

*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° 093/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CC 191-026-005 LICON MONCAYO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 093/2025

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 ocho de enero del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 191-026-005 Licon Moncayo**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 14-B, de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de esta ciudad, con superficie de **457.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90**.

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

SH 28-06

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 191-026-005 Licon Moncayo**".



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 01/2025**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 8 de enero del año 2025, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio César Regalado Pérez, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 191-026-005 Licon Moncayo", en el predio identificado como lote 14-B de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90... 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 Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio César Regalado Pérez, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 191-026-005 Licon Moncayo", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 14-B de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90.

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

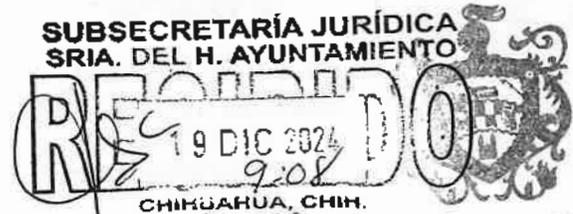
Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**



SECRETARÍA 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/313/2024

Chihuahua, Chih., 17 de diciembre de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA PRESENTE.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio Cesar Regalado Pérez en su carácter de propietario del predio identificado como lote 14-B, de la Manzana 1, de la Cuadra H-4, ubicado en la Calle Pino No. 1506-B, de la Colonia Granjas, de esta Ciudad, con una superficie de 457.50m2; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "CC 191-026-005 Licon Moncayo" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo Habitacional H35 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización a uso de suelo Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de Oficio No. DASDDU/002/2024 de fecha 10 de septiembre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "CC 191-026-005 Licon Moncayo" 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. 634/2024 de fecha 11 de octubre de 2024, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "CC 191-026-005 Licon Moncayo".

Por medio de Oficio No. DASDDU/003/2024 de fecha 10 de septiembre 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/0076/2024 de fecha 24 de septiembre de 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.

LO EJECUTO

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



Que por medio de **Oficio No. DASDDU/096/2024 de fecha 15 de Octubre de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/969/2024 de fecha 23 de octubre 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 191-026-005 Licon Moncayo"** fue presentado en la **Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **14 de noviembre 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 para el desarrollo dentro del predio únicamente del giro manifestado en el presente estudio (Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas), por lo cual, para otros giros compatibles con ese uso solicitado (Mixto Intenso) no se descarta que se representen como actividades posibles de riesgo y/o impacto que afecten a la vivienda colindante y a la zona en general, el cambio de uso de suelo Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por 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/002/2024 de fecha 10 de septiembre 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. 634/2024 de fecha 11 de octubre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

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



6. Oficio No. DASDDU/003/2024 de fecha 10 de septiembre 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/0076/2024 de fecha 24 de septiembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/096/2024 de fecha 15 de octubre 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/969/2024 de fecha 23 de octubre 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 Cuarta Sesión Ordinaria del día 14 de noviembre 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 191-026-005 Licon Moncayo".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

CCP. Archivo. ADN/JCCHV/MBCH/oves

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 191-026-005 LICON MONCAYO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio César Regalado Pérez**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 191-026-005 Licon Moncayo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 14-B de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio César Regalado Pérez**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 191-026-005 Licon Moncayo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 14-B de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040



MUNICIPAL
A. CHIH.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 191-026-005 Licon Moncayo**", 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 Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio César Regalado Pérez, en su carácter de propietarios del predio;

COTEJADO

Handwritten signatures and initials on the right margin.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 191-026-005 LICÓN MONCAYO"

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Julio César Regalado Pérez**;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Erika Gabriela Licón Moncayo**;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 49,369** de fecha 8 de febrero de 2019, otorgada ante el Lic. Armando Herrera Acosta, Notario Público número 12 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecen el señor León Marciano Lozano Hernández, como la parte vendedora y la señora Erika Gabriela Licón Moncayo, quien se encuentra casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor Julio César Regalado Pérez, como la parte compradora, sobre el local comercial marcado con el número 1506-B, construido sobre el lote número 14-B de la manzana 1 de la cuadra H-4 de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 metros cuadrados, inscrito bajo el número 43 del Libro 6396 de la Sección Primera con folio real 1172382 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-526832** expedido por Tesorería Municipal de fecha 12 de diciembre de 2024;
6. **Oficio DASDDU/002/2024** de fecha 10 de septiembre 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 634/2024** de fecha 11 de octubre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente del giro manifestado en el presente estudio (almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas), por lo cual, para otros giros compatibles con ese uso solicitado (Mixto Intenso), no se descarta que se presenten como actividades posibles de riesgo y/o impacto que afecten a la vivienda colindante y la zona en general;
8. **Oficio DASDDU/003/2024** de fecha 10 de septiembre 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/0076/2024** de fecha 24 de septiembre 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/0096/2024** 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;



DIRECCIÓN M
HUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 191-026-005 LICON MONCAYO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- 11. **Oficio SJ/DRPA/969/2024** 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 Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 14 de noviembre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 13. **Oficio DASDDU/313/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 17 de diciembre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente del giro manifestado en el presente estudio (almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas), por lo cual, para otros giros compatibles con ese uso solicitado (Mixto Intenso), no se descarta que se presenten como actividades posibles de riesgo y/o impacto que afecten a la vivienda colindante y la zona en general, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90;



MUNICIPAL
CHIH.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/313/2024 de fecha 17 de diciembre 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 para el desarrollo dentro del predio únicamente del giro manifestado en el presente estudio (almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas), por lo cual, para otros giros compatibles con ese uso solicitado (Mixto Intenso), no se descarta que se presenten como actividades posibles de riesgo y/o impacto que afecten a la vivienda colindante y la zona en general y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Cuarta Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de noviembre 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

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 191-026-005 LICON MONCAYO"

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 191-026-005 Licon Moncayo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 14-B de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Erika Gabriela Licón Moncayo y Julio César Regalado Pérez, 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 191-026-005 Licon Moncayo**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 14-B de la Manzana 1 de la cuadra H-4, ubicado en la calle Pino No. 1506-B de la Colonia Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 0.90**.

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



RESIDENCIA
CHIHUAHU

Ac
C
J

H

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 191-026-005 LICON MONCAYO"



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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 8 días del mes de enero del año 2025.

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

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISATÍAS 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

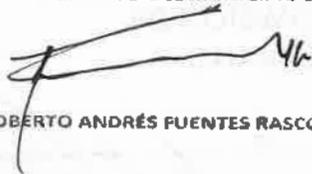


HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CCIUDADANOS ERIKA GABRIELA LICÓN MONCAYO Y JULIO CÉSAR REGALADO PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 191-026-005 LICON MONCAYO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 14-B DE LA MANZANA 1 DE LA CUADRA H-4, UBICADO EN LA CALLE PINO NO. 1506-B DE LA COLONIA GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 457.50 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO Y AUMENTO DE COS A 0.90, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

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 -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

COPIADO

CC 191-026-005 LICON MONCAYO



Cambio de Uso de Suelo Habitacional H35 a Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 0.90

Fundamento jurídico en el Artículo 77 de la
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua



Chihuahua, Chih., agosto de 2024

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

ANTECEDENTES

Ubicación del predio

Definición del área de estudio

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

Equipamiento

Estructura vial

Transporte publico

Ruta de seguridad

Agua potable

Drenaje sanitario

Energía eléctrica

Riesgos y vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA

Estrategia de uso de suelo

Estrategia vial

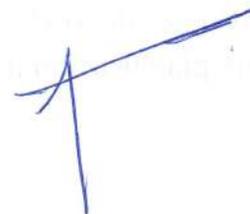
Estrategia infraestructura

Estrategia general de riesgos y mitigación

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS



INTRODUCCIÓN

En el contexto de la planificación urbana, la adaptabilidad y flexibilidad del uso del suelo son fundamentales para satisfacer las necesidades cambiantes de las comunidades y promover el desarrollo sostenible. En esta línea, el presente estudio aborda la propuesta de cambio de uso de suelo de una propiedad actualmente destinada a fines habitacionales a una zonificación Mixto Moderado, con el objetivo de establecer una bodega de almacenamiento de piezas de automotores. Esta transición responde a una demanda emergente en la zona y busca equilibrar las necesidades de desarrollo económico con las consideraciones residenciales y urbanísticas.

El uso del suelo es una herramienta clave en la configuración de las ciudades, determinando cómo se distribuyen y organizan los diferentes tipos de actividades y edificaciones. En este caso, el cambio propuesto tiene como objetivo transformar una bodega de almacenamiento, actualmente ubicada en una zona habitacional, en un espacio que permita la operación de actividades relacionadas con la logística y el almacenamiento de piezas de automotores, bajo una clasificación Mixto Intenso. Esta clasificación permite una combinación de usos residenciales y comerciales, proporcionando una transición más fluida entre las áreas residenciales y las áreas destinadas a actividades económicas.

El estudio examina los impactos potenciales de esta transformación en la calidad de vida de los residentes locales, en la dinámica del vecindario, así como en la infraestructura urbana. Se evaluarán aspectos clave como el tráfico, el ruido, y el impacto visual, buscando asegurar que la conversión del uso del suelo no solo cumpla con los requisitos normativos y de planificación, sino que también aporte beneficios económicos y funcionales al área.

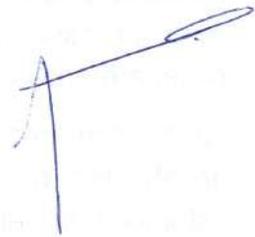
Este análisis es crucial para garantizar que el desarrollo propuesto se integre de manera armoniosa en el entorno urbano, respetando tanto las necesidades económicas como las expectativas de la comunidad. A través de este estudio, se busca proporcionar una base sólida para la toma de decisiones informadas, promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible en la zona afectada.

Así, para el propósito de este estudio de planeación, se destaca la importancia de la flexibilidad en el uso del suelo y enmarca el cambio propuesto dentro de un contexto más amplio de planificación urbana y desarrollo sostenible.

El presente instrumento de planeación urbana se formula a iniciativa de Erika Gabriela Licón Moncayo, con la finalidad de modificar el uso del suelo a través del cambio actual de un predio de su propiedad, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, Séptima Actualización, de uso de suelo Habitacional H35 y **solicita autorización para cambiar su uso a Mixto Intenso** de la edificación y posterior operatividad de una bodega – almacén para el giro específico de “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, con el propósito de almacenar autopartes vehiculares de segunda mano (algunos ejemplos de autopartes son los faros, puertas, espejos, rines, cofre, toldo, emblemas delanteros, acabados (manijas, tablero y seguros), cofre, facias, parrillas, salpicaderas, defensas, calaveras, cajuelas, volante, asientos, palanca de velocidades y spoiler), de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

El predio objeto del presente estudio con superficie de 457.50 m²., y ubicado sobre la calle Pino No. 1506-B a 40.00 mts., de la calle Gabino Barreda y con clave catastral 191-026-005, en la colonia Las Granjas de esta Ciudad de Chihuahua.

Al no modificarse la estructura urbana ni la traza vial, así como no se efectúan cambios en suelos no urbanizables, se evalúa que este análisis urbano se concibe como una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.



FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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 22/03/2024

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento

económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas

de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada DOF 01/04/2024

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 01/04/2024

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 08/05/2023

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 N° LXVII/RFCNT/0852/2024 II P.O. No.31 miércoles 17 de abril de 2024

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 2024.05.11/No. 38

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

DECRETO No.

Decreto No. LXV/EXLEY/0707/2018 IX P.E.

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.

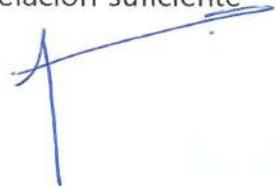
V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

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 DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021
Última Reforma POE 2022.05.04/No. 36

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 registrará 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 modificación aprobada en Sesión Ordinaria 17/20, de fecha 29 de diciembre de 2021.

Publicada en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, No. 155-III de fecha 01 de marzo de 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 base de este estudio se ubica en la calle Pino No. 1506-B en la colonia Las Granjas de esta ciudad con clave catastral 191-026-005, y cuenta con una superficie de 457.50 m².

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 en su Séptima Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidad media H35, usos de suelo Comercio y Servicios, Microindustria, Mixto Intenso y Mixto Moderado, Equipamiento, Recreación y Deporte. Actualmente este predio se encuentra destinado a uso Habitacional en densidad H35 (de 26 a 35 viv/ha), según la Séptima Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040, y se **solicita Cambio de Uso de Suelo a uso Mixto Intenso (MI)**, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de una Bodega – Almacén para el giro específico de “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” para el almacenaje de autopartes vehiculares, de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo. Algunos ejemplos de autopartes son los faros, puertas, espejos, rines, cofre, toldo, emblemas delanteros, acabados (manijas, tablero y seguros), cofre, facias, parrillas, salpicaderas, defensas, calaveras, cajuelas, volante, asientos, palanca de velocidades y spoiler.



Ubicación del predio en estudio en la zona.

Fuente: Google Earth Pro 2024 INEGI.



Predio en estudio. Acceso por vía pública del dominio municipal denominada calle Pino.
Fuente: Google Earth Pro 2024 INEGI.

Este estudio urbano es promovido por sus propietarios, la Sra. Erika Gabriela Licon Moncayo y el Sr. Julio Cesar Regalado Pérez.

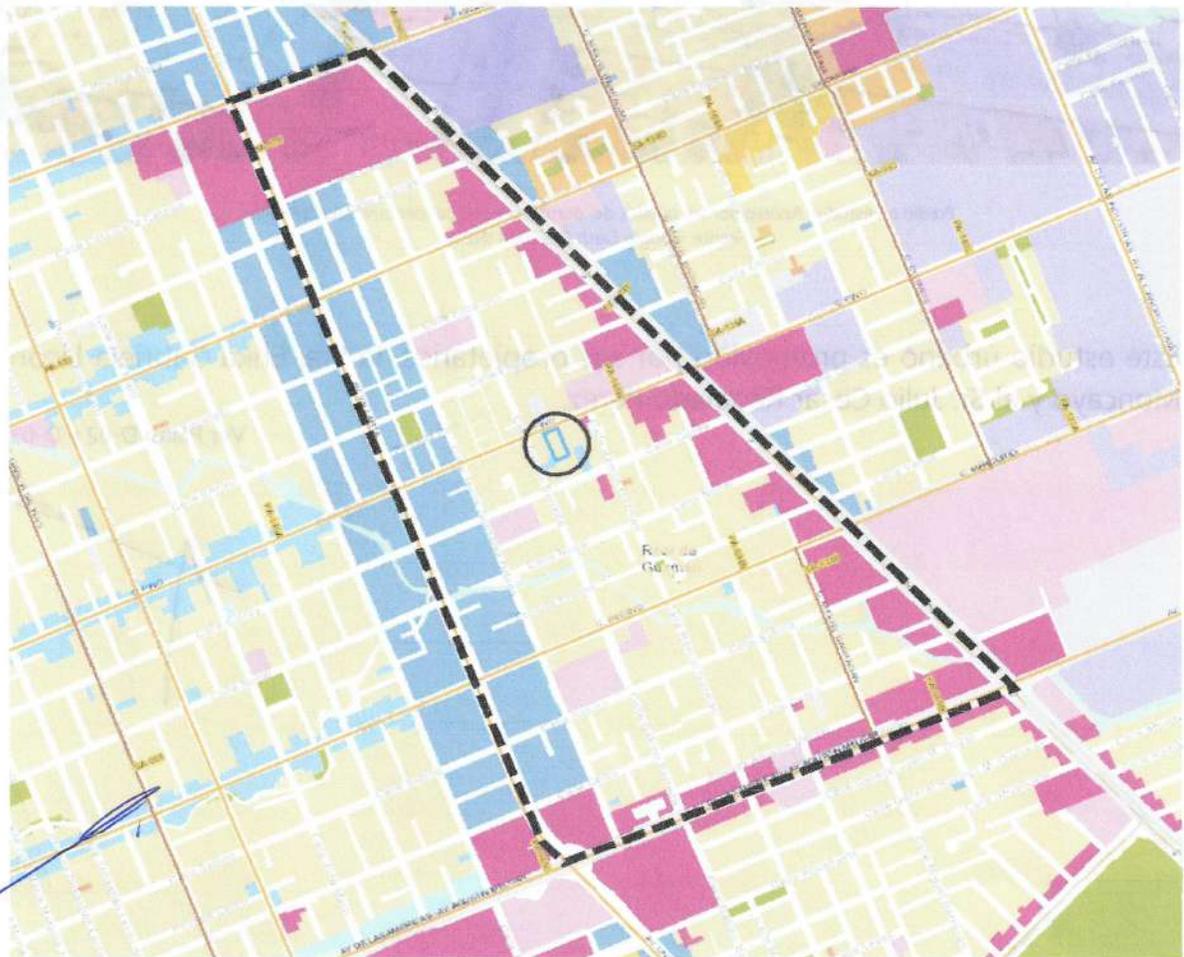
Ver Plano D-02 y D-03

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de la modificación, se estima una superficie aproximada de 87-64-13 has., determinado a partir de un polígono resuelto por dos Áreas Geo estadísticas Básicas (Ageb), siendo éstas, el número 13037 y 12976.

El ámbito espacial de validez de la modificación se establece a su vez, de la siguiente manera: Al norte a partir de la avenida Ignacio Zaragoza esquina con la Avenida Tecnológico, siguiendo al poniente hasta la avenida Vallarta; sobre esta avenida prosiguiendo al sur hasta su entronque con la avenida Agustín Melgar; de este punto, al este hasta su intersección con la avenida tecnológico; para proseguir nuevamente al norte hasta su punto de partida, la avenida Ignacio Zaragoza.

Ver Plano D-01



Ámbito espacial de validez de la modificación y localización del predio ○
Fuente: US Dept of State Geographer, Google Earth 2024
Image Landsat / Copernicus Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO.

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización es el instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual establece en su zonificación secundaria el predio en estudio destinado a uso Habitacional en densidad H35.

Es importante hacer mención que el predio se encuentra en estado baldío y determinado como Habitacional en densidad H35, de 26 a 35 viv/ha., con las siguientes clasificaciones y normatividad aplicable:

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS DE HABITACIONALES UNIFAMILIARES

Código	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30	8.50	2.00	15.00	60	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26	SP	SP	6.00	SR	SR	

Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Unifamiliares. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo.

Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización
Adecuación propia

El predio en estudio se encuentra actualmente destinado a uso habitacional en densidad H35, de conformidad a la Séptima Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

El predio se ubica en una zona urbanizable, de acuerdo al PDU 2040, y cuenta con un uso de suelo Habitacional H35 ubicado en la zona centro norte de la ciudad, entre las avenidas Vallarta, Tecnológico, Ignacio Zaragoza y Agustín Melgar. El predio se encuentra dentro de la colonia Las Granjas y cercana inmediata a la colonia Militar.

En la totalidad del ámbito espacial predomina la vivienda enfocada a sectores socioeconómicos de tipo medio, prevaleciendo la densidad media-baja en rangos de 13 a 35 viv/ha.

Los valores asignados por el PDU2040 para el uso de suelo Habitacional H35 Unifamiliar son: Lote mínimo de 120.00 m2, COS 0.75, CUS 1.6, con altura máxima 8.5 metros en 2.0 niveles, Restricción frontal/fondo/lateral SR.

Ver Plano D-04

En relación a la estructura vial del ámbito espacial de la modificación, ésta se conforma de manera básica por las vialidades:

En jerarquía vial Primaria de las avenidas: Ignacio Zaragoza, Tecnológico, Vallarta, Agustín Melgar, calles Pino, calle Sicomoro, Fresno.

El resto son vialidades locales como las calles Encino, Eucalipto, Ciprés, Nogal, Sabino, Cedro, González Ortega, entre otras más.



Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/>

○ Ubicación del predio en estudio

Régimen de tenencia de la tierra

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de Erika Gabriela Licon Moncayo y Julio Cesar Regalado Pérez, con una superficie de 457.50 m2, ubicado en la calle Pino No. 1506-B, de la manzana 1 de la cuadra H-4, a 40.00 metros a la calle Gabino Barrera en la colonia Las Granjas, con clave catastral 191-026-005, de conformidad a la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad con la siguiente descripción:

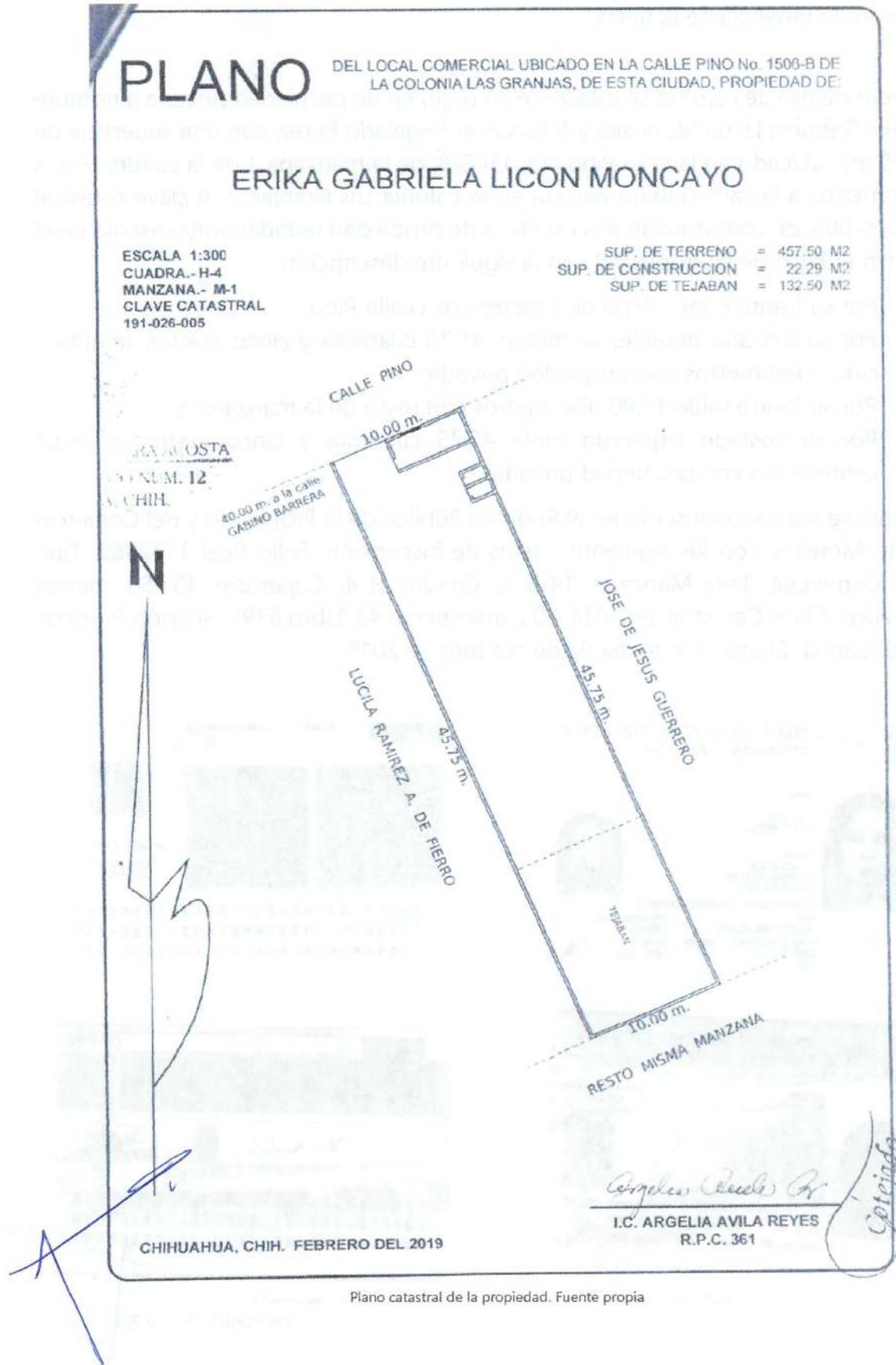
- Por su frente mide, 10.00 diez metros con calle Pino;
- Por su costado derecho se miden, 45.75 cuarenta y cinco metros setenta y cinco centímetros con propiedad privada;
- Por su fondo mide 10.00 diez metros con resto de la manzana; y
- Por su costado izquierdo mide 45.75 cuarenta y cinco metros y cinco centímetros con propiedad privada;

El predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Morelos, con los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1172382, Tipo Local Comercial, Lote-Manzana 14-B-1, Cuadra H-4, Superficie 457.50 metros cuadrados, Clave Catastral 191-026-005, Inscripción 43, Libro 6396, Sección Primera, en Chihuahua, Chihuahua, el día 02 de octubre de 2019.



Identificación Oficial de Erika Gabriela Licon Moncayo y Julio Cesar Regalado Pérez

Ver PLANO D-02 y PLANO D-03



Plano catastral de la propiedad. Fuente propia



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 01:54:04 PM NÚMERO: 2019-184552 FOLIO ELECTRONICO: 2019-144857
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 02 DE OCTUBRE DE 2019.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 49389, VOLUMEN 860, EL DÍA 08 DE FEBRERO DE 2019.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRÁMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): LEON MARCIANO LOZANO HERNANDEZ
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: GRANJAS

COMPRADOR(ES): ERIKA GABRIELA LICON MONCAYO QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
(A) EL DÍA 30 DE DICIEMBRE DE 1973, DE OCUPACION COMERCIANTE, CON RFC LIME731230CY2
CON DOMICILIO EN CALLE ACACIAS, NÚMERO 503, COLONIA GRANJAS, DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON JULIO CESAR REGALADO PEREZ.

JULIO CESAR REGALADO PEREZ QUIEN ADQUIERE EL 50%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, CON DOMICILIO EN CALLE ACACIAS, NUMERO 503
, COLONIA GRANJAS, DE ESTA CIUDAD, Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON ERIKA GABRIELA LICON MONCAYO.

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3885853, IMPORTE \$15,758.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1172382	LOCAL COMERCIAL	14-B-1, CUADRA H-4	457.5000 METROS CUADRADOS	191-026-005	43	6396	1



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

ELDY SALDIVAR FIVERA
REG. ESTADAL

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DEL PERIÓDICO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



Primera hoja de escritura de la propiedad.
Fuente: Registro Público de la Propiedad <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>

Lic. Armando Herrera Acosta
NOTARIO PÚBLICO NÚM. 12
CHIHUAHUA, CHIH.



LIC. ARMANDO HERRERA ACOSTA
NOTARIO PÚBLICO NÚM. 12
CHIHUAHUA, CHIH.

VOLUMEN 980 NOVECIENTOS QUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS
NÚMERO 49,369 CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS
SESENTA Y NUEVE.

En la Ciudad de Chihuahua, al día 8 ocho días del mes de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, ante mí, LICENCIADO ARMANDO HERRERA ACOSTA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DOCE, del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron: Por una parte, el señor LEÓN MARCIANO LOZANO HERNÁNDEZ, y por una segunda parte la señora ERIKA GABRIELA LICÓN MONGAYO, con el objeto de hacer constar un contrato de COMPRAVENTA, el cual consignan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

I.- Declara el señor LEÓN MARCIANO LOZANO HERNÁNDEZ que es dueño y se encuentra en pleno dominio y posesión del local comercial marcado con el número 1505-B mil quinientos seis guión letra Be, construido sobre el lote número 14-B catorce guión letra Be, de la manzana 1 uno de la cuadra H-4 letra ache guión número cuatro de la colonia Granjas de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 457.50 m2 cuatrocientos cincuenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente mide 10.00 diez metros con calle Pino; por su costado derecho 45.75 cuarenta y cinco metros setenta y cinco centímetros con propiedad de José de Jesús Guerrero; por su fondo mide 10.00 diez metros con resto de la manzana, y por su costado izquierdo mide 45.75 cuarenta y cinco metros setenta y cinco centímetros con propiedad de Lucila Ramirez A.

