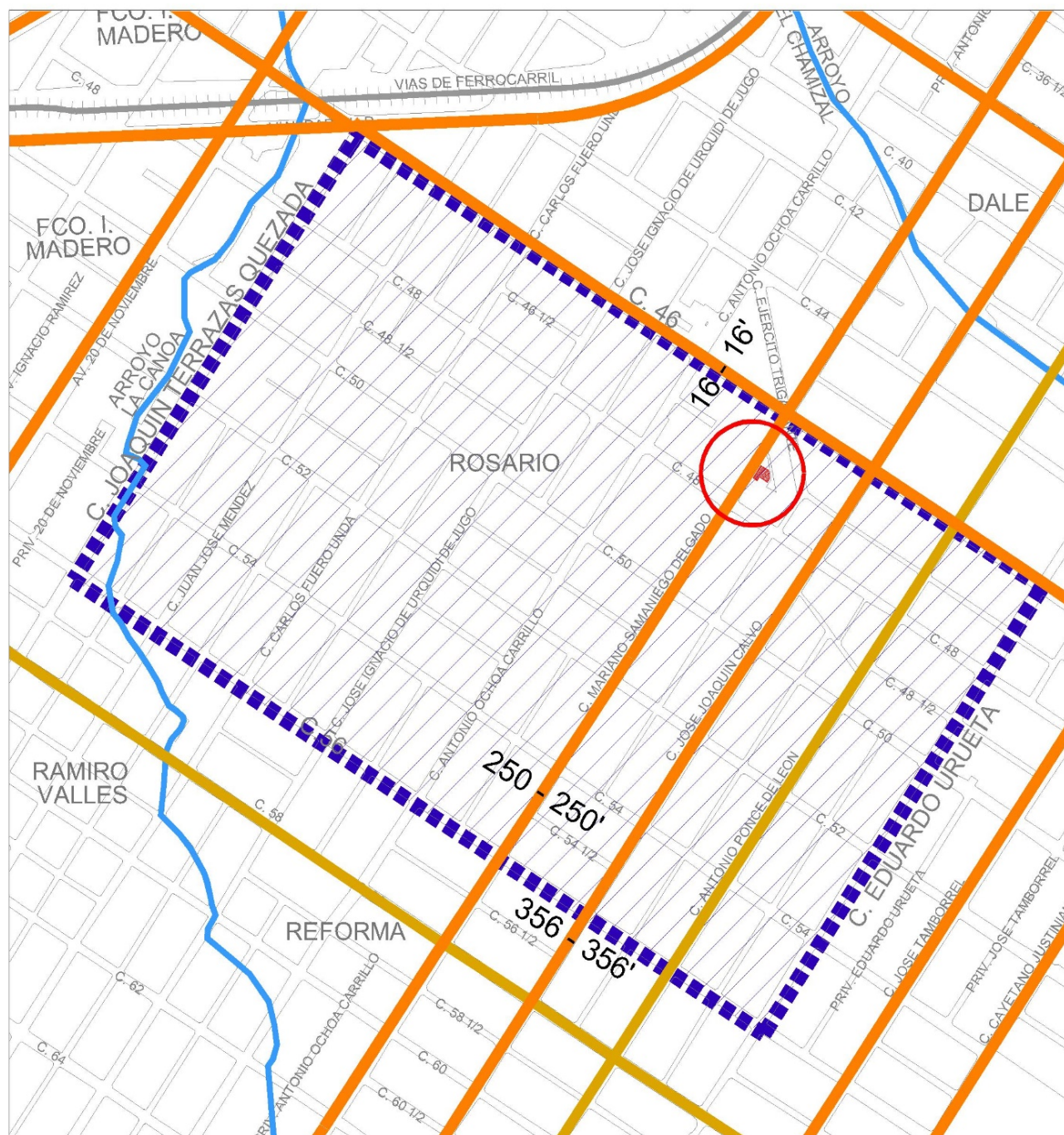
LOCALIZACIÓN





069-012-031 ACOSTA HERRERA





069-012-031 ACOSTA HERRERA

PLANO

D-06

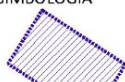
NOMBRE DEL PLANO

ESTRUCTURA
VIAL

NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 57-18-13.00 Has.



EL PREDIO
SUP. 220.272 m2.