II.- Continúa manifestando el señor LEÓN MARCIANO LOZANO HERNÁNDEZ, que la propiedad anteriormente descrita la adquirió

Armando Herrera Acosta
[Signature]

estando soltero, por compra que hiciera a la señora **NORMA OLIVIA BECERRA CHAVEZ** y **MARIO ALFREDO PARRA MIRAMONTES**, mediante la escritura pública número **43,597** cuarenta y tres mil quinientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Notario que actúa y la cual obra debidamente registrada bajo en la inscripción cinco a folios cinco del libro cinco mil seiscientos sesenta de la sección primera y bajo el folio real número **1172382** un millón ciento setenta y dos mil trescientos ochenta y dos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. -----

III.- Por último declara el señor **LEÓN MARCIANO LOZANO HERNÁNDEZ**, que ha convenido en vender a la señora **ERIKA GABRIELA LICÓN MONCAYO**, el inmueble descrito en la declaración que antecede y estando ambas partes de común acuerdo lo formalizan de conformidad con las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS:-----

PRIMERA.- El señor **LEÓN MARCIANO LOZANO HERNÁNDEZ**, vende, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde o pudiera corresponderle, a la señora **ERIKA GABRIELA LICÓN MONCAYO**, el local comercial marcado con el número **1506-B** mil quinientos seis guión letra **Be**, con superficie de **457.50** m2 cuatrocientos cincuenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, descrito y deslindado en la declaración primera de esta escritura, teniéndose por reproducidos en esta cláusula los datos de identificación que ahí se dejaron anotados como si se consignaran de nuevo.-----

SEGUNDA.- El precio que se ha fijado para la presente operación, es la cantidad de **\$1'100,000.00 (UN MILLÓN MIL PESOS 00/100 M. N.)** Moneda Nacional, cantidad que es pagada mediante transferencia electrónica de fondos de **BBVA BANCOMER** de la cuenta **0161616218** cero, uno, seis, uno, seis, uno, seis, dos, uno, ocho a la

Segunda hoja de escritura de la propiedad

Fuente: Registro Público de la Propiedad <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. AUA 09625/2024
CLAVE CATASTRAL: 191-026-005

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua,

Hace constar;

Que el predio ubicado en la CALLE PINO

Sector 43 Manzana 1 Cuadra H-4 Lote 14-B Código Postal 31100

COLONIA LAS GRANJAS

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

***** 1506-B ***** A 40.00 mts., de la Calle Gabino Barreda. (Nomenclatura y número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento a paramentos. Predio ubicado en un sector de densidad H-35, el cual deberá respetar el COS de 0.75 y CUS de 1.60, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 24, de fecha 23 de marzo de 2024, Séptima actualización. Asimismo, deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico y cumplir con el estacionamiento mínimo requerido, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de octubre del 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional).

Nota.-Este documento no acredita propiedad.

Nota.-La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día 28 del mes de junio de 2024.

ATENTAMENTE

LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CÓRDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR



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



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

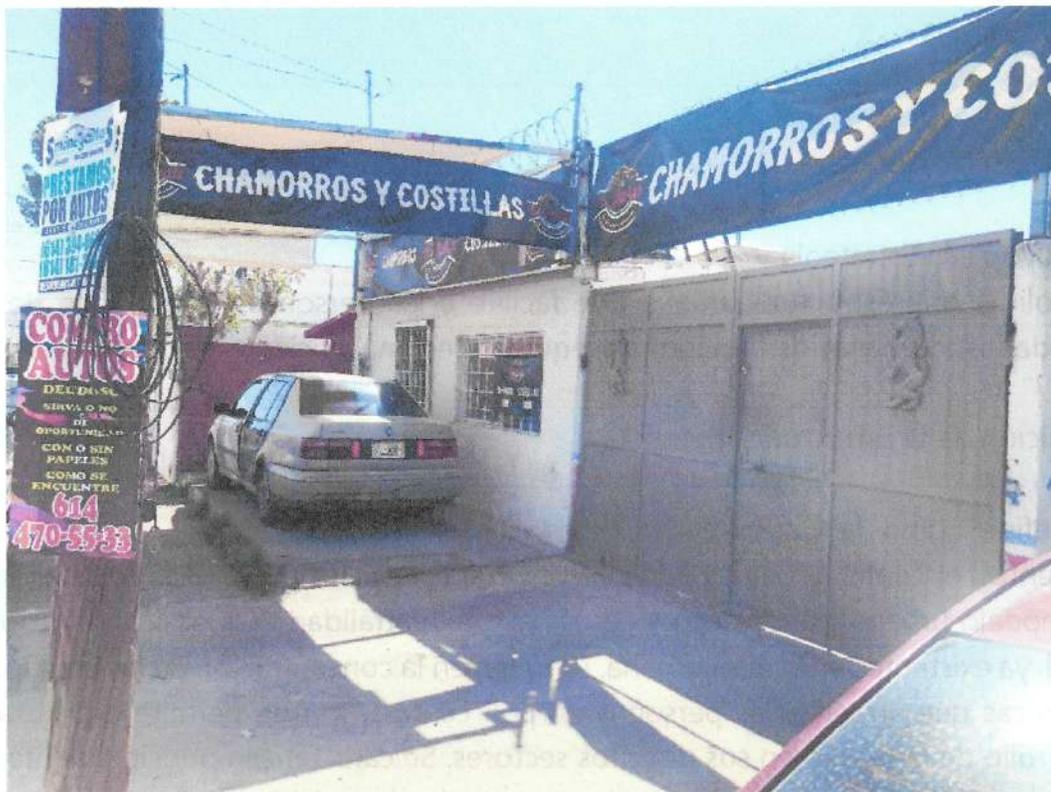
Alineamiento y Numero oficial
Fuente propia



Alineamiento y Numero Ubicación del predio en estudio, en la cuadra.
Fuente <https://earth.google.com/web/@28.66785934,-106.09582789>



Predio en estudio
Fuente <https://earth.google.com/web/@28.66785934,-106.09582789>



Predio en estudio
Fuente propia



Predio en estudio
Fuente <https://earth.google.com/web/@28.66785934,-106.09582789>

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' or similar shape.

DIAGNÓSTICO

Estructura Urbana

Objetivo de la Estrategia

Consolidar una estructura urbana que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

Definición de la Estructura Urbana

Se define como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en poli centros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento. Los elementos de modelo urbano policéntrico son:

1. Centro Urbano
2. Subcentro Norte
3. Subcentro Sur Poniente
4. Subcentro Sur Oriente
5. Subcentro Centro Norte

El área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 kms. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados. Los corredores urbanos de movilidad son:

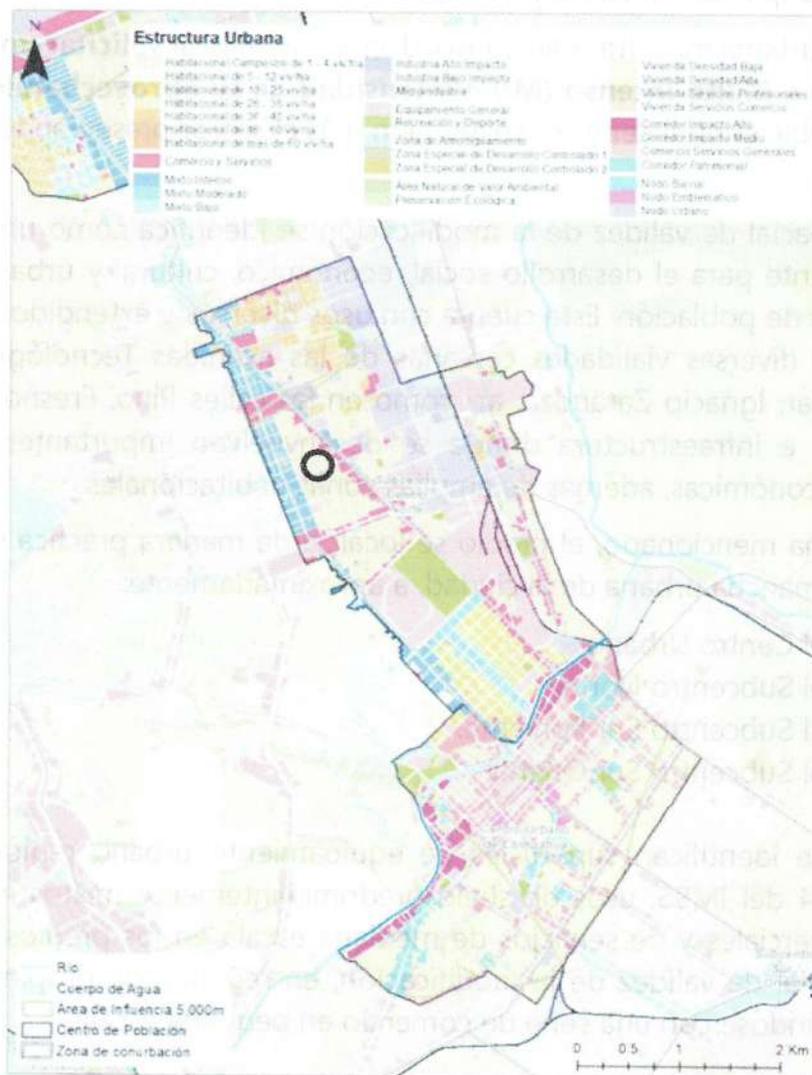
1. Corredor Juventud
2. Corredor Tecnológico-Universidad
3. Corredor Heroico Colegio Militar
4. Corredor Chuvíscar
5. Corredor Ch-P

Normatividad complementaria

1. El Subcentro Centro Norte se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tendrá un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5 km.

Subcentro Centro Norte

El subcentro centro norte pretende formalizar su carácter regional al aprovechar la potencia de sus nodos de comunicación, y de equipamientos de interés urbano como la Deportiva, centro de convenciones, la Universidad Autónoma de Chihuahua, además de ser la zona intermedia entre el Subcentro Norte y el Centro Urbano.



Estructura urbana del PDU, Subcentro Centro Norte y Centro Urbano, Séptima Actualización
Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización. Adecuación propia.  Ubicación del predio en estudio

Entendida como la configuración general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

El predio en estudio, está localizado dentro de la mancha en zona "U" o área urbanizada y/o susceptible para ser desarrollado. Es una zona que, en cuestión de los usos de suelo, es estructurada y definida por la traza de las vialidades y manzanas, encontrándose usos de suelo habitacionales en densidades H35, H45, H60 y espacios destinados a uso de suelo Mixto Intensos y Moderados, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Comercio y Servicios.

La estructura urbana muestra gran consolidación, por ello al **solicitar un Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S., a 0.90** es factible enriquecer y consolidar aún más el sector preservando la vocación de la zona.

El ámbito espacial de validez de la modificación se identifica como una estructura urbana relevante para el desarrollo social, económico, cultural y urbano esperado para el centro de población. Este cuenta con usos diversos y extendidos a lo largo y ancho de las diversas vialidades cercanas de las avenidas Tecnológico, Vallarta, Agustín Melgar, Ignacio Zaragoza, así como en las calles Pino, Fresno y Sicomoro con espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, y económicas, además de amplias zonas habitacionales.

Como ya se ha mencionado, el predio se localiza de manera práctica en una zona central de la mancha urbana de la ciudad, a aproximadamente:

- 3.99 Km., del Centro Urbano.
- 4.940 Km., al Subcentro Norte.
- 6.300 Km., al Subcentro Sur Poniente.
- 7.320 Km., al Subcentro Sur Oriente.

Así mismo, se identifican superficies de equipamiento urbano regional como la Clínica No. 44 del IMSS; usos de suelo predominantemente mixtos moderados e intensos comerciales y de servicios de mediana escala en los predios próximos al ámbito espacial de validez de la modificación, en régimen de propiedad privada, complementándose con una serie de comercio en pequeña escala.

Aspectos socioeconómicos

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.

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 salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

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.

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 poniente-oriental de la ciudad son mayormente entre 0 - 2%.

El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una pendiente moderada hacia el este, hacia la avenida Tecnológico. De manera particular, la topografía del polígono en estudio, se aprecia plana (entre el 0 y 2 %). El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua y no se observa problemática en cuanto a otorgar servicio.

Debido a las condiciones topográficas prevalecientes se aprecia capacidad para la conducción de escurrimientos pluviales por la calle Pino siendo la vialidad de acceso al predio, y esta a su vez hacia la avenida Tecnológico, y posteriormente el escurrimiento pluvial de manera natural hacia el este con destino final al río Sacramento.

Con la operatividad del giro propuesto (almacenamiento de autopartes) se contempla que la futura edificación proyectada dentro del predio garantiza el desalojo de las aguas pluviales que captará este.

De conformidad a la información ofrecida por el PDU2040 y el plano de Infraestructura Pluvial, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de inundación.

Medio físico

Usos habitacionales y densidad

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

La vivienda conforma aproximadamente el 60 % del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte.

En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establece una densidad de H35, tratándose de vivienda producto de edificación particular y en determinadas zonas por desarrolladores inmobiliarios. Esta zona de la ciudad data entre los años 1950 y 1960, y con procesos de ampliaciones de los mismos propietarios. Se ubican viviendas con lotes tipo de 120 metros cuadrados en promedio y se les da un uso de vivienda y en numerosas ocasiones funcionan como comercio o pequeños talleres.

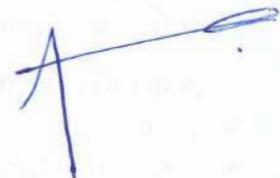
Dentro de la ciudad, las viviendas particulares que disponen de agua de la red pública son 222,833, un 93.98% de la ciudad, las que disponen de energía eléctrica son un poco más con 95.98% viviendas y las que disponen de drenaje son 95.25% de viviendas.

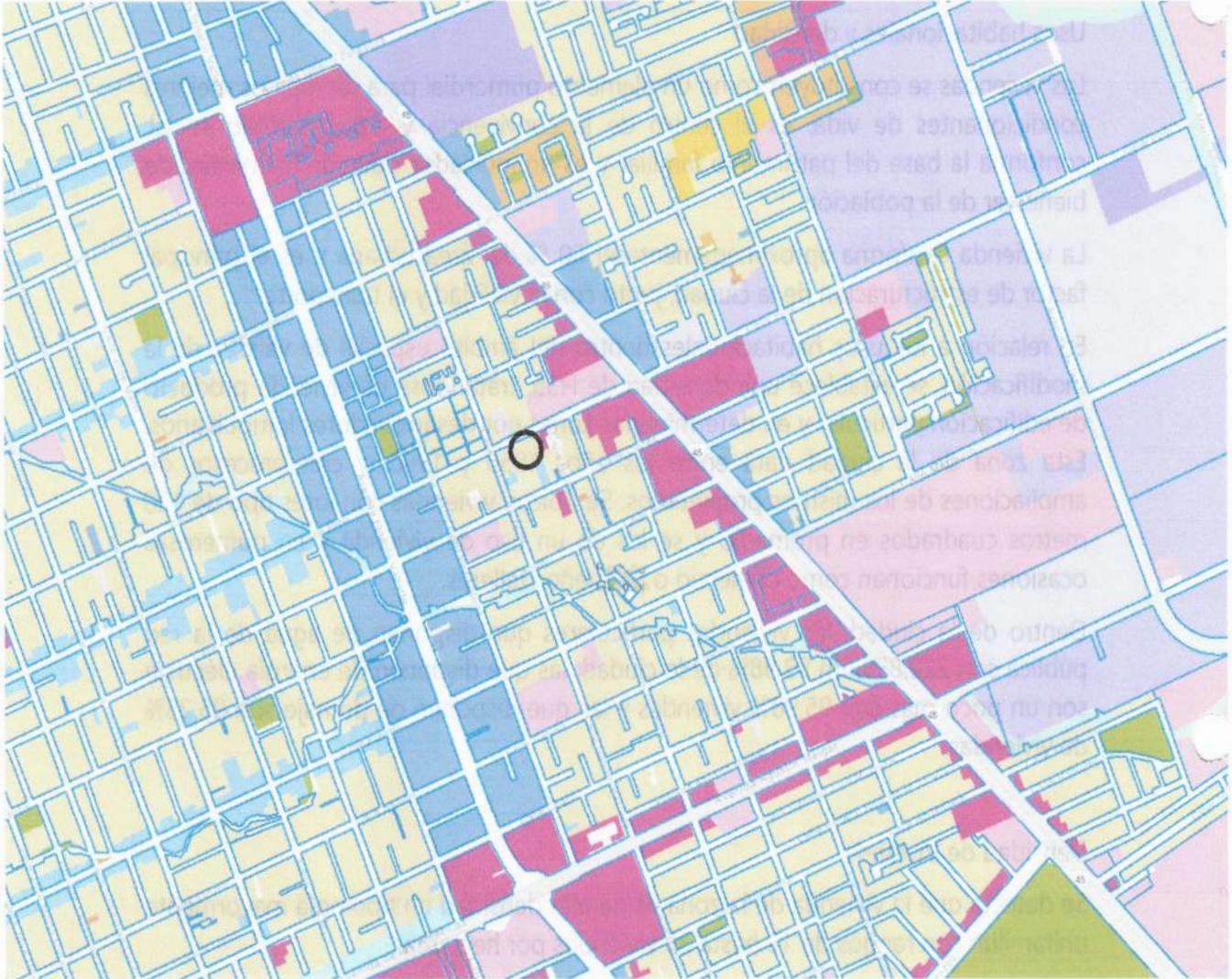
Densidad de Vivienda.

Se detecta que la vivienda de la zona es de alta densidad en tipología mayormente unifamiliar con rangos de 13 hasta 35 viviendas por hectárea.

Dentro del ámbito espacial de la modificación se ubican usos de suelo habitacionales de nivel socio económico bajo y medio bajo, en densidad H35. La zona de manera general se encuentra consolidada, con importante presencia de vivienda en tipología de 1 y 2 pisos de altura.

El ámbito espacial de la modificación presenta una consolidación total. La dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del predio y del ámbito circundante al predio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.





Fuente: Chihuahua móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>. Zonificación Secundaria Séptima Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040).

○ Ubicación del predio en estudio

Como antecedente al ámbito espacial de la modificación y sobre cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (MI), 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.

En relación al tema de vivienda los usos de suelo identificados en el ámbito espacial de validez de la modificación, corresponden a vivienda en uno y dos niveles con densidad habitacional H35 y H45. En la zona del ámbito espacial de validez de la modificación se ubican 2,721 viviendas particulares en 93 manzanas.

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado
Recubrimiento de la calle	88	5	0	0
Rampa para silla de ruedas	1	18	74	0
Paso peatonal	4	32	57	0
Banqueta	74	18	1	0
Guarnición	63	27	3	0
Ciclovia	0	0	93	0
Ciclocarril	0	0	93	0
Alumbrado público	13	76	4	0
Letrero con nombre de la calle	34	54	5	0
Teléfono público	0	10	83	0
Árboles y palmeras	19	68	6	0
Semáforo para peatón	1	11	81	0
Semáforo auditivo	1	7	85	0
Parada de transporte colectivo	2	13	78	0
Estación para bicicleta	0	1	92	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	92	0
Transporte colectivo	2	28	63	0
Sin restricción del paso a peatones	0	7	86	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	8	85	0
Puesto semifijo	0	13	80	0
Puesto ambulante	0	10	83	0

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020
 Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>

Viviendas		
	Total de viviendas	1 553
	Total de viviendas particulares	1 531
	Viviendas particulares habitadas	1 330
	Viviendas particulares no habitadas	170
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	1 325
	Con energía eléctrica	1 325
	Con servicio sanitario	1 324
	Con drenaje	1 325
Fecha de actualización: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020
 Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>

Análisis Sociodemográfico

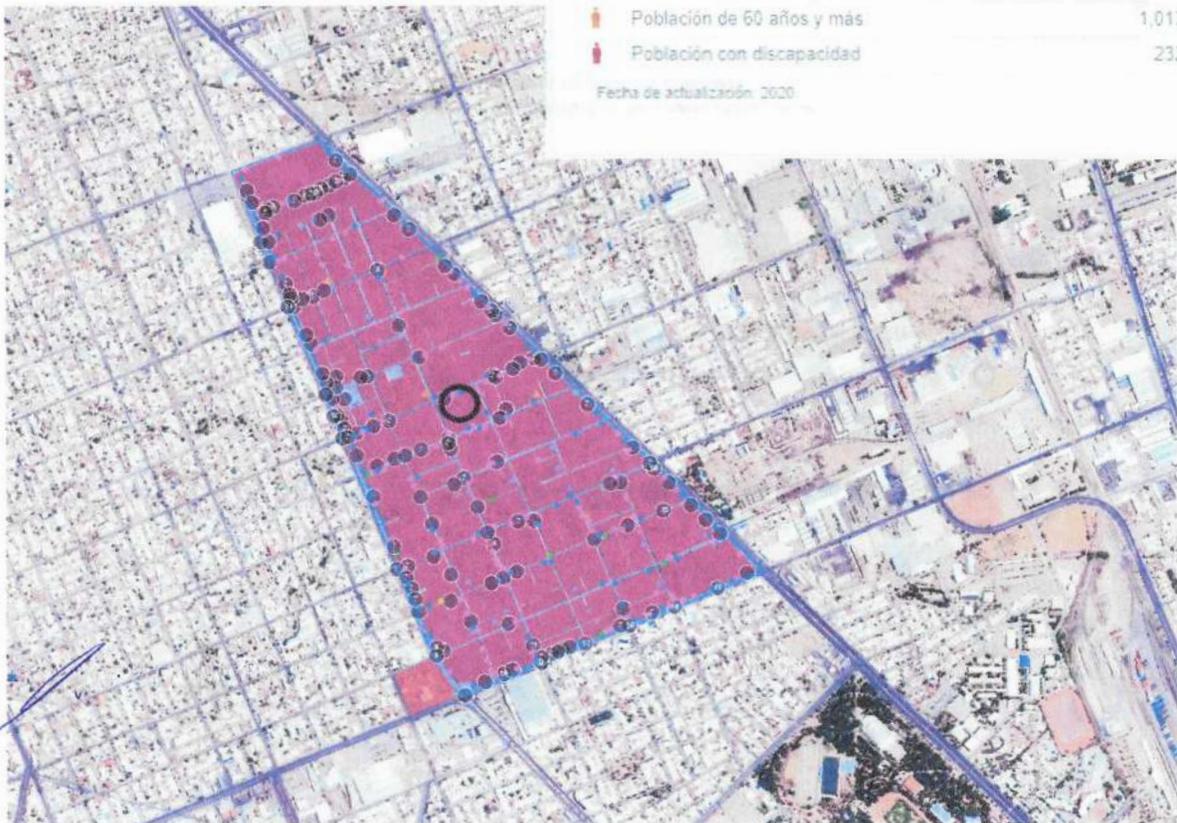
En el ámbito espacial de la modificación existen 3,557 habitantes. Encontrándose los siguientes datos de la población:

- Población femenina 1,872 habitantes;
- Población masculina 1,646 habitantes;
- De 0 a 14 años en una cantidad de 381 habitantes;
- Con edad entre los 15 a 29 años 780 habitantes;
- De 30 a 59 años 1,288 habitantes;
- Mientras que la población de 60 y más años es de 1,013 habitantes;
- Y, 232 habitantes con discapacidad.

Inventario Nacional de Viviendas 2020
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>

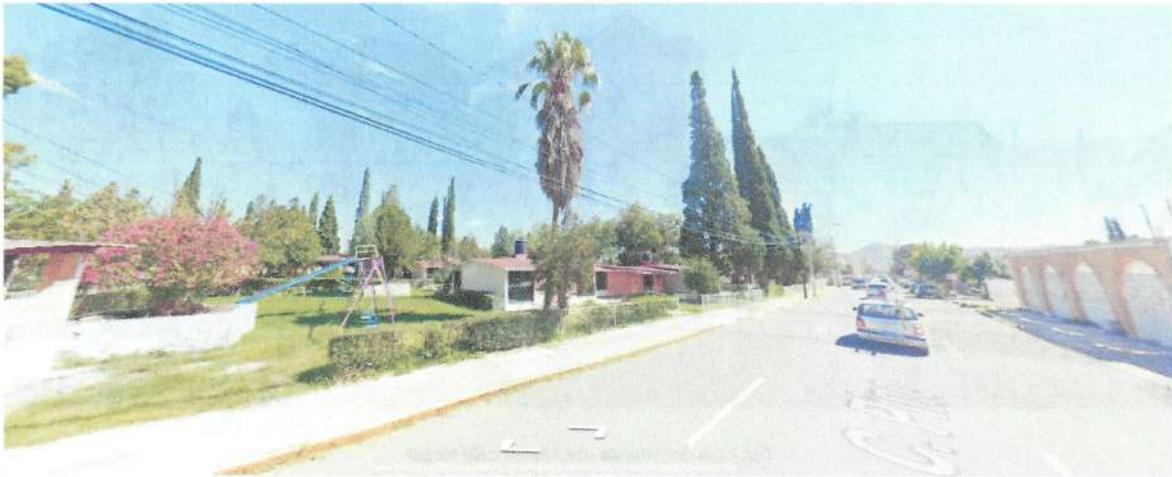
Población	
	Población total 3 557
	Población femenina 1 872
	Población masculina 1 646
	Población de 0 a 14 años 381
	Población de 15 a 29 años 780
	Población de 30 a 59 años 1 288
	Población de 60 años y más 1 013
	Población con discapacidad 232

Fecha de actualización: 2020



Inventario Nacional de Viviendas 2020
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>

 Ubicación del predio en estudio



Tipología de vivienda en calle Pino – Colonia Militar



Tipología de vivienda ubicada en calle Encino y privada de Gabino Barrera



Tipología de vivienda ubicada en calle Gabino Barrera
Fuente: 2024 Google Earth Pro

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of several overlapping lines that form a stylized shape.



Tipología de vivienda ubicada en calle Nogal



Tipología de vivienda ubicada en Privada de Miguel Schultz
Fuente: 2024 Google Earth Pro

Las viviendas en el ámbito espacial de validez de la modificación, provienen de colonias con un grado de consolidación medio y alto.

Por tanto, la dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del ámbito espacial en estudio alcanza el 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.

Usos de Comercio y Servicios

En lo referente al comercio y servicios, estos se encuentran en todo el ámbito espacial de la modificación y de forma puntual se ubican de manera concentrada en las avenidas Vallarta, Tecnológico, Agustín Melgar e Ignacio Zaragoza. Sobre estas vialidades, los principales giros identificados son de comercio en pequeña escala como Oxxo, farmacias, ferreterías, tortillerías, paleterías, venta de comida rápida como tacos, tortas, etc., talleres de carpintería, talleres de servicio y mecánica, talleres de enderezado y pintura, refaccionarias, yonques, abarrotes, expendios de licor y cerveza, talleres de aluminio y vidrio, bodegas con diversos giros comerciales y de servicios, hospital, entre otros muchos giros más.

Estos giros operan en locales edificados específicamente para el comercio y los servicios, sin embargo, otros muchos más operan en edificaciones que de un inicio se construyeron para vivienda y al paso del tiempo se han transformado con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos.



Tipología de comercio y servicios en cruce de Avenidas Agustín Melgar y Vallarta.

Fuente: 2020 Google Earth Pro.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' shape with a horizontal line extending to the right.



Tipología de comercio y servicios en calle Cedro esquina con calle Ramón Guzmán.
Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Tipología de comercio y servicios en colindancia directa con el predio base de este estudio,
Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Negocio de Yunque, frente al predio base de este estudio.
Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Bodega de autopartes de colisión a ubicada a 20 metros aproximadamente sobre la calle Pino, frente al predio base de este estudio.



Bodega ubicada en calle Ciprés.



Bodegas ubicadas en calle Pino.
Fuente: 2024 Google Earth Pro.



Dentro del ámbito espacial de la modificación del terreno en estudio, se concentran 545 actividades económicas, según datos de DENU, INEGI, Inventario Nacional de Viviendas 2020.



Actividades económicas dentro del ámbito espacial de la modificación.
Inventario Nacional de Viviendas 2024. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/>
Ubicación del predio en estudio

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

Las actividades económicas existentes se componen por las siguientes empresas:

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	1	1
(21) Minería	0	0
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	2	2
(23) Construcción	9	9
(31) Industrias manufactureras	5	5
(32) Industrias manufactureras	7	7
(33) Industrias manufactureras	9	9
(43) Comercio al por mayor	34	34
(46) Comercio al por menor	181	181
(48) Transportes, correos y almacenamiento	6	6
(49) Transportes, correos y almacenamiento	0	0
(51) Información en medios masivos	8	8
(52) Servicios financieros y de seguros	24	24
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	6	6
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	16	16
(55) Corporativos	0	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	11	11
(61) Servicios educativos	11	11
(62) Servicios de salud y de asistencia social	32	32
(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	66	66
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	102	102
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	13	13
TOTAL	545	545

Las principales actividades económicas en la zona corresponden a comercio al por menor en tiendas de abarrotes, misceláneas, salones y clínicas de belleza, peluquerías, comercio al por menor de cerveza, fabricación de productos de herrería, yonques, reparación mecánica en general de automóviles y camiones, talleres de enderezado y pintura, entre otros más giros.

Establecimientos Económicos

Nombre de la Unidad Económica

KLC BIOTECNOLOGIA ID+I

ECOGAS MEXICO

JMAS SUC VALLARTA

CONSTRUCCIONES Y AGROSERVICIOS

CONSTRUCCIONES Y MATERIALES BASICOS

CONSTRUCTORA GUADALUPE LORENA DIAZ MONTES

ECO TECNOLOGIAS

EDIFICACIÓN DE INMUEBLES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, EXCEPTO LA SUPERVISIÓN

ESISA CONSTRUCCIONES

INGENIERIA CIVIL Y AGRICOLA

SANA INGENIERIA

SUPER ESTACION DE ALARMAS

ELABORACION DE EMPANANADAS

HELADOS DE LUIS

PANADERIA PALACIOS

TORTILLERIA LA MEJOR

TORTILLERIA LA RANCHERITA

ANUNCIOS Y LONAS SERVICIO NEON

ARTIGRAF

ESTACIONAMIENTO ARTIGRAF

IMPRESA MAO

IMPRESOS NITSUGA

LLANTERA EL AGUILA

TECNOPUBLISEN

AAQ VENTANERIA DE ALUMUNIO

ANILLOS Y ARGOLLAS MAGRABÁ

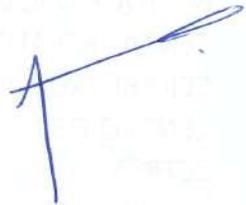
CARPINTERÍA MAQUILA Y DISEÑOS EN MADERA SAN CARLOS

EURO COCINAS

HERRERÍA MENDOZAS

HOJALATERIA HERNANDEZ

LABORATORIO DENTAL INN
NAVAJAS INDUSTRIALES
PROYECTOS ELIPSE
ABASTECEDORA VALLARTA
ARG WELL INDUSTRIAL
CANDY MANIA
CASA MARCHAND CHIHUAHUA
CIASA COMERCIAL
CP EMPAQUES
CT INTERNACIONAL DEL NOROESTE SUCURSAL CHIHUAHUA
DIGHTOMATIK
DILLATREAD
DISTRIBUCIONES GALVIC
E SOLAR ENERGIA
ELECTRICOS VALLARTA
GRAINGER
GRUPAR
GRUPO TENERIFE VENTA DE MARMOL Y GRANITO
IL PRO
IL PRO BAJA TENSION
INDUSTRIAL DE TERMINALES IGESA
LADRILLERA MECANIZADA
LADRILLO INDUSTRIAL DE CHIHUAHUA
MADERERIA VALLES GRIJALVA
OPERADORA DE CARNICOS GALED S. DE RL. DE CV.
POWER 4X4
PUERTAS Y TABLEROS DEPSA
REPRESENTACIONES ERVILLA
REYAC
RYASA CHIHUAHUA HIDRAULICA
SISTEMAS DE FIJACION Y SOPORTERIA
SUP CONTRATISTAS OCHOA Y LOPEZ
TALLER DE TORNO MAMPRESA
TATSA
TEJAS Y LADRILLOS
VENTA DE ARENA Y REVUELTO
ZONA SEGURA
ABARROTOS ELTREBOL
ABARROTOS LA COLMENA
ABARROTOS LA CONCHITA



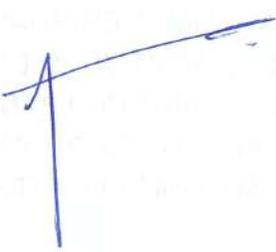
ABARROTES LA ESPECIAL
ABARROTES LA ESTRELLA
ABARROTES LA FRONTERA
ABARROTES LA PALOMA
ABATECEDORA DE LACTEOS MERCADO
ACC STORE
ACCER
ACCESORIOS AUTOMOTRICES COLON
AGENCIA LLANTERA
ALBATROS BOUTIQUE
ALIMENTOS Y DULCES
ALMACÉN PLOMOFERRETERO
AMERICAN PAINT PINTURA AMERICANA
ANIMAL MARQUET
ARREGLOS FLORALES GINGER
ARTICULOS PARA BANDA DE GUERRA EL LEGIONARIO
ATOZ TELECOM
ATOZ TELECOM
ATOZ TELECOM
ATV MOTORS
AUTOCRISTALES CHIHUAHUA
AVANTE LABORATORIO OPTICO
AXCEL TELEFONIA CELULAR
BAZAR DE ROPA SIN NOMBRE
BAZAR EL ARMARIO
BAZAR LA TIENDITA
BAZAR SIN NOMBRE
BAZAR SIN NOMBRE
BICICLETAS NAHEL
BILBO
BODEGA MOBILIARIO G & G
BORDADO Y SERIGRAFIA
BOTIQUE D JOLIET
CENTAURO AUTOMOTRIZ
CENTRO AUTOMOTRIZ
CENTRO DE DISTRIBUCION JM INTERNACIONAL
CETRES
CHI SIX AMERICAS 10
CHI SIX PAPIGOCHI
CHIHUAHUA POPS VINOS Y LICORES

CHISPAS TIENDAS DE REGALOS
CLAAX
COBRANZA CHIHUAHUA II A53
COCINAS DE REMATE DE FABRICA
COMERCIO AL POR MENOR DE ARTÍCULOS DE PERFUMERÍA Y COSMÉTICOS
COMEX
CONTROLADORA DE NEGOCIOS COMERCIALES CATE SIX TECNOLOGICO
COPPEL TECNOLOGIO 62
COSLO PLAZA ARCANGELES
COSLO TREBLY PLAZA LA SIERRA NO 2 MODULO
COSLO TREBLY PLAZA VALLARTA ISLA NO 19
COSMETICOS MARY KAY
CRISHISA
D TALAMANTES
DAIRY QUEEN
DEPORTES BF SPORTS
DEPOSITO DE CERVEZA TECNOLOGICO
DESIGUAL VENTA POR CATALOGO
DICHTOMATIC
DINAMO SUCURSAL CHIHUAHUA
DISFRACES PARTY FEST
DISTRIBUIDOR AUTORIZADO TELCEL
DISTRIBUIDOR MOVISTAR
DISTRIBUIDOR TELCEL
DISTRIBUIDORA AMZA
DISTRIBUIDORA LLANO
EL BAZAR DE LA ESQUINA
EMOTION LLANTAS Y RINES 1016 VALLARTA
EMOTION LLANTAS Y RINES 1019 CHIHUAHUA
ESPELT ESPECIALISTAS EN ELECTRONICA Y TONERS
ESTACIONAMIENTODE ABASTECEDORA DE LACTEOS
EXTRA SABINO 4014
FARMACIA ALIANZA PLAZA DOROTEO
FARMACIA SM
FARMACIAS GUADALAJARA
FARMACIAS SIMILARES
FERRETERIA SABINO
FLORES DE MARIA
FUTUFERRETERA
GAMA LENCERIA



GIOIELLY ACCESORIOS
GLOBOS WOW
HAPPY PANDA
HAUSE DEKOR
HOME EXPERT
HULE ESPUMA Y TELAS
IMPORT WEST
INOVA
JESANEITZ
JONNIS MUSIC EQUIPO DE AUDIO Y SEGURIDAD AUTOMOTRIZ
JOYERIA SAAVEDRA
JOYERIA TORRES
JUMO ENERGY
KIBOK
LA BURBUJA
LA CASTAÑEDA
LA CAYETANA
LA DULCERIA
LA RAIZ PRODUCTOS NATURALES
LA ZANDALIA REPARACIÓN DE CALZADO
LIBRERIA AGAPE
LIBRERIA BODEGA DE LIBROS
LIBRERIA CRISOL
LIBRERIA SAN IGNACIO
LLANTAS INDUSTRIALES RUEDA MAS
MARCOS Y MOLDURAS DE CHIHUAHUA
MERAZ AUTOPARTES
MOLDES Y DETALLES
MULTIASISTENCIA
MULTIBLANCOS TEXTIL
MULTILLANTAS CHÁVEZ
NAPA AUTOPARTES
NATURAL Y VIDA
NOX DAMANTI
OLINKA
OPTICA OPTILENTES
OPTICÁ SON OPTICOS
OPTICAS DE CHIHUAHUA
OPTICAS DEVLIN A523
OPTICAS MILENIO

ORIGENES TIENDA NATURISTA
ORION JOYERIA
OULET
OULET NINAS
OUTLET GENESIS
OXXO SUC 50RTA VALLARTA CUF
OXXO SUC 50RXU SAN AGUSTIN CUF
OXXO SUC 50YV4 GABINO BARRERA CUF
OXXO SUC 50Z2I PLAZA VALLARTA CUF
PANELEC
PAPELERA DEL NORTE DE LA LAGUNA
PAPELERIA ALMANZA
PAPELERIA FLORISOL
PAPELERIA OMAWARI
PARTY LOVE
PASTELERÍA DOLCE VITA
PERFUMES EUROPEOS
PERSIANAS CHIHUAHUA
PESCAMANÍA
PIASA TECNOLOGICO
PINTU SAYER
PLANTAS MEDICINALES PINO
PLASTIOFERTAS
PRODYNAMICS SUCURSAL TECNOLOGICO
PRODYNAMICS SUCURSAL VALLARTA
PROVEEDORA DE RADIADORES
PROVEEDORA DE VIDRIOS Y CRISTALES DE CHIHUAHUA
PUESTO DE DULCES Y REFRESCOS NELY
PUESTO DE SAUL
PUESTO JUANA
QUEENS ACCESORIOS PARA DAMA
QUESOS Y MAS QUESOS
REFACCIONES AUTOMOTRICES DIESEL MOLINA
REFACCIONES WONG
REGALOS MAYORI
SABESA
SEMAAE
SERVI FLOR
SISTEMAS DE FIJACION Y SOPORTERIA
SUPER COLCHONES SUCURSAL VALLARTA



SUPER SIX LA ESPERANZA
TALLER DE VENTANAS DE ALUMINIO VENTANARAMA
TELAS PARISINA 604 CHIHUAHUA VALLARTA
THE FAMILY PESOS
TIENDA DE ABARROTOS TOVAR
TIENDA DE ROPA SIN NOMBRE
TIENDA NATURISTA VIDA Y VIGOR
TKT SIX TECNOLÓGICO
TRAPOS Y ESTOPAS
VALENTINOS
VALLARTA
VENTA DE BICICLETAS Y REFACCIONES CICLO NORTE
VENTA DE PRODUCTOS NATURALES
VINOS Y LICORES EL BARRIL
VISUAL OPTICS
VIVERO PRIMAVERA
YONQUE REGALADO VOLKS
ZAPATERÍA B HERMANOS AL SUPER
AVENTURAS NOROWA
BODEGA DE TRANSPORTES COMBUSTIBLES MARTINEZ
GASEDUCTOS DE AGUA PRIETA
GASODUCTO DE AGUA PRIETA
TRANSPORTE DE COMBUSTIBLE MARTINEZ
UBER
AT & T
C CHIHUAHUA
CAC CHIHUAHUA III
CAC PLAZA SAN AGUSTIN
CAR AUDIO ALARMAS
CELULARES CBT
MINI CAC PLAZA VALLARTA CHIHUAHUA
STAR TV
ASESORES EN SEGUROS CEBRIAN RUÍZ Y ASOCIADOS
BANCO SANTANDER PLAZA VALLARTA
BANCOPPEL TECNOLÓGICO
BBVA BANCOMER CHIHUAHUA PLAZA VALLARTA
CAJA DE AHORRO DE TELEFONISTAS
CAJERO AUTOMÁTICO BANCOPPEL
CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX

CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO
CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER
CAJERO AUTOMÁTICO SCOTIABANK INVERLAT
CAMBIOS Y DOLARES
CASA DE PRESTAMOS EXITUS CREDIT
DIMEX CAPITAL SUC CHIHUAHUA
FAMSA VALLARTA
FIRST CASH SUCURSAL 0147
IBANCE CENTRO CAMBIARO
INVER CAP
MULTIASISTENCIA
OFICINA DE SEGUROS
PRESTAMOS PROMEJORA
PRESTAMOS PROMEJORA
SCOTIABANK AMERICAS VALLARTA
VITA MEDICA CHIHUAHUA
ADMINISTRACION DE PLAZA SANTIE
CIVITAS DESARROLLOS
JIVI CAR VANS
LUKAS
MARIA MARIA RENTA DE VESTIDOS
ZONA DVD VIDEO SERGIOS
AGENCIA DE DISEÑO E IMPRESIONES KONTHEMPO
ALMA HIDRAULICA AVANZA
ASESORIA MIGRATORIA ALDABAS
CLÍNICA CANINA
CLUB DE NEGOCIOS INTERACTUA
CONSULTORES ESPECIALIZADOS RUSA
DESPACHO LEGAL
ESTUDIO DE FOTOGRAFIA VANTAGON
IDEA BIOELECTRONICA INTERNACIONAL
INGENIERIA EN DISEÑOS ELECTRONICOS Y AUTOMATIZACION
K&R
LABORATORIO DIESEL VALLARTA
MEX PET CLINICA VETERINARIA
ML VIDEOFILMACIONES
OFICINA DE ENLACE ARQUITECTURA
TRAMITES FISCALES ELISA ANTONIA VALVERDE URANGA
AVENTURAS NOROWA
BET SA



CIBER WEB HOME
CPI SEGURIDAD PRIVADA
DIDI CHUXING
ENLACE TURISTICOS ARD
SECAPSA
SERVICIO ESPECIALIZADO EN COPIADORA
SERVICIOS DGN CHIHUAHUA
TECH ALARMAS
VITA MEDICA ADMINISTRADORA
BACHILLERATO VALLARTA
CENTRO EDUCATIVO GAMA
COLEGIO DE ARTES MARCIALES PLAYING KUNG FU
ESCUELA DE KARATE SIN NOMBRE
ESCUELA PREPARATORIA ÁNGEL TRIAS
ESCUELA PRIMARIA BENITO JUÁREZ TURNO MATUTINO
ESCUELA PRIMARIA ESTATAL MARGARITA MAZA DE JUAREZ
ESCUELA PRIMARIA FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA
ESCUELA PRIMARIA FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA
JARDIN DE NIÑOS MARGARITA MAZA DE JUÁREZ
PLANET ENGLISH
ANDAAR
CENTRO DE BIENESTAR INFANTIL VISION KIDS
CENTRO DE TANATOLOGIA KINTSUGUI
CENTRO DE TERAPIA Y MOTRICIDAD HUMANA Y FLORES DE BACH
CENTRO INFANTIL MANITAS Y PIECITOS
CLINICA DENTAL BIODENT
CLINICA DENTAL DEL ORO
CLINICA REHABILITAS
CONSULTORIO DE ACOPUNTURA LASER
CONSULTORIO DE FARMACIAS SIMILARES
CONSULTORIO DE PSICOLOGO
CONSULTORIO DENTAL
CONSULTORIO DENTAL ALVAREZ
CONSULTORIO MEDICO OZONOTERAPIA Y MEDICINA OCUPACIONAL
CONSULTORIO MEDICO PEDIATRA
CONSULTORIO MEDICO SIN NOMBRE
CONSULTORIO PSICOLOGICO SIN NOMBRE
CONSULTORIOS DENTALES DEL SECTOR PRIVADO
DENT SMILE
DENTAL KIT

DENTAL PLUS
DENTISTA RED SALUD
FISIOTERAPIA
INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL UMF 44
INTEGRA DENTAL
LABORATORIOS Y ANALISIS CLÍNICOS VALLARTA
MAXI DENTAL
MUNDO MAGICO DE LOS NIÑOS
NUTRICION Y SALUD
NUTRIOLOGA RED SALUD
PODIATRA SIN NOMBRE
RESIDENCIA DE RETIRO VILLA SANTA ANA
DOS TIZAS SPORT BAR
START GYM
AY CHILES
BANDERIVEER
BAR EL 34
BAR NUEVO MEXICO
BAR RESTAURANTE JET SET
BARBACOA DOÑA ESTELA
BODEGA CHIH UA
BODEGA TACOS CHIHUAS
BODEGA TACOS ORIENTALES
BURGER KING
BURGER KING VALLARTA
BURRITOS DOÑA CHAYO
BURRITOS Y MONTADOS ROY
CAFETERIA LIVEER
CARNITAS ESTILO MICHOACAN EL PAISA
CHIHUA INDUSTRIA DE ALIMENTOS
CHIHUAS
CHIHUAS TACOS Y CORTES
CHILTEPINOS WINGS
CHINA INN EXPRESS
CLUB DE NUTRICION
COPPERATIVA ESCOLAR DE LA PRIMARIA FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA
DOÑA TORTA
DOÑA TOTA SUCURSAL VALLARTA CHIHUAHUA
ELOTES ALEX
FONDITA DE FLAUTAS Y GORDITAS



GORDITAS CHIWAS
GORDITAS DOÑA TOTA
GORDITAS LILY
HOTEL VILLA DEL SOL
JJ BURGUER
KFC 658 PL VALLARTA
LA BUENA SOPA
LA CASA DE LA ABUELITA
LA SUREÑITA
LITTLE CEASARS
LIVEER
MARISCOS CHARLY
MARISCOS COSTA LINDA
MARISCOS MAREA LA DE LBARRIO
MARISCOS POPEYE
MARISCOS PORTO CHICO
MARISCOS TONY
MENUDO ISAC
MONGO SMOOTHIE PELETERIA
MONT DULAC CREPERIE
PIZZA DEL REY
POLLOS ASADOS LAS PARRILLITAS
RASPADOS SIBONEY
RESTAURANT FAENAS
RESTAURANTE LOS HUARACHES
RICKYS TACOS
ROSTICERÍA EL GRAN POLLO
SEÑOR CAMARON
SLA BODEGUITA 44 CAFETERIA
STRANGER THEMES
SUPER SALADS
TACOS EL OSO
TAMALES LA 28
TAQUERÍA DANY S
TAQUERÍA LOS BURROS DE JUÁREZ
TIENDA ESCOLAR
TIENDA ESCOLAR BENITO JUÁREZ
TORTAS MANDYS
URBAN KITCHEN BAR
VOGA COCINA Y BANQUETES

AFINACIONES COMPUTARIZADAS UGARTE
AIRE Y CALEFACIÓ N
ALEXANDER SALON Y BOUTIQUE
AUTOELECTRICO ROBERTO PORRAS
AUTOMOTRIZ BOCANEGRA
AVILA JOYEROS
BLE SALON
BODEGA DE TALLER TRES SERVICIOS
BODEGA SERVICIO JL
CAPILLA SAN JOSE
CARROCERIA Y PINTURA AUTOMOTRIZ
CENTAURO AUTOMOTRIZ
CENTRO DE CONSEJERÍA FAMILIAR CRISTIANA
CENTRO DE SERVICIO AUTOMOTRIZ ROSA
CENTRO ESPIRITUAL
CLASICO BARBERS
CLINICA AUTOMOTRIZ OMAR
CORRALON GRIJALVA
CORTE DE PELO -PELON
DAHLIA SALON
DARA ESTUDIO SALON
ELECTRICO JULIAN
ELECTROMECHANICA PÉREZ
ELECTROTECNICA AUTOMOTRIZ
ESTACIONAMIENTO DIAMANTE
ESTACIONAMIENTO PINO
ESTACIONAMIENTO PINO 2
ESTACIONAMIENTO SIN NOMBRE
ESTETICA CANICA ARMANDOG
ESTETICA CLARO DE LUNA
ESTETICA ELLA GLAMOUR
ESTETICA UNISEX
ESTILISTAS JULIOS
FAST TURBO TALLER
FOTOGRAFÍAS FUJIFILM
G & G INYECCIÓ N Y CARBURACIÓ N
GPH SERVICIO AUTOMOTRIZ
GRAZIA SALÓN DE BELLEZA
IGLESIA BAUTISTA ELIEZER DE CHIHUAHUA
IGLESIA CRISTIANA TORRE FUERTE



IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ULTIMOS DIAS
INGIENERIA MONTAJES Y TRASLADOS
KAVANA UÑAS Y SPA PEDICURA
LAVA FACIL
LAVANDERIA LAUNDRYNET
LAVAPRONTO VALLARTA
MELANGE NAILS
MICROBLANDING
MILLER AUTO CLIMAS
MONSTER AUDIO
MUELLES Y MOFLES EL ÁNGEL
MULTISERVICIOS HIP- RASS
MUSE SALON
NEUMÁTICOS Y MECÁNICA
PLANCHA PLUS
PLANCHA POR TI
RADIADORES SICOMORO
RADIDORES Y SERVICIOS
RCT REPARACION DE CELULARES Y TABLETS
REFRIGERACION Y EQUIPOS
REPARACIÓN DE EQUIPO ELECTRÓNICO DSC DIGITAL SERVICE CENTER
REPARACION DE INSTRUMENTOS MUSICALES SIN NOMBRE
REPARACION DE LAVADORAS AUTOMATICAS BLANCKITA
REPARACIÓN Y CARPINTERÍA ARAGÓN
REPARACIONES Y AFINACIONES TRANSMISIONES AUTOMATICAS
SALON LILI S
SALONES Y CLÍNICAS DE BELLEZA Y PELUQUERÍAS
SEN INTEGRAL
SERVICIO AUTOMOTRIZ
SERVICIO AUTOMOTRIZ SICOMORO
SERVICIO CHARLY
SERVICIO E INTALACIÓN DE MOFLES THOR
SERVICIO ESPECIALIZADO
SERVICIO EXPRESS AUTOMOTRIZ
SERVICIO JORGE LUIS DELGADO OZUNA
SERVICIO MECÁNICO OÑATE
SERVICIO SANTILLANES
SERVI-LLANTAS FELMAR
SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA EMBOTELLADORA SECCIÓN 40
SINDICATO UNICO DE TRABAJADORES DEL SPAYT

SKINCARE KOPAY
SPEED SOLUTIONS TALLER MECANICO
SUNCLEAN TINTORERIA
TALLER DE COSTURA SIN NOMBRE
TALLER DE JOYERIA ARTE MEXA
TALLER DE LUBRICACIÓN
TALLER DE REPARACIÓN DE COMPUTADORAS DIELCOM
TALLER GRIJALVA
TALLER MECÁNICO CHONITO
TALLER MECÁNICO MIKE
TALLER MECÁNICO SERVICIO TALAVERA
TALLER TRES SERVICIOS
TAPICERIA CAR-FLO
TAPICERÍA MÁRQUEZ II
TAPICERIA V MOBILE
TEMPLO CRISTIANO JESUCRISTO VINO EN CARNE
TRANSMISIONES AUTOMATICAS WGM
TRENZAS SALON
UÑAS Y PESTAÑAS RUTH
VENTA Y REPARACION DE COMPUTADORAS PROSECO
V-MOBILER
YORKER AC
OFICINA DE MANTENIMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE ESCUELAS
REGISTRO CIVIL ZONA NORTE NUMERO 17
SUPERVICIONES DE SECUNDARIAS TECNICAS 5, 6, 7 Y 8 ZONA 5678
SUPERVISIÓN DE SECTOR NÚMERO 03
SUPERVISIÓN ESCOLAR 19
SUPERVISIÓN ESCOLAR NÚMERO 17
SUPERVISIÓN ESCOLAR NÚMERO 18
SUPERVISIÓN ESCOLAR NÚMERO 20
SUPERVISIÓN ESCOLAR NÚMERO 23
SUPERVISIÓN ESCOLAR NÚMERO 25
SUPERVISIÓN ESCOLAR NÚMERO 4
SUPERVISION ZONA 21
ZONA ESCOLAR NÚMERO 43



Bodega frente al predio en estudio
Fuente: Google Earth Pro 2024



Tipología de establecimientos de comercio y servicios en la privada de Ramon Guzmán. Empresa Ecogas.
Fuente: 2024 Google Earth Pro

Los usos de suelo comerciales y de servicios se desarrollan con mayor intensidad en las avenidas Tecnológico, Vallarta, Agustín Melgar e Ignacio Zaragoza. Así como también por las calles Pino, Fresno y Sicomoro constituyendo otra zona homogénea dentro del área del ámbito espacial de validez de la modificación, formando corredores urbanos con giros comerciales y de servicios, complementándose con una serie de comercio en pequeña y mediana escala, con gran variedad de giros.

Muchos de estos giros operan en locales edificados específicamente para el comercio y los servicios, sin embargo, otros muchos más operan en edificaciones que de un inicio se construyeron para vivienda y al paso del tiempo se han transformado con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos, generando diversas fuentes de trabajo con la inversión privada, consolidando fuertemente a la zona.

Equipamiento

En lo referente a equipamiento urbano de la zona, este se ubica en mayor proporción de manera interna de acuerdo a la urbanización de los desarrollos habitacionales y de acuerdo a las normas, porcentajes y lineamientos establecidos por las Leyes y reglamentos de la materia.

En cuanto a equipamiento de educación se cuenta con la cobertura en el nivel de educación básica con jardín de niños y primaria. Se identifican, además, superficies de equipamiento regional como la Clínica No. 44 del IMSS, ubicada en la intersección de la avenida Tecnológico y calle Pino. También se encuentra en la avenida Tecnológico las instalaciones de la Termoeléctrica de CFE.