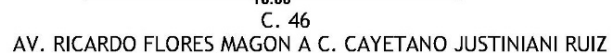
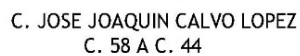
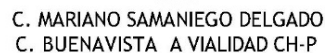
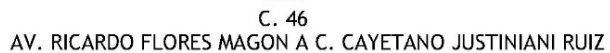
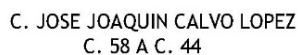
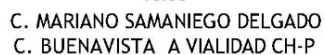
CATEGORIA DE VIALIDADES



 VIA DE FERROCARRIL
 ESCURRIMIENTO PLUVIAL



SECCIONES VIALES PROPUESTAS

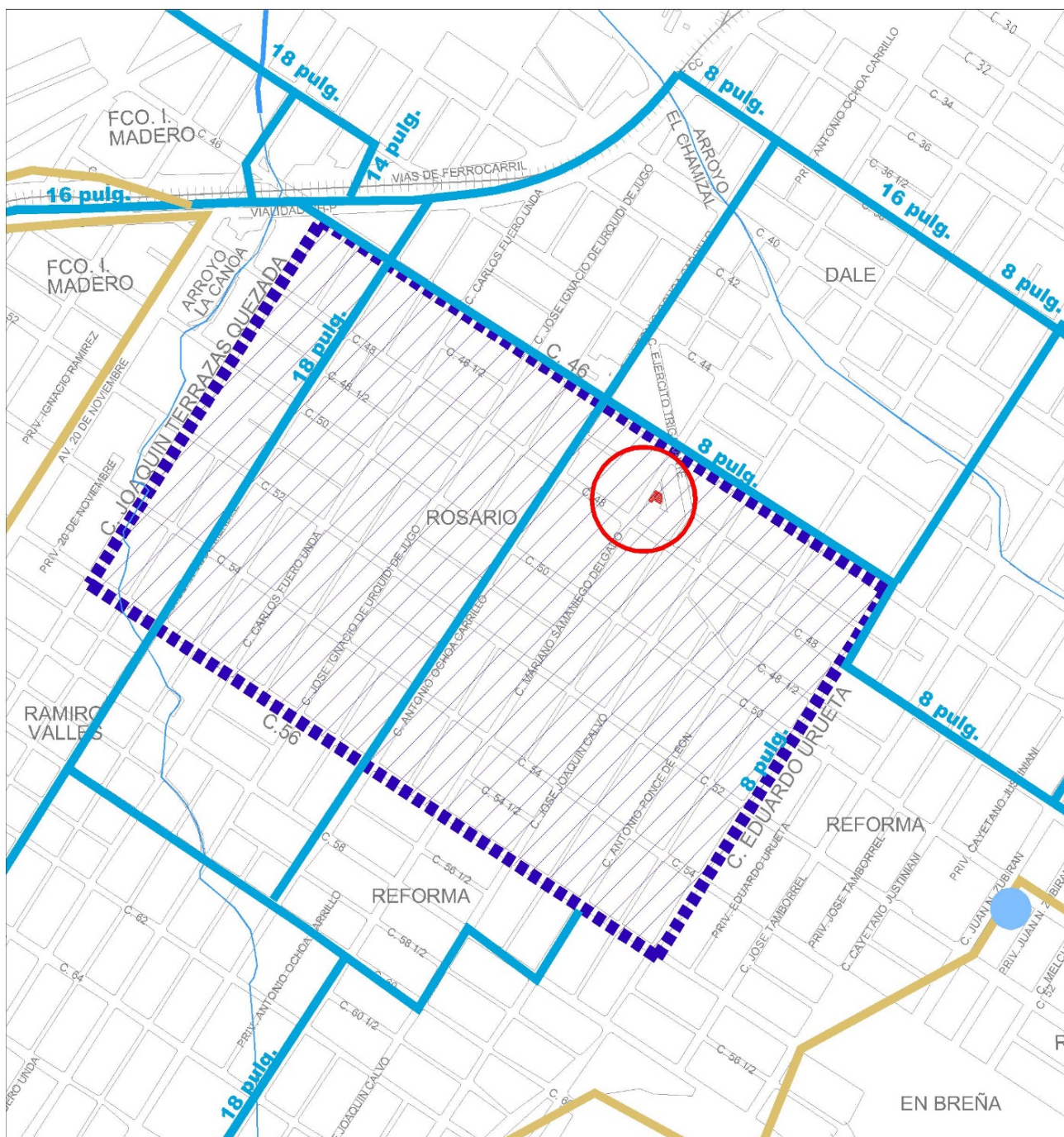


069-012-031 ACOSTA HERRERA

PLANO	D-07
NOMBRE DEL PLANO	SECCIONES VIALES ACTUALES
NORTE	

SIMBOLOGIA



**069-012-031 ACOSTA HERRERA**

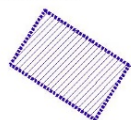
PLANO

D-08NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE

NORTE



SIMBOLOGIA

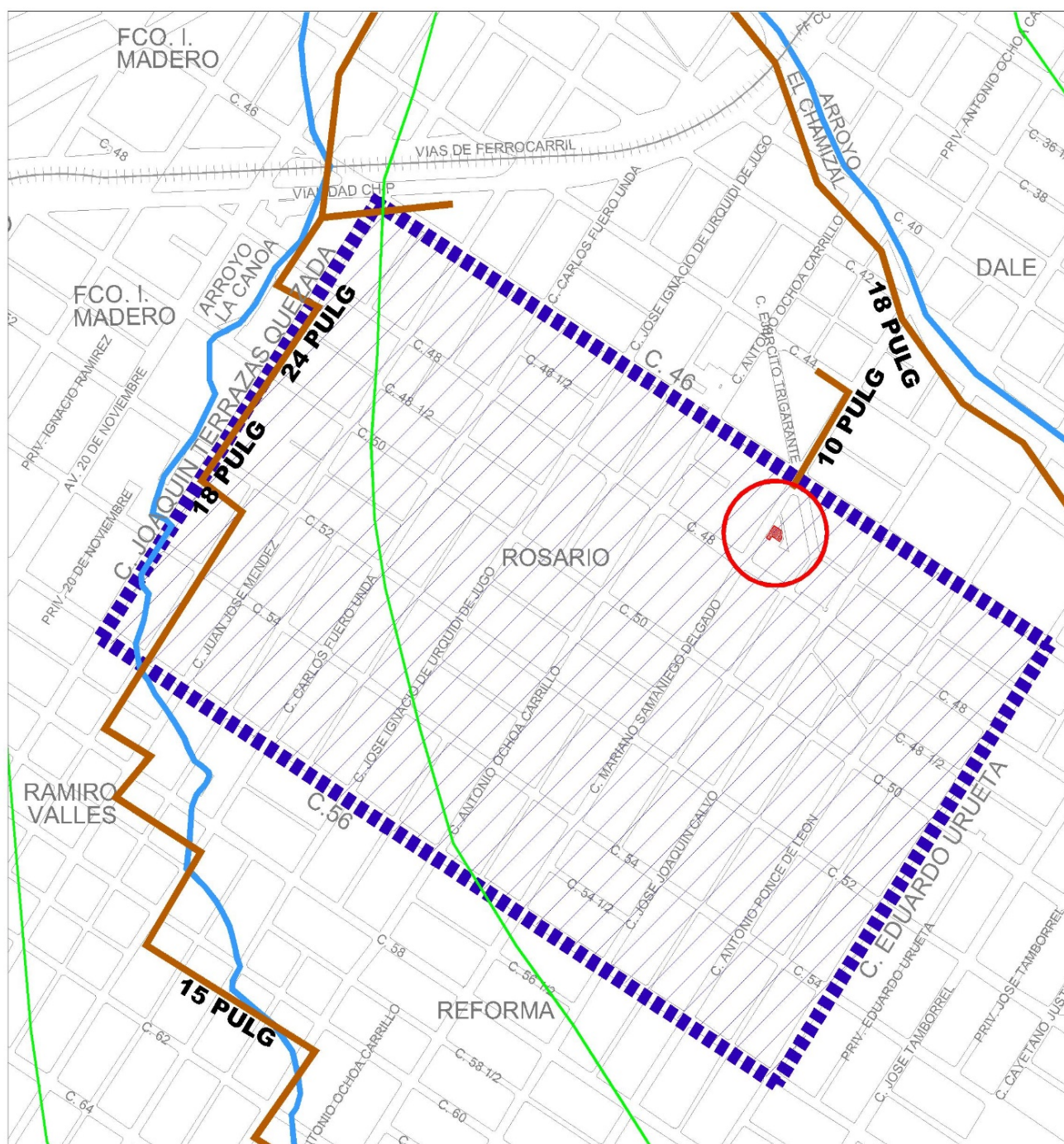
AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 57-18-13.00 Has.EL PREDIO
SUP. 220.272 m2.

TANQUE

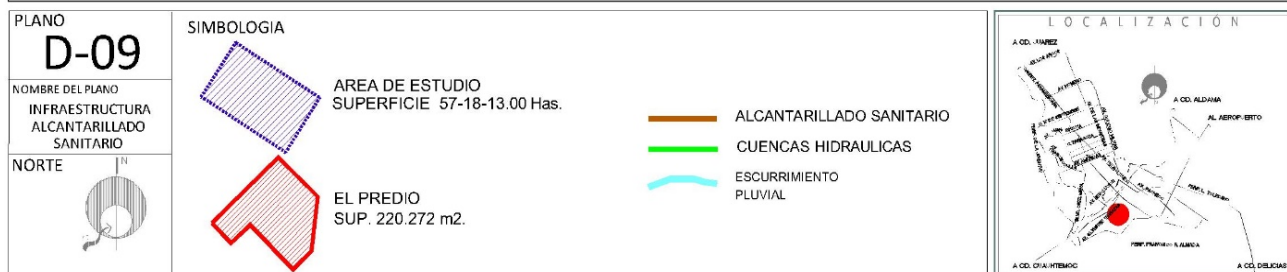
LÍNEA INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE

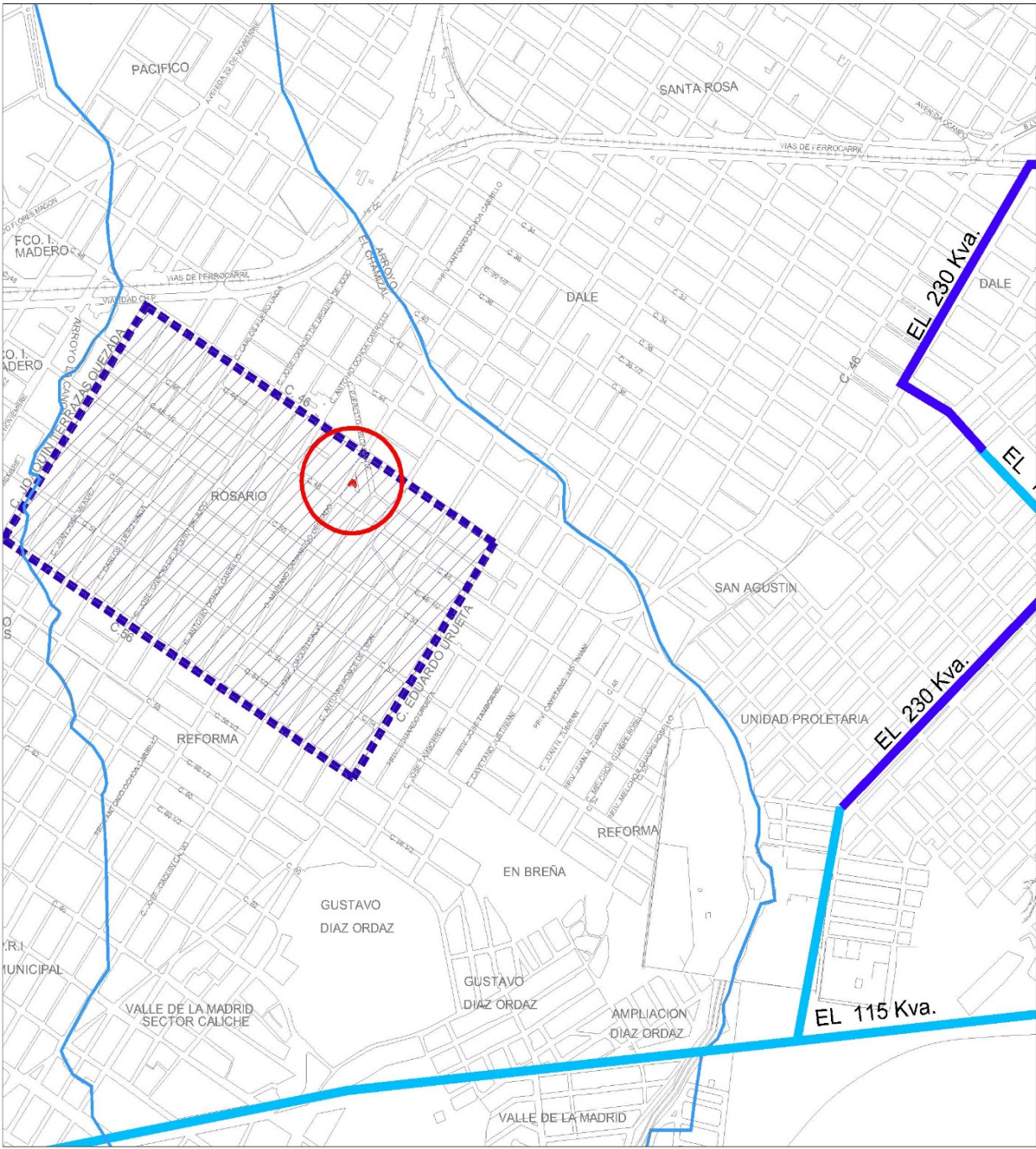
AREA DE INFLUENCIA





069-012-031 ACOSTA HERRERA





069-012-031 ACOSTA HERRERA

PLANO

D-10

NOMBRE DEL PLANO

INFRAESTRUCTURA
ENERGIA ELECTRICA

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 57-18-13.00 Has.

EL PREDIO
SUP. 220.272 m2.

115 kva

230 kva

VIAS DE FERROCARRIL





BIBLIOGRAFIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

Chihuahua móvil www.implanchihuahua.gob.mx

Sistema de información geográfica municipal (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

CRÉDITOS**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Sr. Rubén Acosta Herrera y Sra. María Dolores Estrada Fierro

Propietarios y Promotores

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08

**PLANEACIÓN
Y GESTIÓN
URBANA**ARQ. ANA E. ZAMORA
614 488 3006
evezamora@hotmail.com

SIN TEXTO

SIN TEXTO