Ver Plano D-05



Clínica IMSS No. 44, ubicada en la avenida Tecnológico. Fuente: 2024 Google Earth Pro



Escuela primaria Francisco González Bocanegra ubicada en la calle Sabino y González Ortega. Fuente: 2024 Google Earth Pro

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page, overlapping the caption of the second image.



Parque vecinal ubicado en la calle Encino



C.T.G. Chihuahua, Termo eléctrica CFE, ubicado en la avenida Tecnológico



Parque vecinal ubicado en la privada de Vallarta y privada de Pino
Fuente: 2024 Google Earth Pro

A large, handwritten blue scribble or signature mark located in the bottom left corner of the page, overlapping the caption of the third image.

Estructura vial

La composición vial del ámbito espacial de validez de la modificación comprende una retícula de base ortogonal bien articulada sobre vialidades en jerarquía Primaria, como:

Av. Tecnológico
Av. Vallarta
Av. Ignacio Zaragoza
Av. Agustín Melgar
Calle Pino
Calle Sicomoro
Calle Fresno

Como vialidades secundarias:

Calle Miguel Barragán

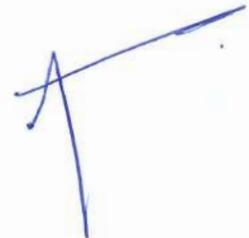
El resto de la trama está compuesta por el resto de las vialidades en jerarquía vial local.

Ver Plano D-06 al Plano D-09

El acceso al predio en estudio se da por la calle Pino. De acuerdo a la expectativa de volúmenes vehiculares generados en la estructura vial propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano 2040, no se modifica ni se ve impactada por el desarrollo futuro propuesto.

El predio en estudio se ubica sobre la calle Pino a 40.00 metros a la esquina de la calle Gabino Barrera, vialidad en jerarquías primaria y local respectivamente que se conectan directamente a la totalidad de la zona y posteriormente, al resto de la ciudad, sobre vialidades, como a las avenidas Zaragoza, Vallarta, Agustín Melgar, Tecnológico, y las calles Fresno, Ciprés, Sicomoro, considerándose todas estas en jerarquía vial primaria.

Esto garantiza accesibilidad vehicular al predio y a toda la ciudad.

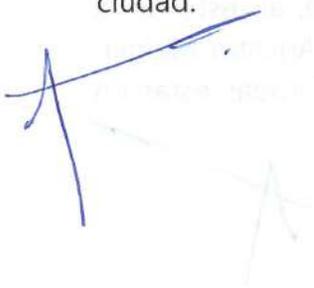




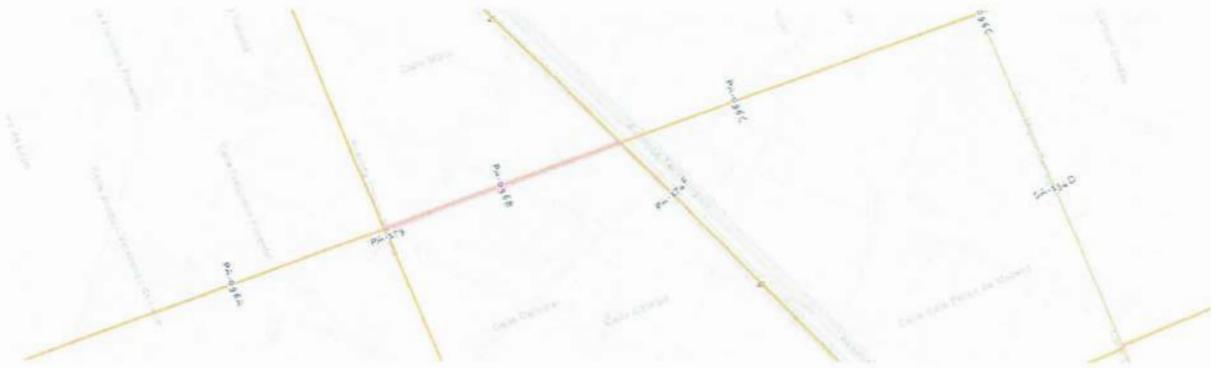
Visor de Estructura Vial. Estructura vial del ámbito espacial de validez de la modificación
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
Ubicación del predio en estudio

Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

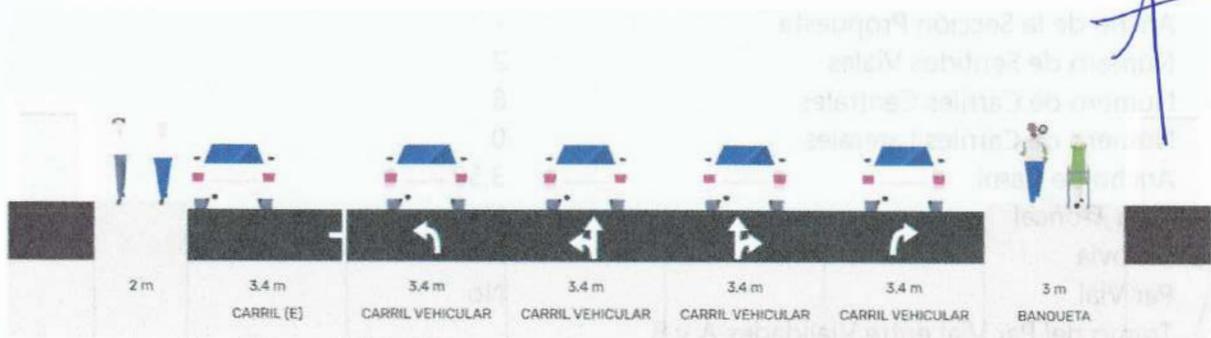
El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con vialidades primarias y secundarias que permiten una buena comunicación del predio con el resto de la ciudad.



PA-096B / AV. IGNACIO ZARAGOZA



Identificador de Sección Nuevo	PA-096B
Identificador de Sección Anterior	204 - 204'
Jerarquía Vial	Primaria
Nombre Completo de la Vialidad	AV. IGNACIO ZARAGOZA
Tramo entre Vialidades A y B	AV. VALLARTA - AV. TECNOLÓGICO
Ancho de la Sección Actual	22.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	4
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	AV. VALLARTA A AV. TECNOLÓGICO
Longitud del tramo vial	254.01



Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización

Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

PA-174F / AV. TECNOLÓGICO



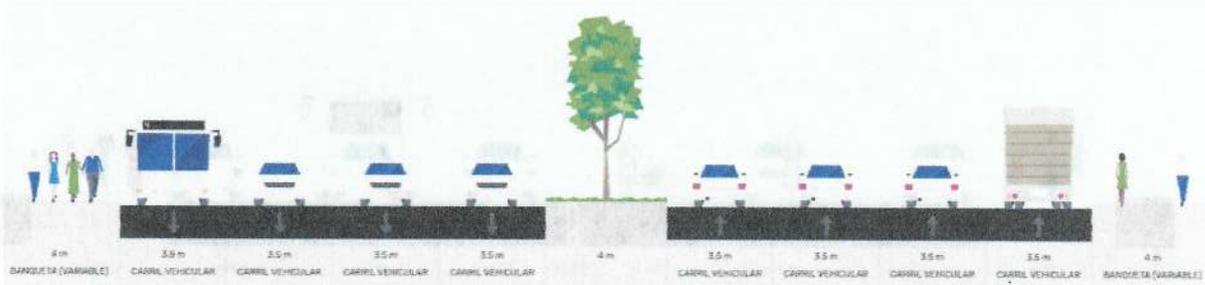
Identificador de Sección Nuevo
 Identificador de Sección Anterior
 Jerarquía Vial
 Nombre Completo de la Vialidad
 Tramo entre Vialidades A y B

PA-174F
 72 - 72'
 Primaria
 AV. TECNOLÓGICO
 C. RIOS AROS - AV. DIVISION DEL
 NORTE

Ancho de la Sección Actual
 Ancho de la Sección Propuesta
 Número de Sentidos Viales
 Número de Carriles Centrales
 Número de Carriles Laterales
 Ancho de Carril
 Ruta Troncal
 Ciclovía
 Par Vial
 Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B
 Longitud del tramo vial

24.00 A 40.00
 -
 2
 8
 0
 3.50
 No
 No
 No
 -
 3,429.24



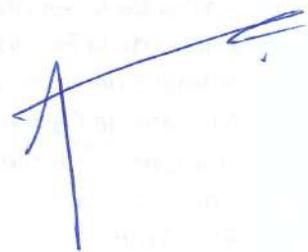


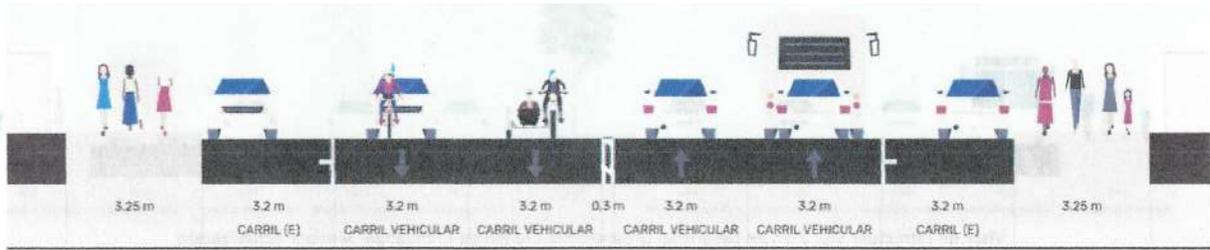
Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
 Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

PA-065B / AV. DE LAS AMERICAS / AV. AGUSTIN MELGAR



Identificador de Sección Nuevo	PA-065B
Identificador de Sección Anterior	109 - 109'
Jerarquía Vial	Primaria
Nombre Completo de la Vialidad	AV. DE LAS AMERICAS / AV. AGUSTIN MELGAR
Tramo entre Vialidades A y B	AV. UNIVERSIDAD - AV. TECNOLOGICO
Ancho de la Sección Actual	26.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	5
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	868.89





Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

PA-179 / AV. VALLARTA



Identificador de Sección Nuevo
Identificador de Sección Anterior
Jerarquía Vial
Nombre Completo de la Vialidad
Tramo entre Vialidades A y B

PA-179
148 - 148'
Primaria
AV. VALLARTA
AV. TECNOLÓGICO - AV. DE LAS AMÉRICAS/AV. AGUSTÍN MELGAR

Ancho de la Sección Actual
Ancho de la Sección Propuesta
Número de Sentidos Viales
Número de Carriles Centrales
Número de Carriles Laterales

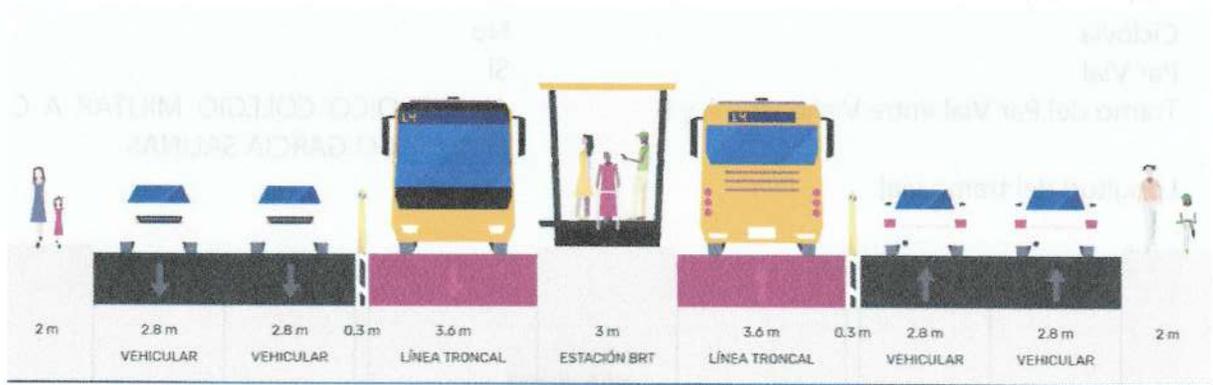
26.00
-
2
6
0

Ancho de Carril
Ruta Troncal
Ciclovía

3.00, 3.50
Si
No



Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	2,114.69



Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
 Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

PA-164B / C. SICOMORO



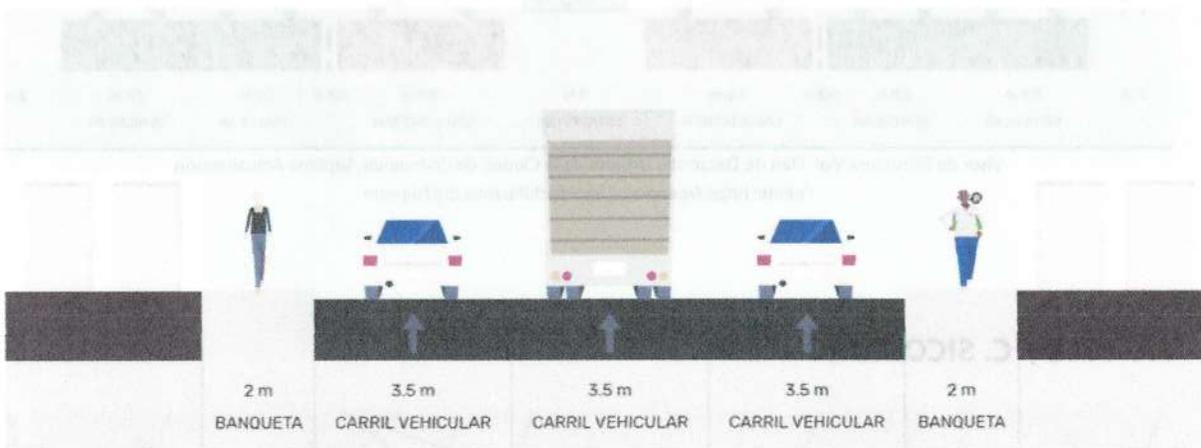
Identificador de Sección Nuevo
 Identificador de Sección Anterior
 Jerarquía Vial
 Nombre Completo de la Vialidad
 Tramo entre Vialidades A y B

PA-164B
 212 - 212'
 Primaria
 C. SICOMORO
 AV. JOSE MARIA IGLESIAS - AV.
 TECNOLOGICO

Ancho de la Sección Actual
 Ancho de la Sección Propuesta
 Número de Sentidos Viales

14.50
 -
 1

Número de Carriles Centrales	3
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovia	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	AV. HEROICO COLEGIO MILITAR A C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
Longitud del tramo vial	1,526.07



Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

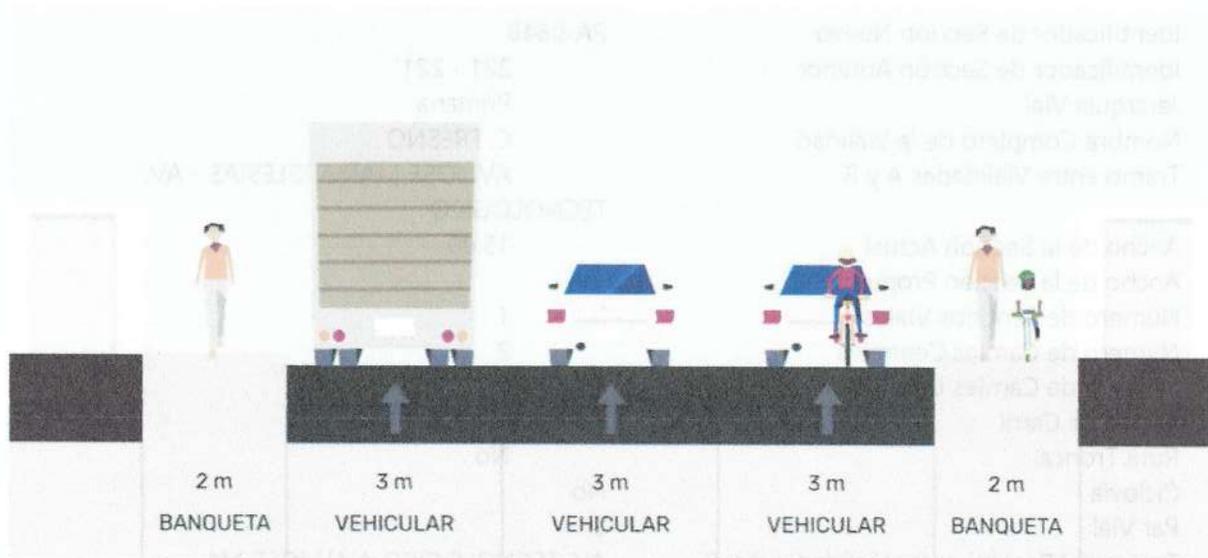
PA-140B / C. PINO



Identificador de Sección Nuevo
Identificador de Sección Anterior
Jerarquía Vial

PA-140B
217 - 217'
Primaria

Nombre Completo de la Vialidad	C. PINO
Tramo entre Vialidades A y B	AV. VALLARTA - AV. TECNOLOGICO
Ancho de la Sección Actual	13.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	3
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.00
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	AV. VALLARTA A AV. TECNOLOGICO
Longitud del tramo vial	946.32

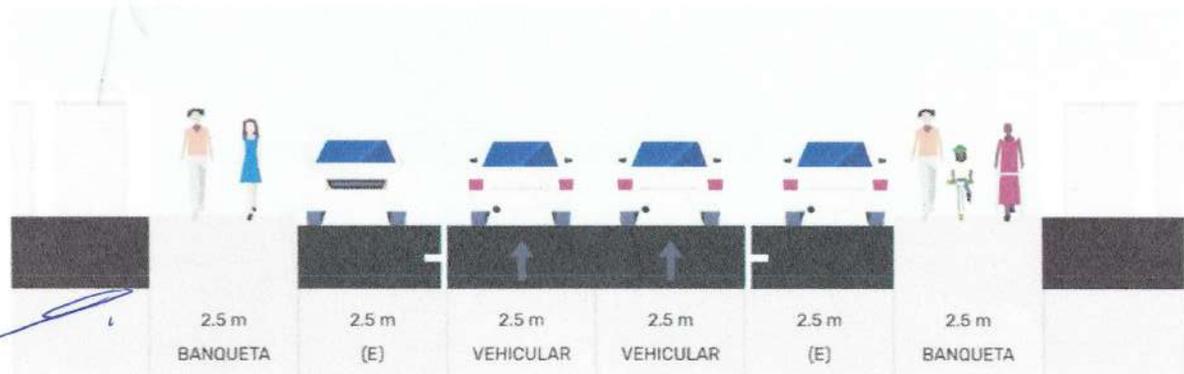


Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
 Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

PA-084B / C. FRESNO



Identificador de Sección Nuevo	PA-084B
Identificador de Sección Anterior	221 - 221'
Jerarquía Vial	Primaria
Nombre Completo de la Vialidad	C. FRESNO
Tramo entre Vialidades A y B	AV. JOSE MARIA IGLESIAS - AV. TECNOLÓGICO
Ancho de la Sección Actual	15.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	1
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	Si
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	AV. TECNOLÓGICO A AV JOSE MA. IGLESIAS
Longitud del tramo vial	1,853.37



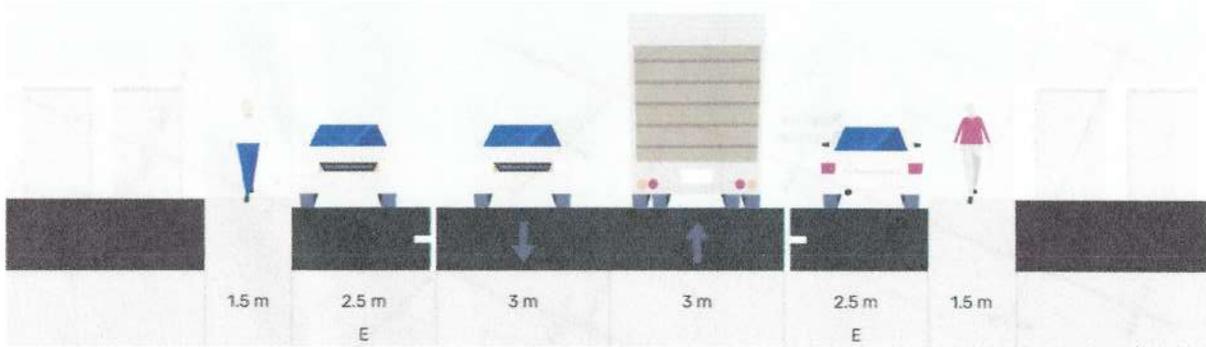
Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
 Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

SA-134B / C. MIGUEL BARRAGAN



Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
 Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

Identificador de Sección Nuevo	SA-134B
Identificador de Sección Anterior	X
Jerarquía Vial	Secundaria
Nombre Completo de la Vialidad	C. MIGUEL BARRAGAN
Tramo entre Vialidades A y B C.	MERCURIO - AV. DE LAS AMERICAS/AV. AGUSITN MELGAR
Ancho de la Sección Actual	14.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.00
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	380.09



Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización
Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

La estructura vial se encuentra consolidada y otorga accesibilidad a la población a importantes fuentes de empleo.

El predio en estudio se encuentra dentro de un ámbito urbano compuesto de varias vialidades en jerarquía primaria y otras más en jerarquía secundaria, las cuales, en su trayectoria, componen corredores comerciales importantes con oferta de comercio y servicios en gran variedad, siendo una zona de la ciudad de las más consolidadas de la ciudad y en una posición espacial privilegiada al considerarse como punto central de la mancha urbana.

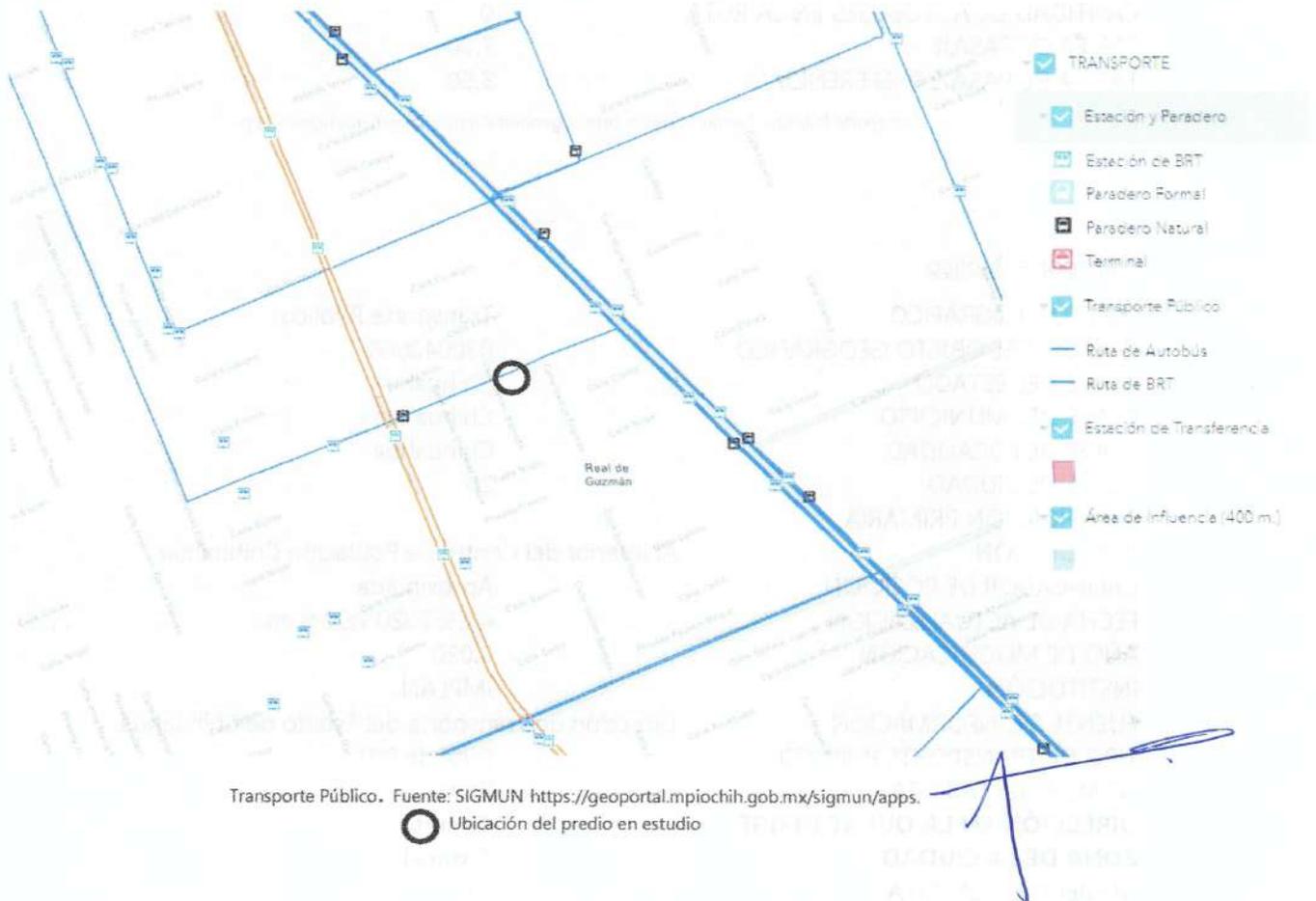
El predio en estudio cuenta con acceso directo sobre vía pública del dominio municipal denominada calle Pino, y permitiendo el ingreso vehicular a las avenidas antes mencionadas de forma ágil y directa, así como su incorporación al resto de la ciudad.



Transporte público

Con la implementación del sistema integrado de transporte público, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la Ciudad, 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.

Las características de los usos de suelo solicitados y la generación de viajes que demandará por medio de transporte urbano está totalmente consolidada por la avenida sobre la cual transita la Ruta Troncal - Ruta de BRT Vallarta, y las avenidas Agustín Melgar y Tecnológico; además de transitar sobre las calles Sicomoro y Pino, generando movilidad peatonal por el resto de las vialidades pues todas estas se encuentran consolidadas e interconectadas entre sí y al resto de la mancha urbana.



Transporte Público

OBJETO GEOGRÁFICO	Transporte Público
CÓDIGO DEL OBJETO GEOGRÁFICO	020040006
CLAVE DEL ESTADO	Chihuahua
CLAVE DEL MUNICIPIO	Chihuahua
CLAVE DE LOCALIDAD	Chihuahua
CLAVE DE CIUDAD	20
ZONIFICACIÓN PRIMARIA	
JURISDICCIÓN	Al interior del Centro de Población Chihuahua
CALIFICADOR DE POSICIÓN	Aproximada
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	4/29/2020 7:00 p. m.
AÑO DE MODIFICACIÓN	2.020
INSTITUCIÓN	IMPLAN
FUENTE DE INFORMACIÓN	Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua
TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Ruta de BRT
NOMBRE DE LA RUTA	Bowí
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	Sur - Norte
ZONA DE LA CIUDAD	Troncal
NÚMERO DE LA RUTA	1.2
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	0
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	0
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	0
TARIFA DE PASAJE	7,00
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	3,50

Transporte Público. Fuente: SIGMUN <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>.

Transporte Público

OBJETO GEOGRÁFICO	Transporte Público
CÓDIGO DEL OBJETO GEOGRÁFICO	020040006
CLAVE DEL ESTADO	Chihuahua
CLAVE DEL MUNICIPIO	Chihuahua
CLAVE DE LOCALIDAD	Chihuahua
CLAVE DE CIUDAD	20
ZONIFICACIÓN PRIMARIA	
JURISDICCIÓN	Al interior del Centro de Población Chihuahua
CALIFICADOR DE POSICIÓN	Aproximada
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	4/29/2020 7:00 p. m.
AÑO DE MODIFICACIÓN	2.020
INSTITUCIÓN	IMPLAN
FUENTE DE INFORMACIÓN	Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua
TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Ruta de BRT
NOMBRE DE LA RUTA	Bowí
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	Circuito
ZONA DE LA CIUDAD	Troncal
NÚMERO DE LA RUTA	1.0

FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	0
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	0
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	0
TARIFA DE PASAJE	7,00
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	3,50

Transporte Público. Fuente: SIGMUN <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>.

Transporte Público

OBJETO GEOGRÁFICO	Transporte Público
CÓDIGO DEL OBJETO GEOGRÁFICO	020040006
CLAVE DEL ESTADO	Chihuahua
CLAVE DEL MUNICIPIO	Chihuahua
CLAVE DE LOCALIDAD	Chihuahua
CLAVE DE CIUDAD	20
ZONIFICACIÓN PRIMARIA	
JURISDICCIÓN	Al interior del Centro de Población Chihuahua
CALIFICADOR DE POSICIÓN	Aproximada
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	4/29/2020 7:00 p. m.
AÑO DE MODIFICACIÓN	2.020
INSTITUCIÓN IMPLAN	
FUENTE DE INFORMACIÓN	Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua
TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Ruta de BRT
NOMBRE DE LA RUTA	Bowí
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	Norte - Sur
ZONA DE LA CIUDAD	Troncal
NÚMERO DE LA RUTA	1.1
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	0
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	0
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	0
TARIFA DE PASAJE	7,00
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	3,50

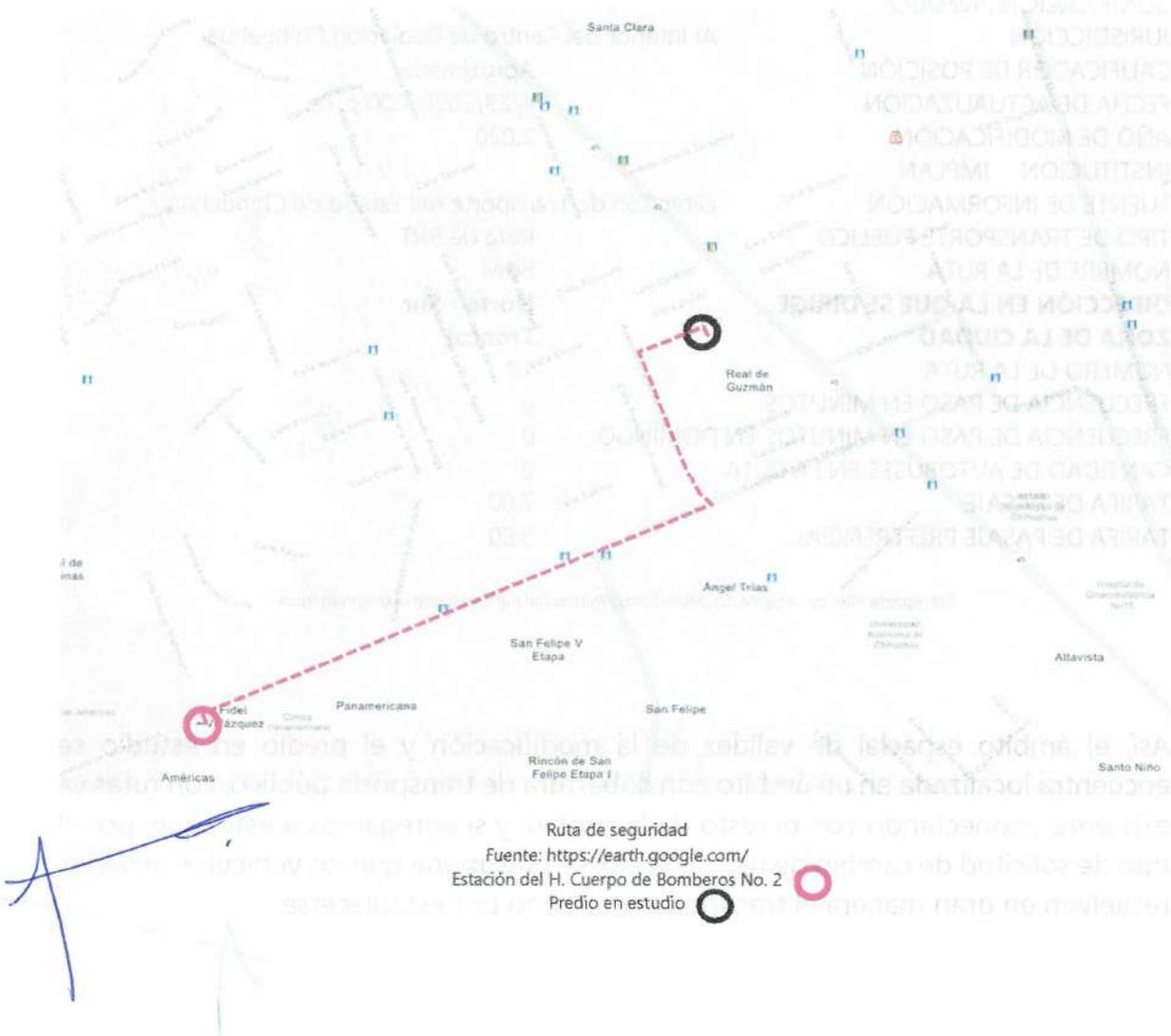
Transporte Público. Fuente: SIGMUN <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>.

Así, el ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio se encuentra localizada en un ámbito con cobertura de transporte público, con rutas ya existentes, conectando con el resto de la ciudad, y si agregamos a esto, que, por el tipo de solicitud de cambio de uso de suelo, se presupone que los vehículos privados resuelven en gran manera el transporte requerido por establecerse.

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. 2, ubicada en la Av. de las Américas SN, en la colonia Panamericana, C.P. 31000, con el teléfono de contacto 614-201-0996.

Esta estación de seguridad se ubica a una distancia de 3.700 km., con un tiempo aproximada de 8 minutos, circulando por la C. Washington, la avenida De Las Américas, la avenida Vallarta, la calle Pino hasta su llegada al predio en estudio por esta misma calle, siendo la ruta más rápida debido al estado del tráfico y circulando sobre vialidades consolidadas.



Infraestructura

En lo que se refiere a infraestructura básica, el ámbito espacial de validez de la modificación, en su totalidad cuenta con el suministro eléctrico, alumbrado, drenaje y agua potable. Sobre la calle Pino se cuenta con infraestructura de agua potable con líneas de 3" y alcantarillado sanitario de 20".

Las aguas pluviales se desaforan sobre la vía pública de manera directa en primacía sobre la calle Pino, con pendiente ligera hacia la avenida Tecnológico, para seguir por vías públicas al este, para desembocar al río Sacramento.

Agua potable

La infraestructura de agua potable que se identifica consiste en líneas de distribución con gran variedad de diámetros para llegar al área de aplicación con una tubería de 3", esto desde el pozo y rebombeo más cercanos, así como el tanque denominado Ciprés No. 2. La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana y por lo tanto en el ámbito espacial de la modificación y predio en estudio. Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, la cobertura de agua potable dentro de la vivienda y sus colindancias inmediatas, se establece un 81% a un 100%.

Ver Plano D-10

Drenaje sanitario

La red de drenaje y alcantarillado sanitario de Chihuahua para esta zona de la ciudad se conduce hacia la planta de tratamiento sur localizada al suroriente de la ciudad, siguiendo el trayecto del río Sacramento. Es captada por una red de atarjeas y tuberías con diámetros de 6" y 8 ". Son conducidas a colectores con diámetros que varían entre 20" y 61". Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área urbanizada dentro de la zona de estudio y las áreas colindantes. De acuerdo a la información del PDU 2040, en cuanto a la cobertura de alcantarillado sanitario dentro de la vivienda actual y sus colindancias inmediatas se determina un 76% a un 100%.

Ver Plano D-11

El predio en estudio cuenta con Contrato: 0290034, Sector 15, Ruta 1501, Núm. de Cuenta: 150056700000, Medidor: 0555944, clase usuario: Comercial Diverso. A continuación, se muestra el recibo de pago del contrato mencionado.

RECIBO DE PAGO



JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA



Contrato: O290034 Clase Usuario: Comercial Diverso
 Fecha Servicio: Junio
 Nombre: LEON MARCIANO LOZANO HERNANDEZ
 Direccion: PINO 1506-B.LAS GRANJAS
 Sector: 15 Ruta: 1501 Secuencia: 313 Num Cuenta: 150056700000
 Consumo: 20 Lec. Anterior: 19 Lec. Actual: 20 Medidor: 0555944
 Clave: Total a Pagar: \$ 1,069.00

Rezago	530.39	Adeudo Total	1068.82
Agua potable, comercial	440.55		
Alcantarillado Sanitario, comercial	4.45		
Derecho Federal de Extracción	15.08		
Recargo	6.66		
Recargos por Derecho Federal de Ext	0.49		
IVA	71.20		
Cargos del mes	538.43		
Redondeo	0.18		
Total del mes	1069.00		

Consumos:
 JUL/2023(20) AGO/2023(20) SEP/2023(20) OCT/2023(20)
 NOV/2023(20) DIC/2023(20) ENE/2024(20) FEB/2024(20)
 MAR/2024(20) ABR/2024(20) MAY/2024(20) JUN/2024(20)

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

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101129003442822218 Santander 1338/129003442822285
 Bancomer 0698946/129003442822285 Scotia 1096/129003442822285
 Banorte 82293/129003442822205 Bajío/HSBC 443/129003442822285



CÓDI

Numero de Contrato

O290034

Fecha de Vencimiento

05-julio-2024

Fecha de Suspensión

En cualquier momento

Total a Pagar

\$ 1,069.00



0011029003400001069009

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

Recibo de pago de los servicios de agua potable comercial y alcantarillado sanitario comercial, ante la JMÁS

Fuente propia

Energía eléctrica

La infraestructura eléctrica, es suficiente para cubrir la dotación demandada por el desarrollo contemplado base del presente estudio, ya que se cuenta con líneas de transmisión eléctrica consolidadas. A una distancia aproximada de 525.00 metros al predio, al sur sobre la calle Cedro, se localiza una línea de alta tensión de 115 kva. La edificación proyectada dentro del predio en estudio, deberá dar cumplimiento a todos y cada uno de los requerimientos establecidos en proyecto ejecutivo ante la Comisión Federal de Electricidad.

Ver Plano D-12

El predio en estudio cuenta con No de Servicio: 585081201925, Cuenta: 23DC01G015002110, Tarifa: PDBT, No Medidor: 64C4N4, Multiplicador 1, Hilos: 2. A continuación, se muestra el recibo de pago del contrato mencionado.

CFE
Comisión Federal de Electricidad

CFE Administrador de Servicios Básicos
Río Rodano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México RFC: C55160330CP7

LOZANO HERNANDEZ LEON M
FINO 1506 B CP 31100
GABINO BARRERA RAMON
GRANJAS, C.P. 31100
CHIHUAHUA, CHIH

TOTAL A PAGAR:
\$1,794
(UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.N.)

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL?
En 3 Pasos:
1. Escanea el QR.
2. Actualiza tus datos.
3. Listo.

NO. DE SERVICIO : 585081201925
RMU : 31100 08 12-19 XA0X-010101 001 CFE
CUENTA : 23DC01G015002110

LIMITE DE PAGO: 02 AGO 24
CORTE A PARTIR: 03 AGO 24
TARIFA: PDBT NO. MEDIDOR: 64C4N4 MULTIPlicADOR: 1
HILOS: 2
PERIODO FACTURADO: 16 MAY 24 - 17 JUL 24

Concepto	Lección actual	Lección anterior	Total	Precio	Subtotal
Energía (kWh)	08147	07805	342		

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

Concepto	Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista			Importe (M\$)	Concepto	Importe (M\$)
Suministro	127.58	0.00	0.00	127.58	Cargo Fijo ¹	127.58
Distribución	0.00	0.00	452.05	452.00	Energía	1,201.73
Transmisión	0.00	0.00	10.96	60.00	Subtotal	1,419.31
CENACE	0.00	0.00	2.22	2.22	IVA 16%	227.09
Energía	0.00	0.00	442.21	442.21	Fac. del Periodo	1,646.40
CasaCiel	0.00	0.00	332.08	332.08	DAP ²	147.64
SCAEM ³	0.00	0.00	2.12	2.12	Adeudo Anterior	501.59
Total	127.58	0.00	1,281.73	1,419.31	Su Pago	-501.00
					Total	\$1,794.63

CFE-contigo

Fecha para el pago de impuestos: 02 JUL 24 10:41:19 AM. No. Servicio y Mercado: No. 2007. No. Cuenta (Alcaldía Cuauhtémoc) Ciudad de México CP 31100
31100 08 12-19 XA0X-010101 001 CFE
91 585081201925 240802 000061794 2

\$1,794
(UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.N.)

Riesgos y vulnerabilidad

El tema de riesgos y vulnerabilidad se refiere a la identificación y gestión de las amenazas potenciales y las debilidades de un ámbito espacial, una ciudad o área metropolitana que pueden afectar su desarrollo y seguridad.

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 Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, no se identifica algún tipo de elemento de riesgo como los antes citados, puesto que la ubicación del predio lo posiciona a distancia prudente en contra de riesgos de inundaciones, en el caso del arroyo La Galera Norte, pues este se ubica fuera del rango de afectación que pudiera ocasionar al predio en estudio, situándose este al sur y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

En cuanto al sistema de escurrimientos pluviales, la zona presenta pendientes naturales del terreno, conduciendo el agua pluvial en dirección al este, hacia el río Sacramento.

Así, los riesgos son los peligros o amenazas que pueden impactar negativamente una ciudad.

Estos pueden ser de diferentes tipos:

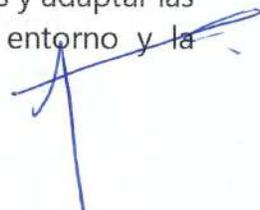
1. Naturales: Incluyen desastres como terremotos, inundaciones, huracanes, tormentas, y erupciones volcánicas. La planificación urbana debe considerar estos riesgos para diseñar infraestructuras resilientes y sistemas de alerta temprana.
2. Antropogénicos: Estos son riesgos originados por actividades humanas, como la contaminación industrial, el riesgo de accidentes en fábricas o la exposición a materiales peligrosos. La planificación debe incluir regulaciones y estrategias para minimizar estos riesgos.
3. Socioeconómicos: Factores como el desempleo, la pobreza y la desigualdad social también se consideran riesgos, ya que pueden afectar la estabilidad y el bienestar de la población. La planificación urbana debe incluir políticas que mitiguen estas problemáticas.

En cuanto al tema de Vulnerabilidad, este se refiere a la susceptibilidad de una población o área a los riesgos identificados. Esto se basa en la capacidad de las personas y comunidades para resistir, adaptarse y recuperarse de los impactos de los riesgos. Factores que influyen en la vulnerabilidad incluyen:

1. Condiciones Socioeconómicas: Comunidades con menos recursos financieros y sociales son más vulnerables. La pobreza, la falta de acceso a servicios básicos y una baja educación pueden aumentar la vulnerabilidad.
2. Infraestructura y Construcción: La calidad y la resistencia de los edificios y la infraestructura influyen en la vulnerabilidad. Edificaciones mal diseñadas o construidas en áreas de riesgo aumentan la vulnerabilidad de una ciudad.
3. Ubicación Geográfica: Las ciudades situadas en zonas propensas a desastres naturales, como áreas costeras propensas a huracanes o regiones sísmicas, son inherentemente más vulnerables a ciertos tipos de riesgos.
4. Capacidades Institucionales y Comunitarias: La capacidad de respuesta y la preparación de las instituciones y comunidades locales juegan un papel crucial. Esto incluye la existencia de planes de emergencia, recursos disponibles y la capacidad de coordinación entre entidades.

Planificación Urbana y Gestión de Riesgos y Vulnerabilidad

La planificación urbana debe integrar un análisis de riesgos y vulnerabilidad para crear ciudades más seguras y resilientes. Esto incluye:

1. Evaluación de Riesgos: Identificar y evaluar los riesgos potenciales en el área de estudio.
 2. Desarrollo de Políticas y Normativas: Implementar regulaciones para mitigar los riesgos identificados y mejorar la resiliencia de las infraestructuras y comunidades.
 3. Diseño de Infraestructura Resiliente: Planificar y construir infraestructuras que sean capaces de soportar eventos adversos.
 4. Educación y Preparación Comunitaria: Desarrollar programas de educación y preparación para aumentar la capacidad de respuesta de la población ante emergencias.
 5. Monitoreo y Adaptación: Continuamente monitorear los riesgos y adaptar las estrategias de planificación en respuesta a cambios en el entorno y la sociedad.
- 

En resumen, el análisis de riesgos y vulnerabilidad es crucial para una planificación urbana efectiva. Ayuda a prever problemas potenciales y a diseñar estrategias para proteger a las personas y a las infraestructuras de una ciudad, promoviendo un desarrollo urbano más seguro y sostenible.

Riesgos Hidrometeorológicos

Son aquellos riesgos derivados de eventos climáticos e hidrológicos que pueden causar daños o pérdidas.

Estos eventos pueden ser de origen natural o agravados por actividades humanas y se caracterizan por su capacidad para generar impactos negativos en las áreas urbanas.

Tipos de Riesgos Hidrometeorológicos

1. Inundaciones:

- Descripción: Ocurren cuando hay un exceso de agua en un área, superando la capacidad de los sistemas de drenaje o los cauces de los ríos y arroyos.
- Causas: Pueden ser provocadas por lluvias intensas y prolongadas, desbordamiento de ríos, tormentas severas, o el deshielo rápido.
- Impactos: Daños a viviendas, infraestructuras, carreteras, y pérdida de cultivos. También puede provocar desplazamientos de personas y problemas de salud debido al agua contaminada.

2. Sequías:

- Descripción: Periodos prolongados de escasez de agua que afectan la disponibilidad de recursos hídricos.
- Causas: Pueden ser causadas por la falta de precipitaciones durante un tiempo prolongado o por un aumento en la demanda de agua.
- Impactos: Afecta el suministro de agua potable, la agricultura y puede provocar problemas económicos y de salud.

3. Tormentas y Huracanes:

- Descripción: Eventos meteorológicos severos que incluyen tormentas intensas, huracanes o ciclones que traen vientos fuertes, lluvias intensas y marejadas ciclónicas.

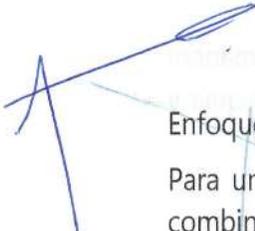
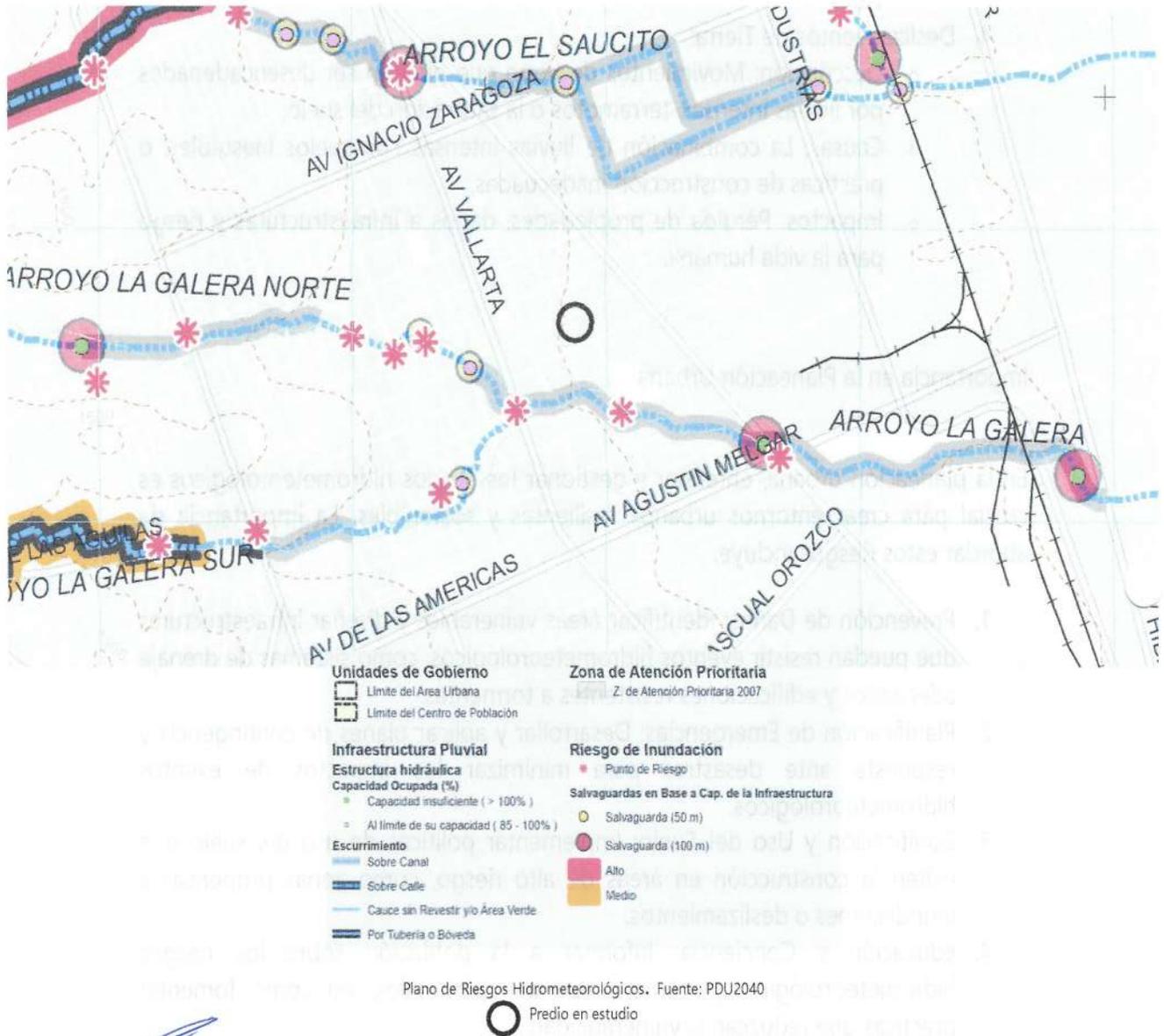
- Causas: Son causados por sistemas de baja presión que se desarrollan en el océano y se desplazan hacia tierra.
 - Impactos: Daños a la infraestructura, riesgo de inundaciones y deslizamientos de tierra, interrupción de servicios básicos y pérdida de vidas.
4. Deslizamientos de Tierra:
- Descripción: Movimientos de tierra que pueden ser desencadenados por lluvias intensas, terremotos o la saturación del suelo.
 - Causas: La combinación de lluvias intensas con suelos inestables, o prácticas de construcción inadecuadas.
 - Impactos: Pérdida de propiedades, daños a infraestructuras y riesgo para la vida humana.

Importancia en la Planeación Urbana

En la planeación urbana, entender y gestionar los riesgos hidrometeorológicos es crucial para crear entornos urbanos resilientes y sostenibles. La importancia de abordar estos riesgos incluye:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas vulnerables y diseñar infraestructuras que puedan resistir eventos hidrometeorológicos, como sistemas de drenaje adecuados y edificaciones resistentes a tormentas.
2. Planificación de Emergencias: Desarrollar y aplicar planes de contingencia y respuesta ante desastres para minimizar los impactos de eventos hidrometeorológicos.
3. Zonificación y Uso del Suelo: Implementar políticas de uso del suelo que eviten la construcción en áreas de alto riesgo, como zonas propensas a inundaciones o deslizamientos.
4. Educación y Conciencia: Informar a la población sobre los riesgos hidrometeorológicos y cómo prepararse para ellos, así como fomentar prácticas que reduzcan la vulnerabilidad.
5. Gestión de Recursos Hídricos: Planificar y gestionar el uso del agua de manera sostenible para asegurar que la ciudad pueda resistir períodos de sequía y manejar los excesos durante inundaciones.

- 6. Adaptación al Cambio Climático: Considerar cómo el cambio climático puede aumentar la frecuencia e intensidad de eventos hidrometeorológicos y adaptar las estrategias de planificación urbana en consecuencia.



Enfoque Integrado

Para una planificación efectiva, es importante adoptar un enfoque integrado que combine datos meteorológicos, modelos hidrológicos, y estudios de vulnerabilidad para evaluar y gestionar los riesgos. Esto permite desarrollar estrategias basadas en evidencia para mitigar los impactos de estos eventos y proteger a la población y a la infraestructura.

En cuanto al sistema de escurrimientos pluviales, el ámbito espacial de validez de la modificación presenta pendientes naturales del terreno, conduciendo el agua pluvial en dirección al sur-este, hacia el río Chuvíscar. El predio también presenta condiciones topográficas adecuadas para el desarrollo urbano, pues las pendientes son ligeras entre 0 y 5%.

En resumen, los riesgos hidrometeorológicos son una parte fundamental de la planificación urbana, ya que estos eventos pueden tener efectos devastadores en las ciudades. Una planificación adecuada y proactiva puede reducir significativamente los daños y mejorar la resiliencia de las áreas urbanas frente a estos riesgos.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, al sur del predio en estudio con aproximadamente 240 metros de distancia, se encuentra el trayecto del arroyo denominado La Galera Norte, del cual fluye el agua pluvial con dirección hacia el Sur - Oriente, hasta su confluencia con el río Sacramento, a los pies de la Sierra de Nombre de Dios. Es por tanto que, que no se establece ningún tipo de riesgo hidrometeorológico para el predio en estudio, según el PDU 2040. Sin embargo, al momento de elaborar el proyecto ejecutivo del desarrollo a edificar, este deberá de considerar las pendientes de terreno para un favorable escurrimiento hacia la vía pública.

Riesgos Antropogénicos

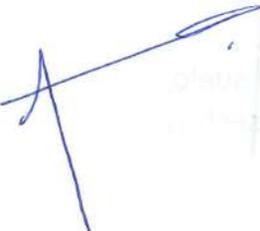
Son aquellos que surgen de las actividades humanas y que pueden causar daños a la salud pública, al medio ambiente, o a las infraestructuras urbanas. A diferencia de los riesgos naturales, los riesgos antropogénicos son causados directamente por la acción humana y pueden afectar la seguridad, la salud y el bienestar de las personas, así como el entorno construido y natural.

Estos riesgos pueden ser de diversas formas y grados de gravedad, y suelen estar relacionados con prácticas industriales, urbanísticas, y de uso de recursos.

Tipos de Riesgos Antropogénicos

1. Contaminación Ambiental:

- Descripción: La liberación de contaminantes en el aire, agua o suelo, que puede proceder de actividades industriales, vehículos, y desechos urbanos.

- Causas: Emisiones de fábricas, vertidos de residuos tóxicos, uso excesivo de productos químicos y pesticidas.
 - Impactos: Problemas de salud pública como enfermedades respiratorias y cardiovasculares, degradación del medio ambiente, y alteración de ecosistemas.
2. Accidentes Industriales:
- Descripción: Incidentes en instalaciones industriales que pueden liberar sustancias peligrosas o provocar explosiones.
 - Causas: Fallos en equipos, manejo inadecuado de materiales peligrosos, y errores humanos.
 - Impactos: Daños a la propiedad, riesgo para la salud de los trabajadores y residentes cercanos, y contaminación ambiental.
3. Desastres Urbanos:
- Descripción: Problemas derivados de la construcción y urbanización inadecuada, como colapsos de edificios o fallos en la infraestructura.
 - Causas: Diseño deficiente, materiales de construcción de baja calidad, y falta de mantenimiento.
 - Impactos: Pérdida de vidas, daños materiales, y interrupción de servicios esenciales.
4. Riesgos por Cambio de Uso del Suelo:
- Descripción: Los cambios en el uso del suelo, como la deforestación o la expansión urbana descontrolada, que pueden alterar el equilibrio ecológico.
 - Causas: Expansión de áreas urbanas, desarrollo de infraestructuras y actividades agrícolas.
 - Impactos: Pérdida de hábitats naturales, aumento del riesgo de inundaciones, y disminución de la calidad del aire.
5. Desastres por Infraestructura Deficiente:
- Descripción: Fallos en las infraestructuras críticas como sistemas de agua, electricidad, y transporte.
 - Causas: Mantenimiento inadecuado, envejecimiento de infraestructuras, y diseño ineficiente.
 - Impactos: Interrupciones en los servicios esenciales, daños económicos y riesgos para la seguridad pública.
6. Riesgos Sociales y Económicos:
- Descripción: Problemas derivados de desigualdades sociales y económicas que pueden aumentar la vulnerabilidad de ciertas poblaciones.
 - Causas: Desigualdad en el acceso a recursos y servicios, y políticas urbanísticas inequitativas.
- 

- o Impactos: Incremento de la pobreza, inseguridad y tensión social, y desintegración comunitaria.

Importancia en la Planeación Urbana

Entender y gestionar los riesgos antropogénicos es crucial en la planeación urbana para asegurar el desarrollo sostenible y la seguridad de los ciudadanos. Aquí están algunas razones por las que es importante:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas y actividades de alto riesgo para implementar medidas de prevención y reducir el impacto de posibles incidentes.
2. Regulación y Normativas: Desarrollar y hacer cumplir normativas que regulen prácticas industriales, urbanísticas y ambientales para minimizar riesgos.
3. Diseño y Construcción Resiliente: Asegurar que las infraestructuras y edificios se diseñen y construyan para soportar posibles riesgos y evitar fallos catastróficos.
4. Gestión de Emergencias: Desarrollar planes de respuesta y recuperación para enfrentar accidentes y desastres causados por actividades humanas.
5. Educación y Conciencia Pública: Informar a la población sobre los riesgos asociados con actividades humanas y cómo pueden contribuir a su mitigación.
6. Monitoreo y Evaluación: Implementar sistemas de monitoreo para detectar y gestionar riesgos de manera c



Plano de Riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU2040

○ Predio en estudio

Sobre la calle Fresno, a aproximadamente 380 metros al sur del predio en estudio se ubica una línea de infraestructura de gasoducto especificando una salvaguarda de 50 metros a ambos lados, a partir del lomo del tubo. Así, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo antropogénico.

En cuanto a instalaciones de expendio de gasolina, se ubican dos de ellas fuera del ámbito espacial de validez de la modificación, una sobre la esquina de las avenidas Tecnológico y Agustín Melgar y la otra se encuentra en la avenida Vallarta esquina con Privada de Mora.

Estas dos gasolineras no pueden ser objeto de algún tipo de riesgo para el predio en estudio, derivado por fugas de líquidos nocivos o incendio, sin embargo, este tipo de instalaciones cuentan con las medidas correspondientes para evitar contingencias, y el radio de salvaguarda es de 100 metros, lo que la ubica a una distancia lejana del predio en estudio.

Además, en la avenida Tecnológico entre las calles Eucalipto y Sicomoro, se ubica una estación de expendio de gas de la empresa K-19, la cual, de igual manera que las gasolineras antes mencionadas, no representa ningún riesgo para el predio en estudio, ya que se ubica a una distancia aproximada de 400 metros, distancia que garantiza la seguridad del mismo.



Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun>



Ubicación de estaciones de gasolina y gas K-19.



Ubicación del predio en estudio

También se mencionan los riesgos por contaminación, los cuales se podrían generar por la manipulación de los bancos de materiales para los desarrollos habitacionales y de usos mixtos que predominan en el ámbito espacial de validez de la modificación, con emisiones a la atmósfera por partículas de polvos de los variados materiales o por la posibilidad de detonaciones de explosivos, sin embargo, estos impactos ambientales deben sujetarse obligadamente a la normatividad aplicable de manera que no impacten a la zona circundante y a la ciudad.

Integral

La planeación urbana debe adoptar un enfoque integral que considere tanto los riesgos antropogénicos como los naturales, para desarrollar estrategias de mitigación y adaptación que protejan a la población y el entorno urbano. Esto incluye la integración de evaluaciones de riesgo en el diseño urbano, la promoción de prácticas sostenibles y el fortalecimiento de la infraestructura crítica.

En resumen, los riesgos antropogénicos son un aspecto fundamental de la planeación urbana, ya que abarcan una amplia gama de peligros derivados de actividades humanas. Abordar estos riesgos adecuadamente es esencial para crear ciudades seguras, resilientes y sostenibles.

Riesgos geológicos, fallas y erosión.

En el tema de Riesgos Geológicos, se refieren a peligros derivados de los procesos y estructuras geológicas que pueden afectar la integridad y seguridad de las áreas urbanas. Estos riesgos incluyen la presencia de fallas geológicas, procesos de erosión, y otros fenómenos relacionados con la dinámica terrestre.

Tipos de Riesgos Geológicos

1. Fallas Geológicas:

- Descripción: Las fallas son fracturas en la corteza terrestre donde se ha producido un desplazamiento de las rocas. Estas fallas pueden ser activas (con movimiento reciente) o inactivas (sin movimiento reciente).
- Causas: El movimiento tectónico de las placas terrestres es la principal causa de fallas geológicas.
- Impactos: Las fallas activas pueden provocar terremotos, que pueden causar daños significativos a edificios e infraestructuras. El movimiento

en las fallas puede también causar deslizamientos de tierra y daños estructurales.

2. Erosión:

- Descripción: La erosión es el proceso de desgaste y remoción del suelo y la roca superficial debido a la acción de agentes naturales como el agua, el viento o el hielo.
- Causas: La erosión puede ser provocada por la acción de lluvias intensas, el flujo de ríos, el viento, y actividades humanas como la deforestación y la construcción.
- Impactos: La erosión puede desestabilizar el terreno, provocar deslizamientos de tierra, y afectar la calidad del suelo. En áreas urbanas, puede erosionar cimientos de edificios y carreteras, además de afectar el paisaje y los recursos hídricos.

3. Deslizamientos de Tierra:

- Descripción: Movimientos descendentes de tierra o roca que pueden ser causados por lluvias intensas, terremotos, o cambios en el uso del suelo.
- Causas: Saturación del suelo, cambios en la vegetación, y actividades de construcción que alteran la estabilidad del terreno.
- Impactos: Pérdida de tierras, daños a propiedades y a infraestructuras, y riesgo para la seguridad de los residentes.

4. Colapsos y Hundimientos:

- Descripción: Eventos en los cuales el terreno se hunde o colapsa debido a la disolución de rocas subterráneas o la actividad humana.
- Causas: Disolución de rocas solubles (como la caliza), actividades mineras, y el colapso de cavidades subterráneas.
- Impactos: Daños a edificios e infraestructuras, y riesgos para la seguridad de las personas.

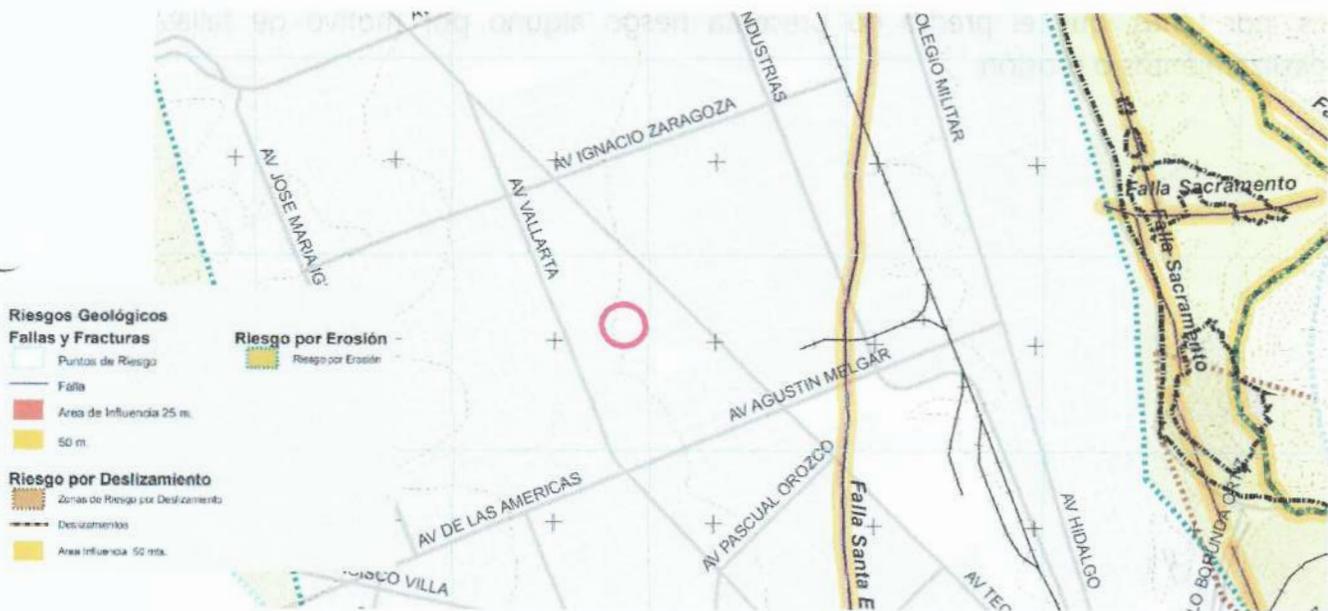
Importancia en la Planeación Urbana

La consideración de los riesgos geológicos, fallas y erosión es esencial para una planificación urbana efectiva, debido a los siguientes factores:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas vulnerables a fallas, erosión y deslizamientos de tierra para evitar la construcción en esas zonas y diseñar infraestructuras resistentes a estos riesgos.
2. Regulación del Uso del Suelo: Implementar normativas que regulen el uso del suelo y las prácticas de construcción en áreas propensas a riesgos geológicos.

Esto incluye la evaluación y monitoreo de terrenos antes de iniciar proyectos de construcción.

3. Diseño de Infraestructura Resiliente: Asegurar que los edificios y las infraestructuras estén diseñados para resistir eventos sísmicos, deslizamientos de tierra y procesos de erosión, utilizando técnicas de ingeniería adecuadas.
4. Gestión de Emergencias: Desarrollar planes de respuesta y recuperación para enfrentar desastres relacionados con fallas geológicas y erosión, incluyendo medidas para la evacuación y la reparación de infraestructuras.
5. Educación y Conciencia Pública: Informar a los residentes y a los planificadores sobre los riesgos geológicos y las medidas de prevención y preparación que deben tomar para minimizar el impacto de estos eventos.
6. Monitoreo y Evaluación Continua: Implementar sistemas de monitoreo para detectar cambios en el terreno y la actividad sísmica, y adaptar las estrategias de planificación y construcción en función de los datos más recientes.

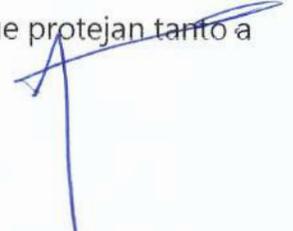


Plano de Riesgos Geológicos
Fuente: PDU2040. Predio en estudio

Enfoque Integral

Una planificación urbana eficaz debe integrar el análisis de riesgos geológicos con otros factores, como el riesgo hidrometeorológico y los riesgos antropogénicos.

Esto permite desarrollar estrategias de mitigación y adaptación que protejan tanto a la población como a las infraestructuras urbanas.



En resumen, los riesgos geológicos, fallas y erosión son aspectos críticos en la planeación urbana, ya que pueden tener impactos significativos en la seguridad y estabilidad de las áreas urbanas.

Abordar estos riesgos adecuadamente ayuda a crear entornos urbanos más seguros, resilientes y sostenible. Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, estas se encuentran con orientaciones bien definidas.

Propiamente al ámbito espacial de validez de la modificación no se encuentra afectada de manera directa pues no se ubican fallas, sin embargo, en su ámbito colindante inmediato si se localizan algunas fallas, las denominadas Loma Divisadero, Agua Zarca y la falla El Rejón.

Así, el predio encuentra libre de estas fallas geológicas y sus áreas de influencia, según el plano de Riesgos geológicos del PDU 2040.

Es, por tanto, que el predio no presenta riesgo alguno por motivo de fallas, deslizamientos o erosión.

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 habitacional con densidad H35 y en mínima densidad H60+. También se localizan usos comerciales y de servicios, usos mixtos moderados e intensos, equipamiento, recreación y deporte, como también usos de suelo de microindustria.

Así es recomendable la continuación al generar una zona de usos mixtos complementarios entre sí.

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial bastante estructurada a través de las avenidas Vallarta, Tecnológico, Ignacio Zaragoza, Agustín Melgar, calles Pino, Fresno, Cedro y Sicomoro principalmente, posibilitando la conexión inmediata con todas las zonas cercanas y al resto de la ciudad.

La cobertura de servicios observada en el ámbito espacial de validez de la modificación es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales, comerciales e industriales.

De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que:

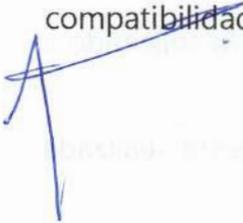
- La zona de estudio presenta potencial para el cambio de uso de suelo solicitado a Mixto Intenso (MI) en el predio en estudio.
- Se observa en forma positiva la complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos en la zona.
- El cambio de uso de suelo propuesto es considerado como viable y no altera las condiciones de desarrollo en la zona.
- Existe comercio y servicio y usos mixtos consolidados en la zona que conviven armónicamente con el entorno habitacional.
- Técnicamente existe capacidad para abastecer de los servicios requeridos para la propuesta, con el servicio de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica). El predio actualmente tiene los servicios básicos bajo contratos ante la JMAS y CFE.
- Existe gran diversidad de giros de comercio y servicio (aun y cuando gran cantidad de estos operan sobre usos de suelo habitacionales) y usos de suelo mixto intenso consolidados en la zona que conviven armónicamente con el entorno habitacional

que incluyen giros como el promovido y de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Así, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el uso solicitado, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040 7ª Actualización y el uso propuesto, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

Como resultado del análisis técnico, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el cambio de uso de suelo, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en la solicitud del **cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (MI)** con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de una bodega – almacén en el predio objeto de estudio, para el giro específico de "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas", con el propósito de almacenar autopartes vehiculares de segunda mano (algunos ejemplos de autopartes son los faros, puertas, espejos, rines, cofre, toldo, emblemas delanteros, acabados (manijas, tablero y seguros), cofre, facias, parrillas, salpicaderas, defensas, calaveras, cajuelas, volante, asientos, palanca de velocidades y spoiler), de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.



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.

SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



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

TÍTULO

Año	Superficie 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.º 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 m ²	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m ²	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m ² a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	158.67	5.67%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	546.05	12.65%	0.24%
Totales	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N.º 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.

Plan de la ciudad 2023-2040

El Plan de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano define el rumbo, el mapa de ruta, las estrategias y las acciones que contribuirán al desarrollo integral de las personas, al ejercicio pleno de sus derechos y al acceso equitativo e incluyente a las oportunidades de la vida urbana.

Para lograrlo, se propone una Visión clara, con objetivos y metas que trascienden lo que tradicionalmente abordan los planes} de desarrollo desde un ámbito meramente urbano, al ampliarse hacia lo ambiental, lo económico y lo social de forma integral. El propósito del Plan de Desarrollo Urbano es colocar a las personas y su desarrollo integral en el centro de todas las políticas públicas.

Propuesta del Plan de Desarrollo Urbano.

El plan propone una ciudad en transición; las personas también se encuentran en un periodo de transformación hacia una sociedad y economía diferentes. El periodo de transición que se plantea es de 5 a 10 años en el que, a través de una nueva forma de administrar la ciudad, se construyan entornos urbanos que evolucionen de acuerdo con la dinámica local y global.

Este Plan de Desarrollo Urbano es un agente de transición porque promueve condiciones para la generación de mayor riqueza y desarrollo de las personas, de una forma dinámica y flexible de administrar el suelo y fomenta la accesibilidad, cercanía y diversidad. Además, propone un mayor aprovechamiento de la capacidad

del equipamiento, infraestructura y servicios de la ciudad y fomenta una mayor influencia de la región a partir del desarrollo de Chihuahua como nodo logístico.

El Plan de Desarrollo Urbano debe superar algunos retos; por un lado, debe socializarse y alcanzar un nivel importante de apropiación de parte de las personas para que los actores sociales coincidan y promuevan una misma visión de ciudad, fomentando una amplia participación informada de la comunidad.

Además, el sistema normativo vigente se debe adaptar de forma rápida que facilite su aplicación, orientando la asignación de recursos y facilitando la coordinación entre las instituciones públicas, privadas y sociales.

Visión de Ciudad.

A partir de la revisión de la Visión de Ciudad del Plan de Desarrollo Urbano, los ejercicios de planeación y la consulta pública, los análisis realizados por el equipo técnico del IMPLAN y los elementos de futuro que arrojan los marcos internacionales y nacionales, se establece la Visión de la Ciudad de Chihuahua en los siguientes términos:

Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable.

Objetivos del Plan de Desarrollo Urbano.

Con el propósito de diseñar los objetivos estratégicos, la Visión de Ciudad se desagrega en tres componentes con el propósito de identificar la manera de traducirla en elementos medibles.

Se señala que los componentes identificados son tres Tabla No. 3 y constituyen el soporte para el diseño de cuatro objetivos estratégicos previstos en la siguiente tabla:



Componentes de la Visión.	Enfoque para el diseño del objetivo.	Algunas métricas para considerar.
El desarrollo integral de las personas estará en el centro de las políticas públicas.	Mejorar las condiciones y la calidad de la vida de las personas, por lo que son el centro de todas las políticas públicas.	La cobertura, calidad y acceso a equipamiento, infraestructura y servicios públicos. La inversión para el desarrollo integral de las personas en educación, salud, seguridad pública, entre otros. Los niveles de pobreza. La composición demográfica. Los niveles de seguridad. Otros.
Colocar el cuidado del medio ambiente y la sustentabilidad como prioritarios para las políticas públicas.	Respetar plenamente el medio ambiente.	La disminución de las zonas naturales por causa de la expansión urbana. La reducción del crecimiento de la huella urbana. La cantidad de árboles y zonas verdes en la ciudad.
		La generación de gases de efecto invernadero (p.ej., CO ₂). Los niveles de consumo de agua en la población y los negocios. La generación de residuos sólidos urbanos, su tratamiento y disposición final. La recuperación de los acuíferos. La recuperación de los cuerpos y cauces de agua. La reducción de las islas de calor en la ciudad. La contribución de la metrópoli en la reducción del calentamiento global. Otros.
Generar equitativamente oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir.	Que la ciudad sea diversa, divertida segura y que genere un mayor sentido de identidad, orgullo y pertenencia. Que la ciudad sea atractiva, genere y refenga talento. Atender el crecimiento de la huella urbana.	La diversidad urbana y la edificabilidad. La cercanía y la accesibilidad a los lugares en donde las personas desarrollan sus actividades cotidianas. La ubicación de la vivienda con respecto de los equipamientos y destinos urbanos. El reparto de los desplazamientos en la ciudad (caminando, en bicicleta, en transporte público y en vehículo particular). La movilidad de las personas y de los productos (incl. transporte público). La compacidad de la ciudad. La asequibilidad de la vivienda para todas las personas. El fenómeno de la vivienda irregular. La calidad, disponibilidad y accesibilidad del espacio público.
Ser una metrópoli competitiva y sustentable.	Que la metrópoli sea competitiva. Reducir el costo de vivir en la ciudad para las personas. Reducir el costo de la infraestructura, los servicios públicos y el equipamiento para las dependencias públicas.	La competitividad urbana en sus diversos indicadores. La atractividad de personas para vivir y trabajar. El Producto Interno Bruto, PIB, y el PIB per cápita. La calidad del empleo y los niveles de sueldos de la población. Los montos de inversión nacional y extranjera en la metrópoli. Los montos de inversión en infraestructura productiva. El número de patentes registradas. El costo de la metrópoli tanto para las personas, las entidades públicas y para el medio ambiente, entre otros.

A continuación, se presenta la propuesta de actualización de los Objetivos Generales y Específicos del Plan de Desarrollo Urbano.

Propuesta de Objetivos Estratégicos del Plan de Desarrollo Urbano.	Propuesta de Objetivos Específicos del Plan de Desarrollo Urbano.	Metas de los Objetivos Específicos (línea base).	Estrategias para lograrlos.
1. Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.	1.1. Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.	Para 2040, al menos el 95% de la población tendrá acceso equitativo al servicio de agua potable, electricidad y drenaje. Para el 2040, al menos el 95% de la población tendrá acceso equitativo a servicios de limpieza urbana, disposición y recolección de basura, así como alumbrado público. Para el 2040, al menos el 80% de la población tendrá acceso equitativo al equipamiento urbano.	Investir en equipamiento, servicios públicos e infraestructura en las zonas con mayor rezago, en los subcentros urbanos identificados y en las zonas de atención prioritaria. Promover procesos de regularización de tenencia de la tierra para que se pueda dar la inversión pública en estas zonas.
	2. Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).	2.1. Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido. 2.2. Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana. 2.3. Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbana (facilitar la pedicura de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida). 2.4. Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.	Para 2040, el 50% de las nuevas edificaciones se habrá dado en las centralidades y en Ciudad Cercana. Para el 2040, la tasa de crecimiento de la huella urbana se habrá reducido en 50%. Para el 2040, el 20% de las personas accederán caminando a su trabajo y el 15% en bicicleta en la ciudad. Para el periodo de 2025 a 2040, el 30% de las unidades económicas nuevas se instalarán en áreas de servicio de los centros urbanos.
3. Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.	3.1. Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.	Para 2040, se habrá construido al menos el 50% de la infraestructura y el equipamiento requeridos para el funcionamiento del nodo regional.	Facilitar la construcción del nodo regional a través del desarrollo y construcción del plan maestro correspondiente y la gestión de las unidades económicas, académicas y de innovación que se instalarán en ellas.
	3.2. Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la ZMCH sin que ello represente la expansión de su huella urbana.	Para 2040, la ZMCH se posicionará entre las tres ciudades más competitivas de México.	Promover un acuerdo metropolitano con los municipios de Adama y Aquiles Serdán para el desarrollo integral de la zona.
	3.3. Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.	Para 2040, el 50% de las áreas naturales propuestas se habrán declarado como protegidas. Para 2040, el 100% de los cauces de los Ríos Chuvscar y Sacramento se habrán regenerado, así como sus afluentes principales.	Programar la gestión de las zonas naturales para que se declaren como protegidas de manera sistemática y con la participación de la sociedad civil. Promover planes de intervención y de manejo de los Ríos Chuvscar y Sacramento para que puedan ofrecer los servicios ecosistémicos inherentes a su naturaleza.

Principios del Plan de Desarrollo Urbano.

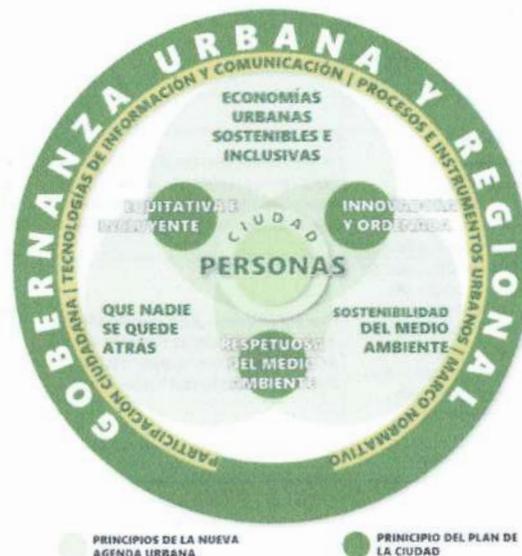
Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

1. Chihuahua Equitativa e Incluyente;
2. Chihuahua Innovadora y Ordenada;
3. Chihuahua Sustentable; y
4. Gobernanza Metropolitana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos:

- a. La participación ciudadana.
- b. El marco normativo urbano y su evolución.
- c. Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y
- d. El uso de tecnologías de la información y comunicación, TICs.

De esta manera, la siguiente figura muestra de forma gráfica la conceptualización de la estructura y organización del Plan de Desarrollo Urbano, tratando de elaborar de una manera sencilla los hilos de conducción de sus propuestas.



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

La planeación centrada en las personas a partir de la Visión, los Principios de la Nueva Agenda Urbana y los Principios para Chihuahua en el Plan de Desarrollo Urbano.

Cada Principio se despliega en Componentes para organizar su ejecución, siendo el resultado del análisis técnico y de la consulta ciudadana llevada a cabo y se muestran como sigue:

Principios, grupos temáticos, y grupos transversales

Principios	Estrategias Temáticos	Estrategias Transversales
Chihuahua Equitativa e Incluyente	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Equidad e inclusión • Seguridad
Chihuahua Innovadora y Ordenada	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura urbana • Usos de suelo • Espacio público • Accesibilidad y movilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Perspectivas de desarrollo económico
Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas naturales protegidas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Resiliencia y conservación medioambiental activa. • Áreas naturales para ser protegidas
Gobernanza Urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Instituciones sólidas • Participación ciudadana 	<ul style="list-style-type: none"> • Gobernanza urbana

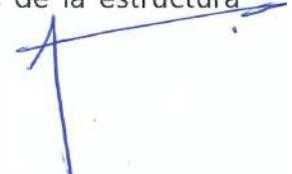
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.

Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

La estructura urbana se propone como una que integre a las personas en un núcleo urbano equitativo e incluyente; se despliega en el Plan de Desarrollo Urbano a partir de elementos normativos que permiten, a partir de la administración y gestión urbanas, incentivar esa eficiencia estructural urbana, pero bajo la premisa de la equidad y la inclusión. Además, la estructura urbana es la materialización de la propuesta conceptual de la ciudad en instrumentos urbanos que le permitan su realización, haciéndola legible y funcional. Resalta la importancia de la estructura



urbana como una estrategia relevante para lograr la sustentabilidad de las ciudades y que la elección de esa estructura urbana impacta directamente en el uso de energía en las ciudades y en la emisión de gases de efecto invernadero. Del mismo modo, la estructura urbana es relevante para efectos del análisis y atención a los temas de expansión urbana y compactación, así como de sus distintos tratamientos. Por otro lado, el espacio público es abordado desde una perspectiva que lo catapulte como el catalizador de la comunicación y de la relación entre las personas y de éstas con su entorno.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad. Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua. No se ha previsto el uso racional de los recursos naturales a la hora de hacer ciudad desde la propuesta institucional y, en cierta medida, el reclamo social en la materia no ha tenido el impacto y resultados deseables. En términos prácticos, para efectos del Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, una ciudad sustentable significa que ésta se modele con base en los recursos naturales con los que cuenta, en particular el agua y que las políticas urbanas prioricen el respeto al ambiente y a los seres vivos.

Dimensiones clásicas del desarrollo sustentable



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

Gobernanza Urbana

La ciudad funciona con base en un modelo de gobernanza urbana formal o informal a través del cual actúan los actores públicos, privados y las organizaciones de la sociedad civil.

Las reglas se definen y se establecen los mecanismos de ejecución, evaluación y sanción de lo planeado. Para efectos de esta dimensión, gobernanza urbana se refiere a:

“La manera en cómo los gobiernos (local, regional y nacional) y las partes interesadas deciden cómo planear, financiar y administrar las áreas urbanas. Involucra un proceso continuo de negociación sobre la asignación de los recursos materiales y sociales y de poder político. Es, por lo tanto, profundamente político, influido por la creación de instituciones, capacidad gubernamental para formular e implementar decisiones al punto en que estas decisiones reconozcan y respondan a los intereses de los más pobres”.

Sin embargo, el plan de ciudad debe considerar un espectro más amplio en su alcance, reconociendo, por un lado, la urgencia de atender a las personas más pobres y, por el otro, que con esa misma urgencia se atienda a todas las personas de forma incluyente.

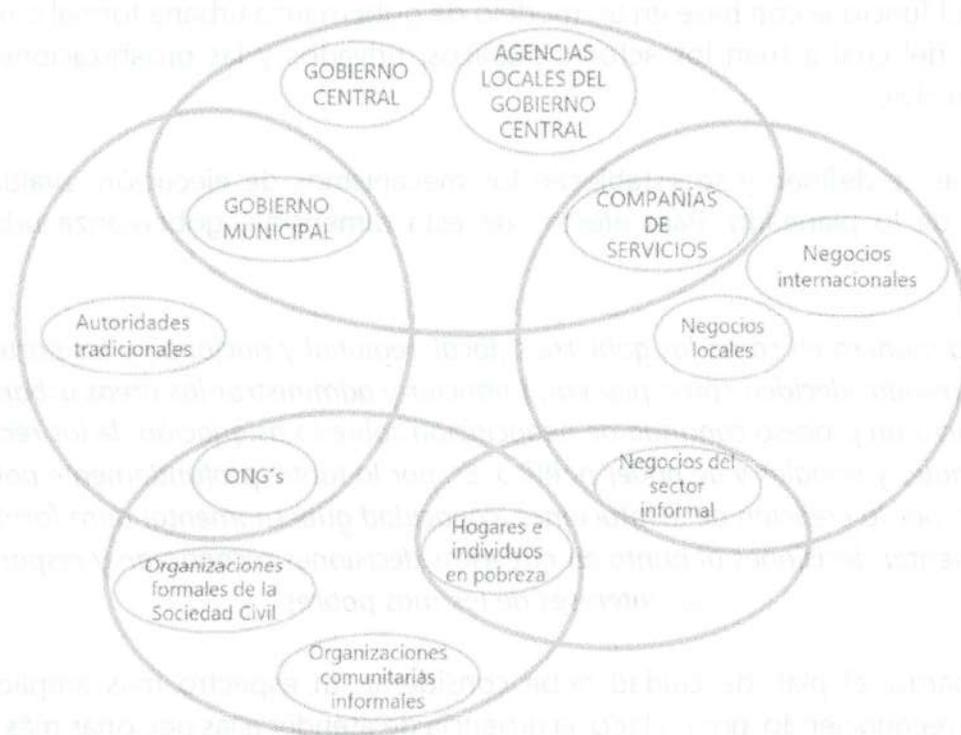
De acuerdo con la gobernanza debe considerar los acuerdos en materia de mercados laborales, los bienes y servicios; los asuntos relacionados con la vivienda y las relaciones familiares y sociales; así como infraestructura básica, suelo, servicios y seguridad pública. Es decir, la gobernanza debe considerar los elementos básicos necesarios que se administran en la ciudad para que funcione con base, precisamente, en los acuerdos definidos a partir de la participación de las personas en los asuntos de la ciudad.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas.

Se identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.



Actores e instituciones de la gobernanza urbana



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

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

Principales Estrategias

Las siguientes son las estrategias principales que integran la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua:

1. Zonificación primaria.
2. Zonificación secundaria.

3. Tablas de normatividad.
4. Estructura urbana.
5. Estructura vial.
6. Equipamiento urbano.
7. Accesibilidad y movilidad.
8. Conservación medioambiental activa.
9. Patrimonio.
10. Gobernanza urbana.
11. Normatividad complementaria para la Política Pública de Ciudad Cercana.
12. Reservas con potencial para uso de suelo industrial.

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.

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

- Habitacional H35 viv/ha., y H60+ viv/ha., en zonas habitacionales en el ámbito circundante al predio en estudio.
- Giros de Comercio y Servicios sobre gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos distribuidos en todo el ámbito espacial.
- Equipamiento Urbano variados de carácter vecinal, barrial y regional diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040.



Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el cambio de uso de suelo e intensidad de su aprovechamiento sobre un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Séptima Actualización establece actualmente un uso de suelo **Habitacional H35** y se solicita **el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 0.90.**

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 ciudadano, 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.

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.

Zonificación Secundaria

Usos de suelo

Nombre de la categoría: Usos Mixtos

Los usos mixtos procuran la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo, promoviendo el acceso cercano y con mayor variedad de actividades a la población. La mezcla de usos debe ser compatible y no amenazar la seguridad, salud e integridad de las personas.

Nombre del Uso de Suelo: Mixto Intenso (MI)

Objetivo del Uso de Suelo: Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes, posibilitando la mayor intensidad de edificabilidad de los usos mixtos.

Definición del uso de suelo:

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros

distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Criterios para definición y/o delimitación

1. Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.
2. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial, primaria y/o secundaria.
3. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos mixtos

Código	vivi/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Allura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo/lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos.

SR: Sin Restricción;
 SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso),
 COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo,
 CUS: Coeficiente de Utilización del Suelo.
 MI: Mixto Intenso, MM: Mixto moderado, MB: Mixto bajo, MS: Mixto Suburbano, MSII: Mixto Suburbano II.

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

Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	MI
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	2.6.8
	Almacenamiento con refrigeración	2.6.8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	2.6.8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas: como el almacenamiento de productos sobredimensionados. mad	2.6.8

Uso de suelo Mixto Intenso

"Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas"

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Nota: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.

Simbología; P= Permitido, Condicionado= Número de condicionante aplicable.

Condicionantes de la tabla de compatibilidad

Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

Condicionantes específicas:

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con 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. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren 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. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
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. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de ~~suelo~~ forestal.

Normas de evaluación para los usos condicionados

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como único objetivo cambiar el uso de suelo para el predio de 457.50 m²., de superficie y clave catastral 191-026-005, **solicitando el uso Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 0.90**, mismo que resulta congruente con los usos colindantes del ámbito espacial de validez de la modificación.

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 de bodega 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 este sector de la ciudad.

Estrategia vial

La propuesta consiste en ayudar a consolidar 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 está rodeado por las avenidas catalogadas como vialidades primarias, secundarias y locales, con importante presencia de transporte motorizado por esta razón el PDU2040 establece que estas vialidades articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadoras del transporte público.

Las avenidas Ignacio Zaragoza, Vallarta, Tecnológico, Agustín Melgar y las calles Pino, Fresno y Sicomoro, siendo las de mayor cercanía al predio y con jerarquía vial primarias y secundarias, las cuales articulan el tráfico en sentido poniente-oriente y viceversa.

El estado de conservación de todas estas vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura básica, todo el sector se encuentra dotado de la misma con una consolidación total.

Gestión y mitigación de posibles riesgos

Derivados de la actividad propuesta de la edificación de una bodega – almacén para el giro específico de “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, se establecen las siguientes medidas básicas de seguridad.

Almacenamiento de mercancías en bodegas o locales especiales, destinados para este fin. Qué funciones tiene la bodega de almacenamiento:

Se trata de un área o depósito temporal en el que van a permanecer las mercancías hasta que sean enviadas al cliente.

La bodega de almacenamiento es el espacio destinado al almacenaje de productos y para que éste pueda darse con éxito es imprescindible que la bodega cumpla con una serie de requisitos.



Seguridad en el almacenamiento en bodega



¿Cómo prevenir accidentes en áreas de almacenamiento?

¿Qué es almacenamiento?

Es la disposición que se le da a los materiales (materias primas, insumos, abarrotos, telas, textiles, repuestos y productos en general) en un lugar determinado, llamado bodega o almacén.

Identificación de peligros y factores de riesgos asociados al Almacenamiento en bodega. El almacenamiento en bodega es un componente esencial en el ámbito de la logística empresarial. Se refiere al proceso de almacenamiento y gestión de inventarios en un espacio designado para tal fin. La eficiente administración de la cadena de suministro requiere una correcta gestión de las operaciones de almacenamiento, lo que a su vez contribuye al éxito de las empresas en términos de productividad, rentabilidad y satisfacción del cliente.



1. Identifica las tareas características en actividades de almacenamiento en bodega:

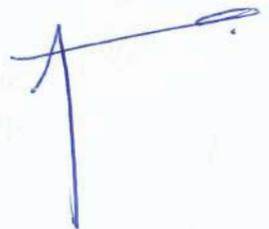
- Recepción de mercancías.
- Almacén de mercancías.
- Picking.
- Preparación de pedidos.
- Salida y verificación.

Algunas consecuencias asociadas al almacenamiento en bodega:

- Caídas a nivel y de alturas.
- Golpes y cortes por objetos que caen.
- Lesiones múltiples por el manejo de herramientas.
- Golpes por objetos móviles de máquinas.
- Atropellamientos, golpes y choques con o contra vehículos.
- Atrapamiento entre objetos y cargas que caen.
- Incendios.



2. Consideraciones generales para el almacén o bodega:





Accesos

Los almacenes y bodegas deben estar estrictamente protegidos contra el acceso no autorizado, robo de artículos o incendio premeditado.

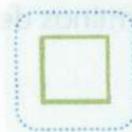
Se debe contar con salidas de emergencia alternas.



Iluminación

Nivel de iluminación mínimo: 100 Lux.

Debe ubicarse sobre las áreas de tráfico o a una distancia de por lo menos 1 metro desde los artículos almacenados, para evitar la inflamación por calor radiante.



Pisos

Deben ser planos, a prueba de fugas, con pendiente adecuada para los canales colectores. Se deben cumplir medidas básicas de orden y aseo.



Demarcación

Se debe demarcar con una franja de 10 centímetros de ancho y de color amarillo las áreas de almacenamiento, áreas de circulación, extintores y equipos de primeros auxilios, entre otros.



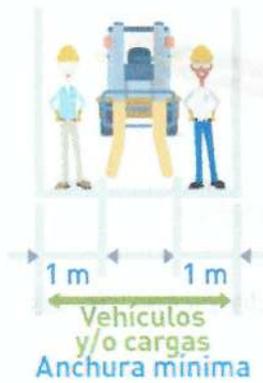
Señalización

Se deben instalar avisos en equipos de control de incendios, primeros auxilios, salidas de emergencia, columnas y almacenamiento de productos especiales.



Pasillos

Siempre que sea posible separe las vías reservadas a los peatones de las que usan los vehículos y medios de transporte.



Deben existir pasillos peatonales de mínimo 1 metro entre la pared y el material almacenado, deseable 1.2 metros.

Para el caso de vías mixtas de vehículos en un solo sentido y peatonales en doble sentido, la anchura mínima será la del vehículo o carga incrementada en 2 metros (1 metro por cada lado).



Para el caso de vías mixtas de vehículos en un solo sentido y peatonales en sentido único, la anchura mínima será la del vehículo o carga incrementada en 1 metro, más una tolerancia de maniobra de 0,40 metros.

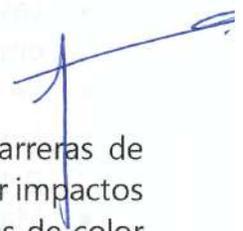


Para el caso de vías de doble sentido de vehículos y peatonales la anchura mínima será la de dos vehículos incrementada en 2 metros, más una tolerancia de maniobra de 0,40 metros.

La separación entre las máquinas y los pasillos no será inferior a 0,80 metros, contándose desde el punto más saliente de la propia máquina o de sus órganos móviles.

Protección de racks

Los racks deben protegerse en sus bases y esquinas exteriores con barreras de mínimo 0,3 m. de altura fabricadas con estructura rígida, capaz de absorber impactos de vehículos que transitan cerca. Estas protecciones deben estar pintadas de color amarillo o amarillo con franjas negras.





Protección lateral



Protección puntal



Protección bastidor

El riesgo principal en los almacenamientos en estanterías es el desplome de las mismas.



3. Precauciones específicas para almacenar.

- Debe existir una distancia mínima de 70 cm entre estante y pared.
- En la base del apilado solo debe haber cajas de forma compacta.
- Las cajas de forma irregular irán en la parte superior del apilado.
- Si es necesario, cubre el apilado con mantas o telas.
- Usa estibas en buen estado.
- El orden y aseo siempre serán importantes y necesarios.
- Recuerda que se deben respetar las zonas demarcadas como pasos peatonales y como almacenamiento.
- Se deben realizar inspecciones de seguridad permanentemente

4. Técnicas de Almacenamiento de materiales en estanterías.

Para un correcto sentido de la ubicación de la estantería en las bodegas, ten presente:

- Los puntos fijos de ingreso y salida de mercancía de la bodega.
- Las puertas de acceso, las rampas y salidas de emergencia.
- Facilitar la Inspección visual del almacenamiento.
- Tener pasillos iluminados, ideal con encendido automático de luces.
- Las luminarias deben estar sobre los pasillos y no sobre la mercancía o estantería y debe estar a una distancia mínima de 60 cms., de conductores de aire, energía, cajas de controles, techos y cielo rasos).
- Las zonas deben estar demarcadas para que faciliten la circulación del empleado y la mercancía.
- Se debe respetar la carga máxima especificada.
- Las estanterías deben estar correctamente estabilizadas y fijadas al piso y paredes.
- Mantener las estanterías protegidas frente a impactos de vehículos.

Seguridad en almacenes

En los almacenes, la seguridad es un asunto de primera importancia, tanto por el necesario y obligatorio cuidado de la integridad de los empleados en el desempeño de sus labores, como por el cuidado de las mismas mercancías.

Establecer medidas de seguridad adecuadas reduce los riesgos, y para ello, existen, a nivel normativo, obligaciones de prevención, tanto de los empresarios y encargados, como de los mismos trabajadores de los almacenes.

Sin embargo, en cada almacén se deben reconocer los riesgos habituales particulares de las tareas que ahí se realizan, y establecer planes de control periódicos para mantenerlos a raya. Es decir, aplicar seguridad preventiva en el almacén, atendiendo a la normativa vigente y también a las recomendaciones ergonómicas.

Los riesgos más habituales en los almacenes están relacionados con:

- El tipo y tamaño de los productos almacenados
- La manera de manipularlos (manual o automatizada)
- El tipo de almacén (interior o exterior), y el tipo de estanterías

Así mismo, los medios y materiales preventivos necesarios para la seguridad laboral dependerán en gran medida del tipo de actividad de la empresa, las condiciones del trabajo, la localización y el tamaño de la misma.

Premisas de seguridad almacenes

En primera instancia, los almacenes requieren cubrir algunas condiciones básicas para garantizar la seguridad, tales como:

- Buena ventilación e iluminación.
- Señalización de ubicación y fácil acceso a los extintores.
- Señalización de salidas de emergencia y que estén siempre despejadas.
- Pasillos con amplitud suficiente para facilitar el transporte y manejo de las mercancías.
- Reducción del cruce de pasillos para evitar choques.
- Vías exclusivas para el desplazamiento de personas.

Junto con esto, debe existir una buena comunicación de peligros, es decir, un efectivo sistema escrito de comunicación de riesgos. Por ejemplo, si hay trabajadores

del almacén que están expuestos a sustancias químicas peligrosas, deben conocerlas y saber cómo protegerse.

Así como un Plan Interno de Protección Civil (PIPC), es decir, un plan detallado que describa las medidas que deben tomar los empleados del almacén en caso de situaciones de emergencia (por ejemplo, un incendio).

Medidas preventivas para reducir riesgos

Para evitar accidentes se deben cumplir normas de movilidad, señalamientos y orden. En el caso de los almacenes, principalmente en lo que se refiere a la movilización de artículos, el uso maquinarias pesadas para ello, la velocidad permitida; la colocación de productos (especialmente si productos pesados, o productos químicos que pueden provocar incendio u otro tipo de accidentes), y el control de entradas y salidas.

Además, según las actividades del almacén, conviene implementar protocolos y buenas prácticas para evitar:

- Tropiezos, resbalones y caídas
- Lesiones y quemaduras por químicos
- Lesiones ergonómicas (por ejemplo, por hacer movimientos comunes incorrectamente.
- Lesiones por levantar objetos pesados
- Lesiones relacionadas con el uso de escaleras fijas y móviles
- Lesiones relacionadas a carritos de transporte
- Lesiones y accidentes al cargar y descargar
- Lesiones de la cabeza (principalmente por la caída de objetos en lugares altos)
- Lesiones por derrumbes o desplomes
- Choques o golpes con objetos móviles/inmóviles
- Atropellos
- Atrapamientos
- Cortes
- Contacto con electricidad sin protección
- Incendios
- Explosiones
- Congelación

Según expertos, otras medidas que conviene también adoptar, pueden englobarse en estas dos categorías:

Prevención y formación del personal

Es necesario educar y motivar a los trabajadores sobre la importancia de la operación segura de los anaqueles y las instalaciones en general; formar al personal en tareas de prevención de incendios y rápida extinción de los mismos, así como crear y vigilar protocolos para la detección de irregularidades.

Mantenimiento y seguimiento

Es importante realizar una inspección visual diaria para detectar anomalías, así como otra inspección semanal para verificar la adecuada verticalidad de los anaqueles y demás estructuras, y una inspección mensual que verifique también el orden y limpieza. Además, conviene contar con un sistema ordenado para dar seguimiento a incidencias reportadas.

Todos los aspectos y áreas del almacén deben tomar en cuenta, así como toda persona que trabaje dentro debe ser obligada a cumplir las medidas de prevención establecidas para no poner en riesgo su integridad física.

Finalmente, seguridad laboral significa que los trabajadores estén suficientemente protegidos y se reduzca al mínimo la posibilidad de sufrir algún daño durante sus labores. Y además, al evitar accidentes, se beneficia toda la cadena.

Es necesario establecer protocolos para mantener la mercancía de nuestros clientes segura y ponemos sus bienes como prioridad en nuestra operación siguiendo los estándares laborales internacionales para su mejor resguardo.

Fuente: <https://blog.solistica.com/seguridad-en-almacenes-clave-para-el-exito-operativo>

Señalización de almacenes y bodegas

La señalización de almacenes y bodegas en México es indispensable en estos negocios, ya que guía al personal por las instalaciones y ayuda a mantener el espacio organizado, seguro y con los menores riesgos posibles.

Esta combinación de colores, formas, luces y sonidos pretende dar indicaciones a los trabajadores en el interior del establecimiento, así como en las entradas y salidas. Así, el personal sabe dónde están los productos y puede seguir el procedimiento operativo.

Una señalización de almacenes y bodegas adecuada ayuda, por ejemplo, a estar atentos ante la caída de mercancías y el tránsito de vehículos, a localizar artículos

rápidamente, identificar las capacidades de carga de las estanterías y encontrar equipos de protección en caso de emergencia. Incluso sin tener en cuenta el peligro, una señalización adecuada permite que el almacén funcione con eficacia.

La señalización de almacenes y bodegas en México forma parte del sistema de protección civil que se aplica a todos los edificios, establecimientos y espacios de los sectores público, social y privado, y está regulada por la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEGOB-2011.

Para que operes tu negocio de almacenaje o distribución sin complicaciones, en este artículo te decimos cuáles son los tipos de señalización de almacenes y bodegas en México. Además, enfatizamos en las señales de seguridad que debes considerar para minimizar cualquier riesgo y salvaguardar a tus trabajadores, ahora que cada vez más empresas extranjeras buscan un empleador registrado en México.

Señalización de almacenes y bodegas en México: medidas de seguridad

Además de la señalización de almacenes y bodegas relacionada con el flujo de mercancías y el funcionamiento general de estos establecimientos, es necesario conocer las señales de seguridad en México. Se trata de normas más formales, ya que están relacionadas con la protección de la vida y la integridad física.



La norma oficial para la seguridad en centros de trabajo da los detalles precisos sobre el color, la forma y la colocación de la señalización de almacenes y bodegas en México.

No obstante, se permiten pequeñas variaciones en función de las circunstancias, según sea necesario. Los tipos más comunes son los siguientes:

- Advertencia: son triangulares y tienen un pictograma negro sobre fondo amarillo.
- Prohibición: tienen una forma circular sobre un fondo blanco atravesado por una franja roja de izquierda a derecha.
- Obligación: señal circular con pictogramas blancos sobre un fondo azul.
- Lucha contra incendios: con una forma rectangular o cuadrada, tienen pictogramas blancos sobre un fondo rojo. Se colocan en las zonas donde se guardan los equipos de lucha contra incendios.
- Salvamento o rescate: estas señales son rectangulares o cuadradas y tienen un pictograma blanco que indica una acción sobre un fondo verde.
- Señales luminosas: como su nombre indica, dan indicaciones a través de la luz.
- Señales acústicas: a diferencia de las señales luminosas, emiten alarmas que los trabajadores pueden oír.

Fuente: <https://www.serviaplogistics.com/es/senalizacion-de-almacenes-y-bodegas-mexico/>

De conformidad al giro a establecerse en la bodega proyectada a edificarse en el predio en estudio, para el giro específico de **"Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas"**, con el propósito de almacenar autopartes vehiculares de segunda mano (algunos ejemplos de autopartes son los faros, puertas, espejos, rines, cofre, toldo, emblemas delanteros, acabados (manijas, tablero y seguros), cofre, facias, parrillas, salpicaderas, defensas, calaveras, cajuelas, volante, asientos, palanca de velocidades y spoiler), de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo, no se consideran procesos ni generación de residuos peligrosos puesto que solo y únicamente se contempla el almacenamiento de autopartes vehiculares de segundo uso.

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 del Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 0.90, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de una bodega – almacén para el giro específico de “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”** para autopartes vehiculares de segundo uso, de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica.

El acceso al predio es directamente sobre la calle Pino, así mismo 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 cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, y proporcionando el uso de suelo Mixto Intenso (MI).

Ver Plano E-10

La solicitud de autorización de **Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 0.90, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de una bodega – almacén para el giro específico de “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”**, para autopartes vehiculares de segundo uso, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las avenidas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre las vialidades primarias y corredores comerciales y de servicios, de manera inmediata.

El predio en estudio al estar ubicado con la influencia inmediata de los usos mixtos moderados e intensos, comercio y servicios en el ámbito espacial y vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Cambio de Uso de Suelo actualmente establecida en H35 a Mixto Intenso (MI) e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 0.90**, con la finalidad de la edificación y posterior

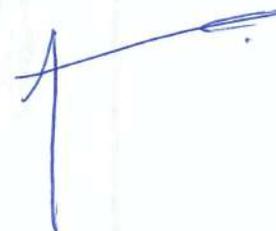
operatividad de una bodega – almacén para el giro específico de **“Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”**, para autopartes vehiculares, de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

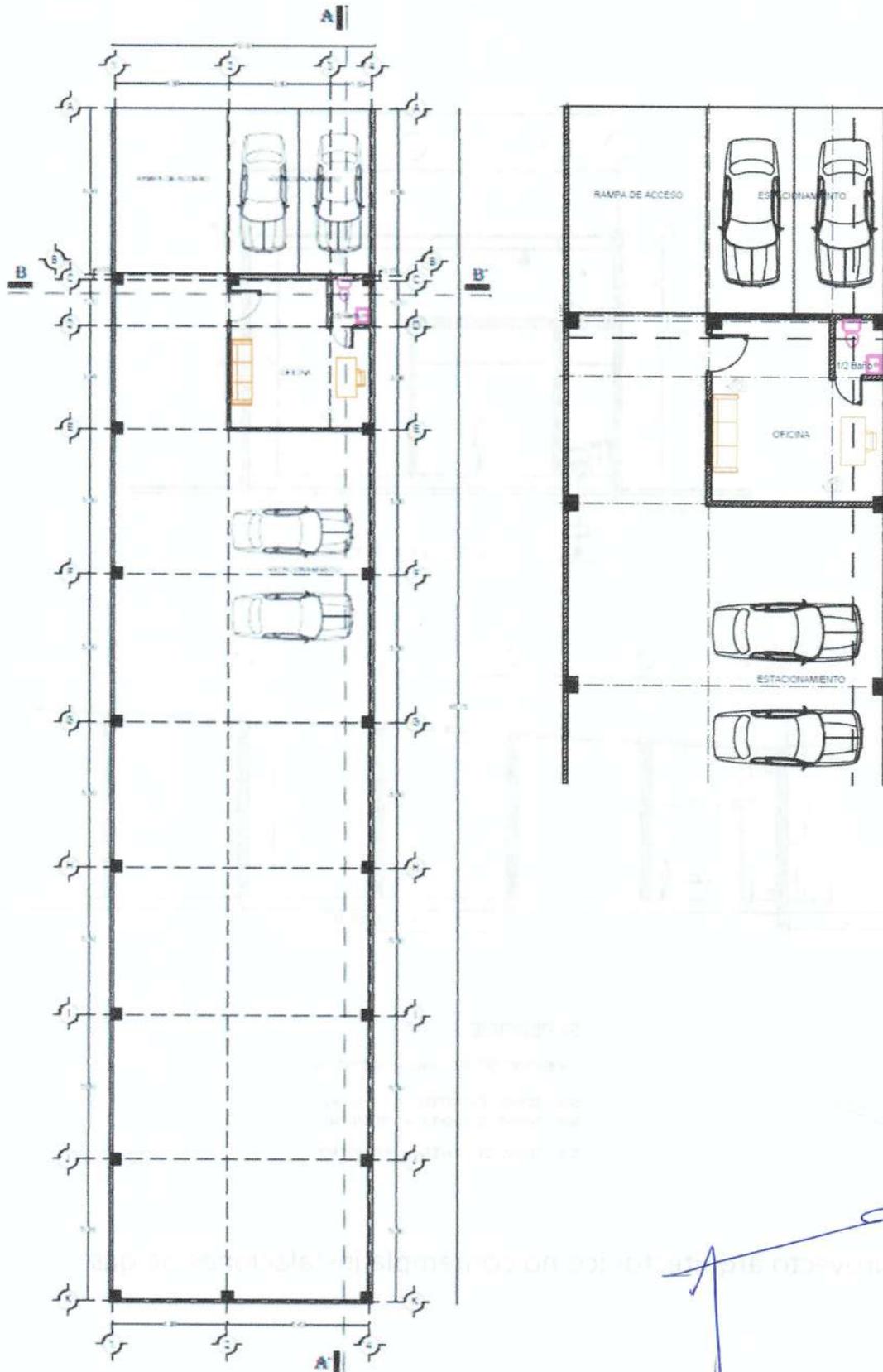
El desarrollo propuesto, al momento de la acción urbana de edificación, deberá dar cumplimiento a la totalidad de la normatividad, reglamentación y leyes aplicables de la materia, en el proyecto ejecutivo para la obtención de la Licencia de Construcción requerida para tal acción, ante la dependencia municipal facultada para tal fin.

Es así que, la solicitud ampliamente expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad al segundo párrafo del Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua, de conformidad a lo siguiente:

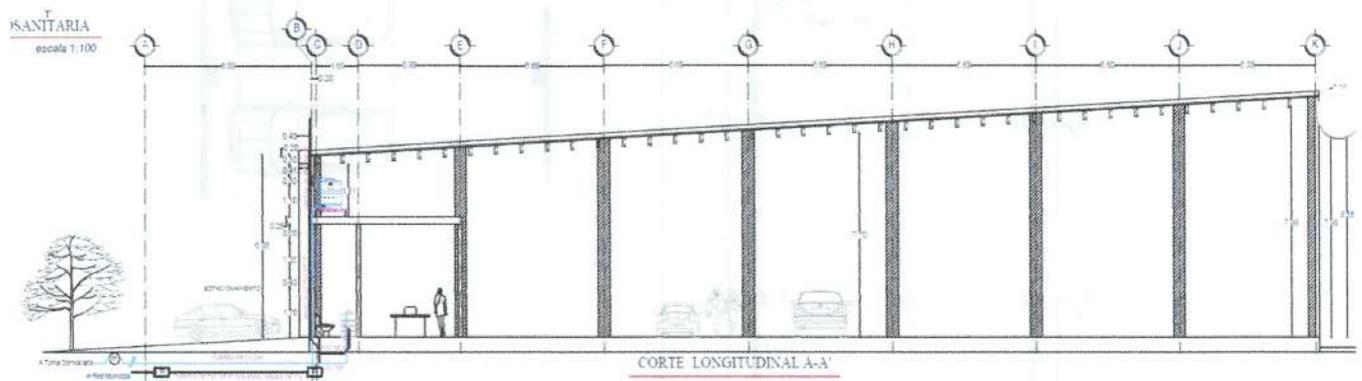
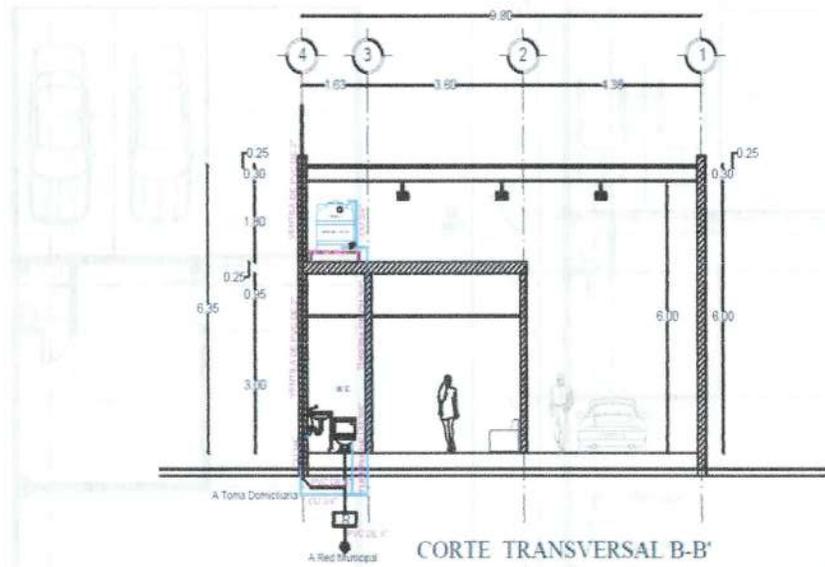
Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, 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.

A continuación, se presenta esquema arquitectónico a desarrollarse.





Planta Arquitectónica y Detalle de oficinas y cajones de estacionamiento



SUPERFICIE:

SUPERFICIE DE TERRENO	= 457.50 M2
SUP. CONST. ENTREPISO	= 33.46 M2
SUP. CONST. CUBIERTA	= 393.50 M2
SUP. TOTAL DE CONST.	= 426.96 M2



El proyecto arquitectónico no contempla instalaciones de gas

ANEXO GRAFICO

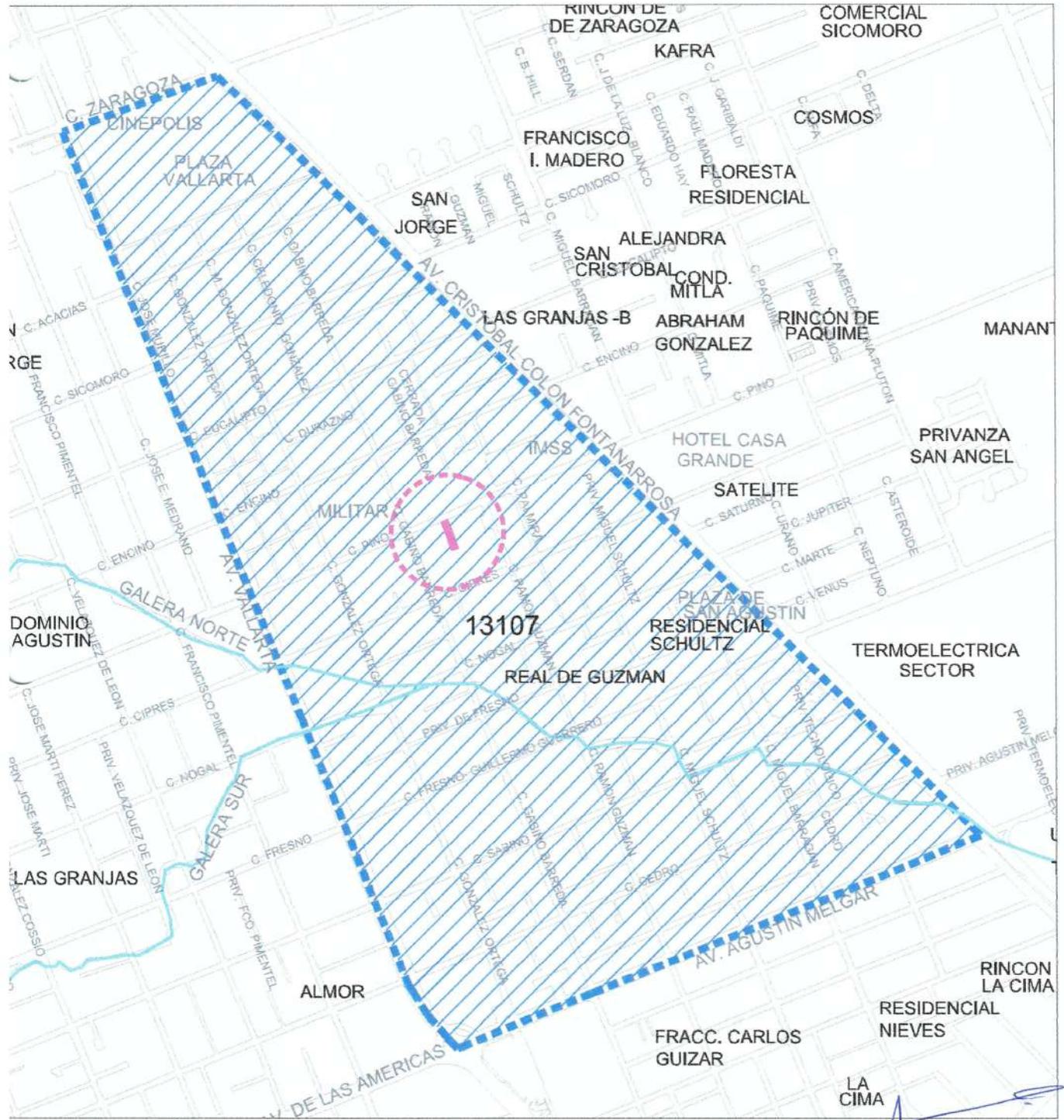
DIAGNOSTICO

- D 01 Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02 Polígono de actuación
- D 03 Ubicación del predio
- D 04 Usos de suelo PDU 2040
- D 05 Equipamiento Urbano
- D 06 Estructura vial
- D 07 Secciones viales
- D 08 Secciones viales
- D 09 Infraestructura de agua potable
- D 10 Infraestructura de alcantarillado sanitario
- D 12 Infraestructura de energía eléctrica

ESTRATEGIA

- E 01 Estrategia de uso de suelo





CC 191-026-005 LICON MONCAYO

<p>PLANO D-01</p> <p>TÍTULO DEL PLANO</p> <p>CONTENIDO ESPACIAL</p> <p>ORIENTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="332 1753 462 1900">  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 87-64-13 Has.</p> </div> <div data-bbox="820 1795 1112 1837"> <p>13107 NUMERO DE AGEB</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="332 1900 462 2005">  <p>EL PREDIO SUPERFICIE 457.50 m2.</p> </div> <div data-bbox="820 1837 1112 1900">  <p>ARROYO LA GALERA</p> </div> </div>	<p>LOCALIZACION</p> 
---	--	--



PLANO

Nombre del Propietario :

ERIKA GABRIELA LICON MONCAYO

Plano del :

LOCAL COMERCIAL

Superficie de Terreno :

457.50 m²

Ubicación :

CALLE PINO No. 1506-B

Clave Catastral :

191-026-005

Superficie de Construcción : **22.29 m²**

Superficie de Tejabán : **132.50 m²**

COLONIA :

LAS GRANJAS, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.

Sector : Manzana : Candra : Lote :

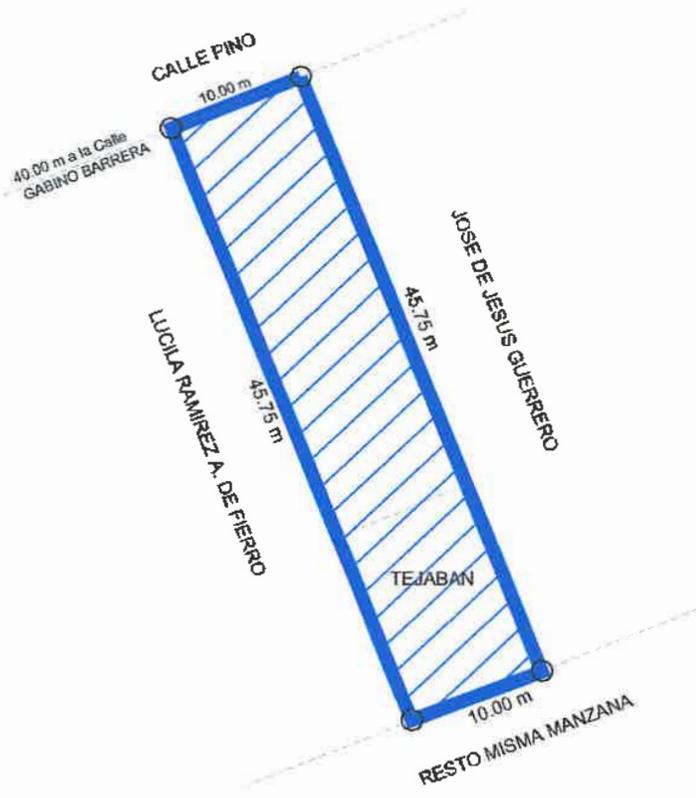
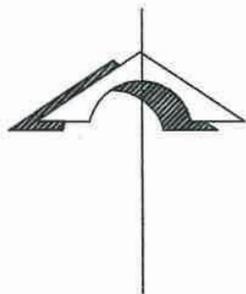
43 1 H-4 14-B

Escala :

SIN/ESCALA

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR :

08-001-019-00-0001-362-054-00003-00-0000



CC 191-026-005 LICON MONCAYO

PLANO
D-02

TIPO DE PLANO
DISEÑO DE
ACTUACIÓN

NORTE



SIMBOLOGÍA



EL PREDIO
SUPERFICIE 457.50 m².

LOCALIZACIÓN





CC 191-026-005 LICON MONCAYO

PLANO
D-03

NOMBRE DEL PLANO
UBICACION
DEL PREDIO

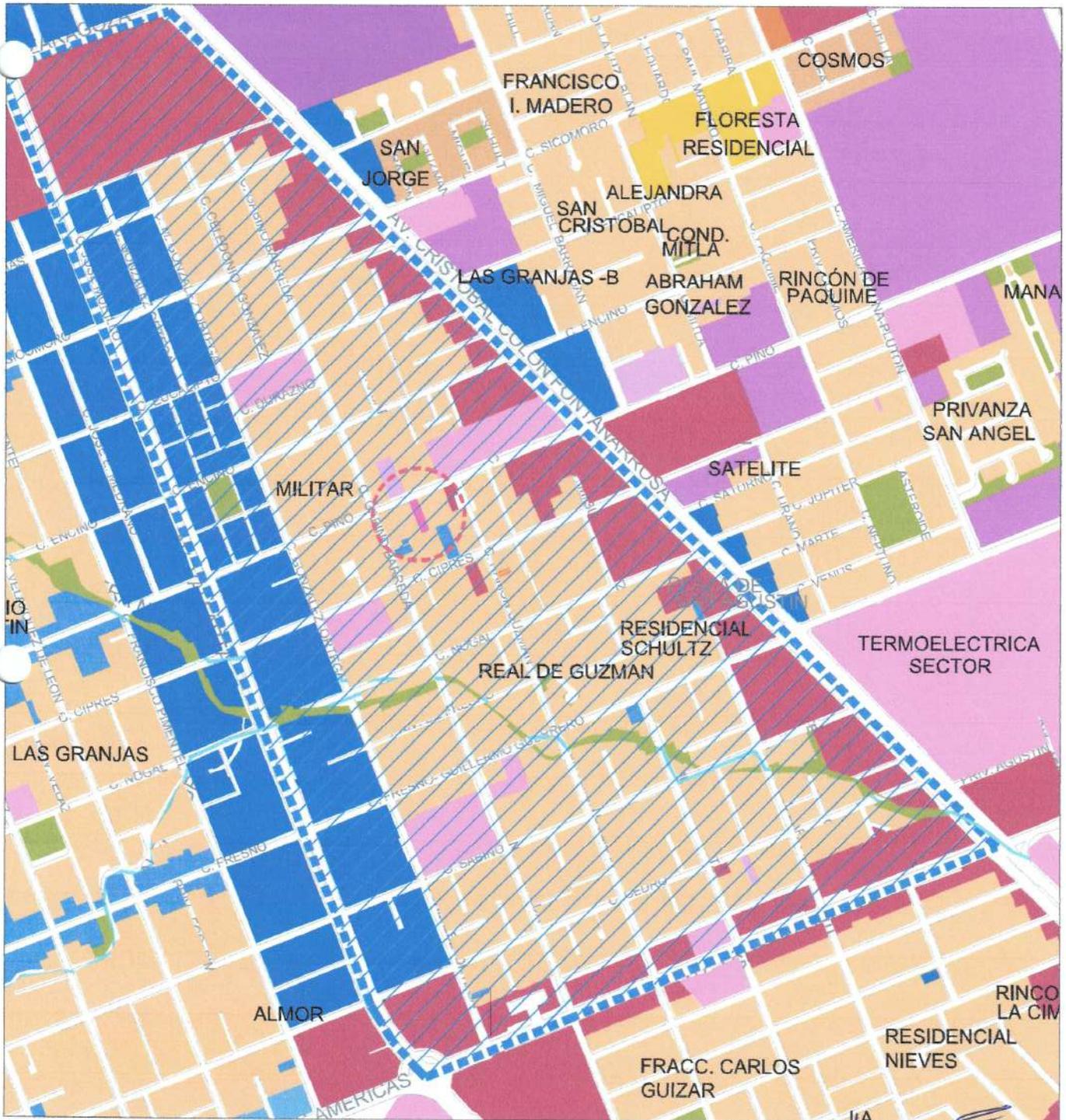


SIMBOLOGIA



EL PREDIO
SUPERFICIE 457.50 m2.





CC 191-026-005 LICON MONCAYO

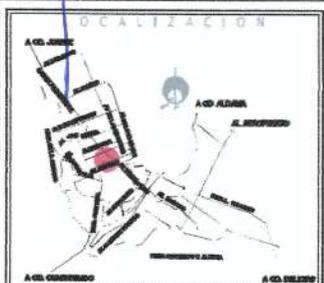
PLANO
D-04
LIBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO
PDU 2040
NORTE

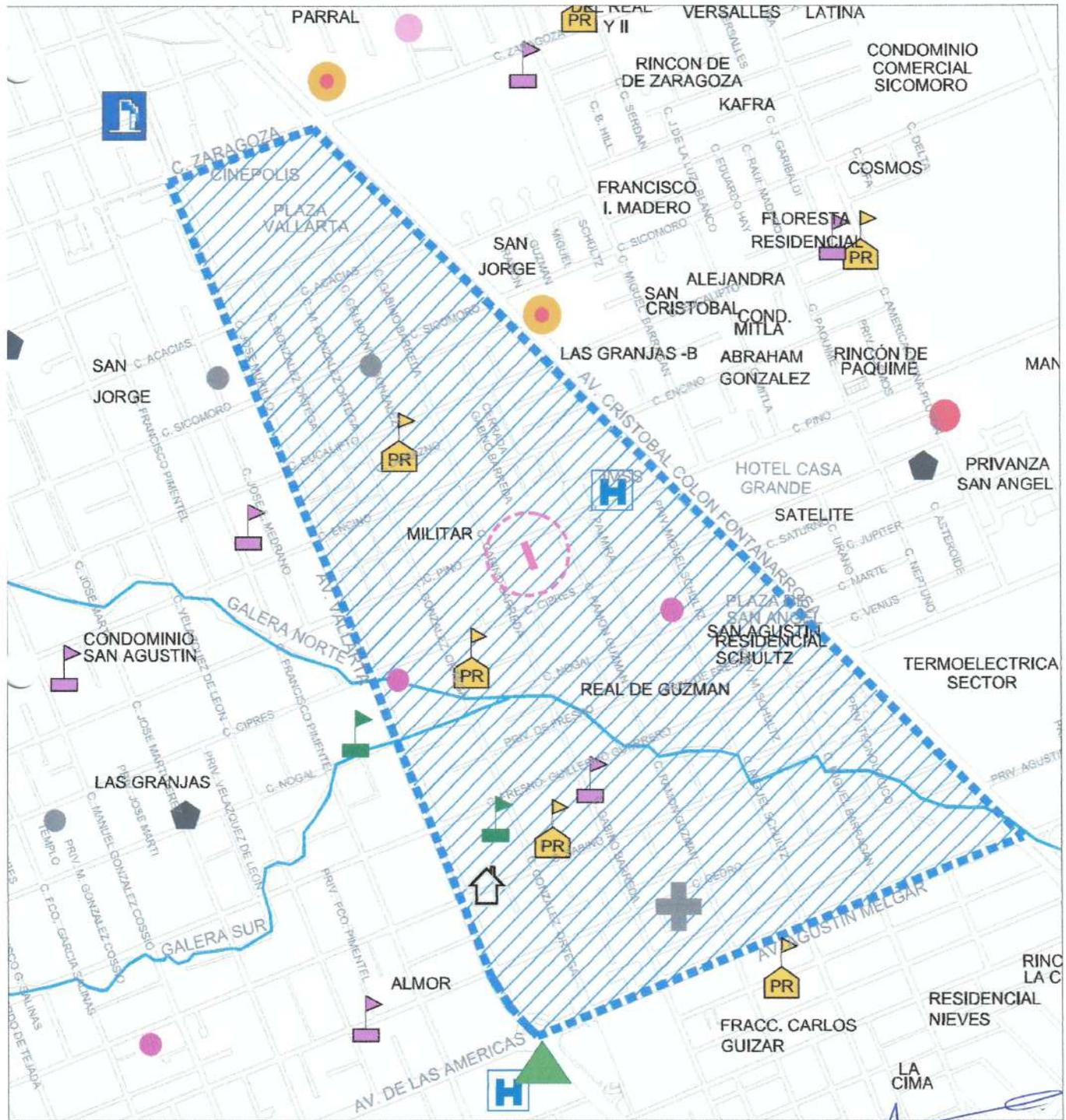
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 87-64-13 Has.

EL PREDIO
SUPERFICIE 457.50 m².

- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H35
- HABITACIONAL H45
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
- ARROYO LA GALERA





CC 191-026-005 LICON MONCAYO

PLANO
D-05

TÍTULO DEL PLANO
DISEÑO URBANO

NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 87-64-13 Has.

EL PREDIO
SUPERFICIE 457.50 m2.

- Preescolar
- Primaria
- Educación Media
- Asilo
- Hospital
- Atención Intermedias
- Guardería SEDESOL
- Guardería (otra)
- Guardería IMSS
- Gobierno Federal
- Grupos Vulnerables
- Monumento
- Gasolinera

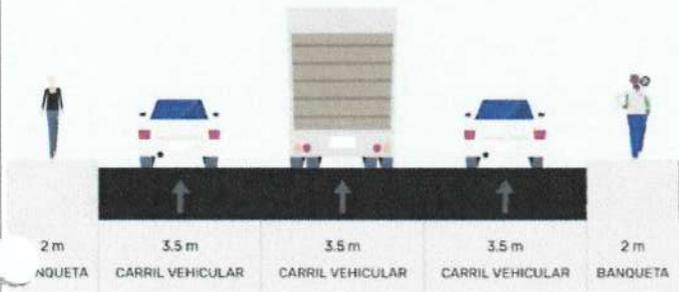


SECCIONES VIALES

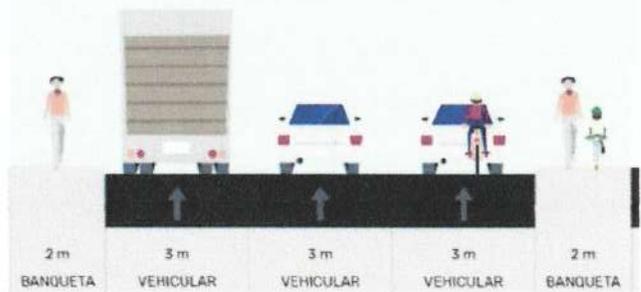
PA-096B AV. IGNACIO ZARAGOZA



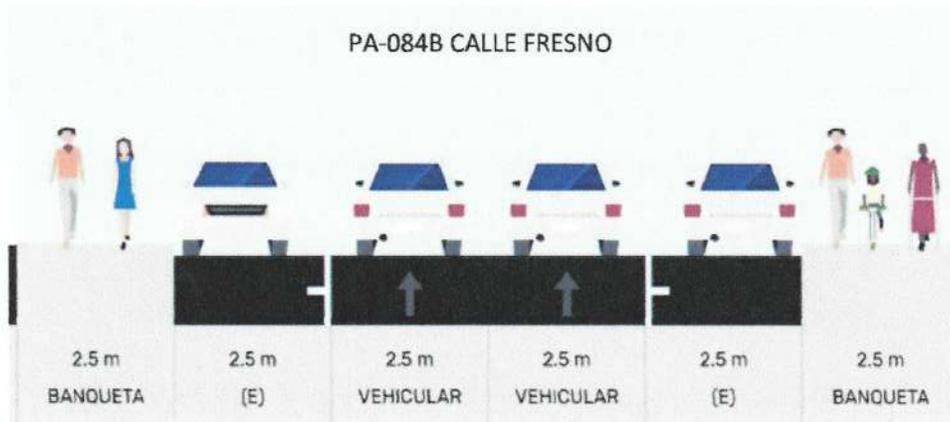
PA-164B CALLE SICOMORO



PA-160B CALLE PINO



PA-084B CALLE FRESNO



CC 191-026-005 LICON MONCAYO

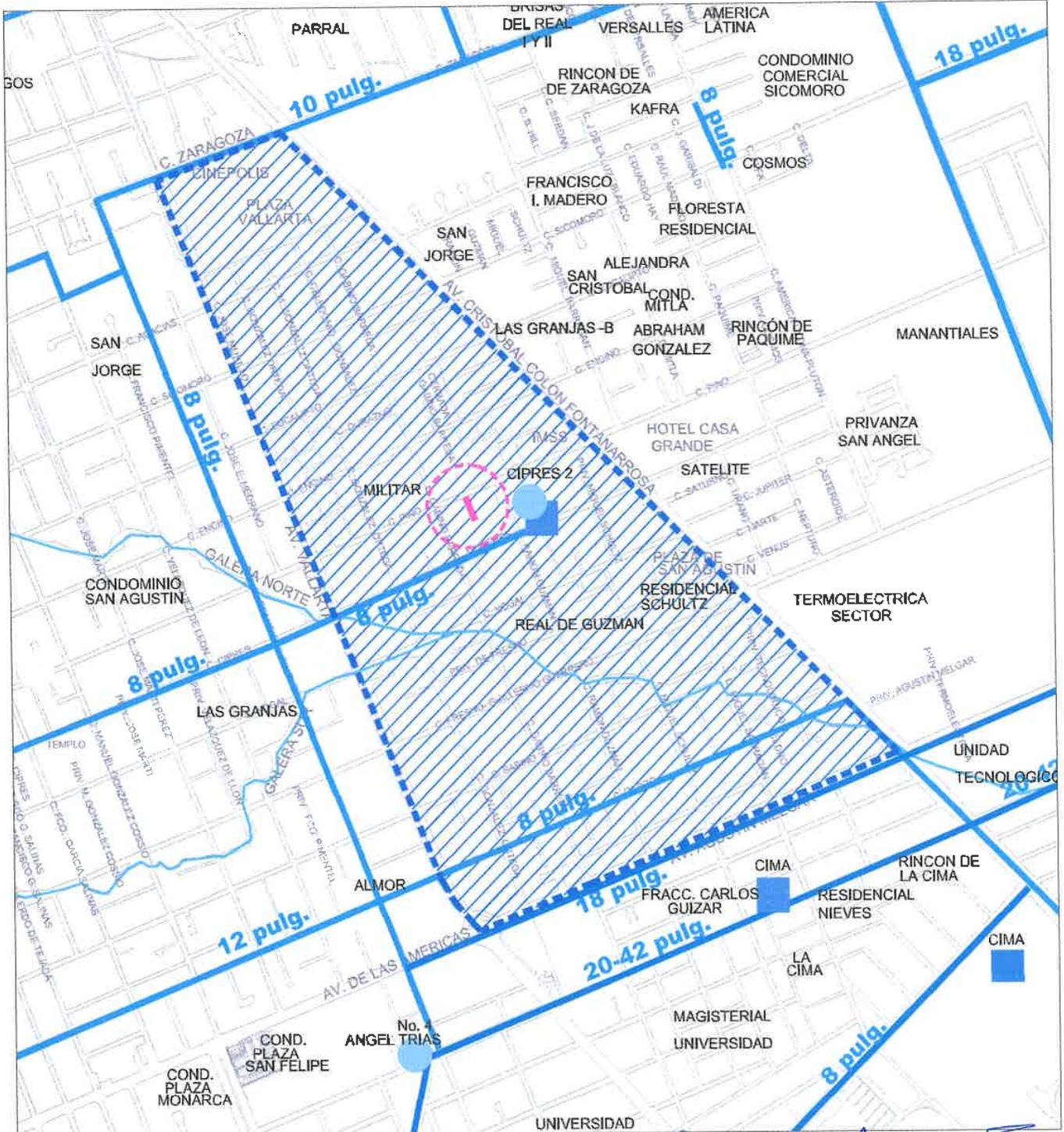
PLANO
D-07

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES

NORTE





CC 191-026-005 LICON MONCAYO

PLANO
D-09

DE PLANO
ESTRUCTURA
AGUA POTABLE

NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 87-64-13 Has.



EL PREDIO
SUPERFICIE 457.50 m2.



TANQUE

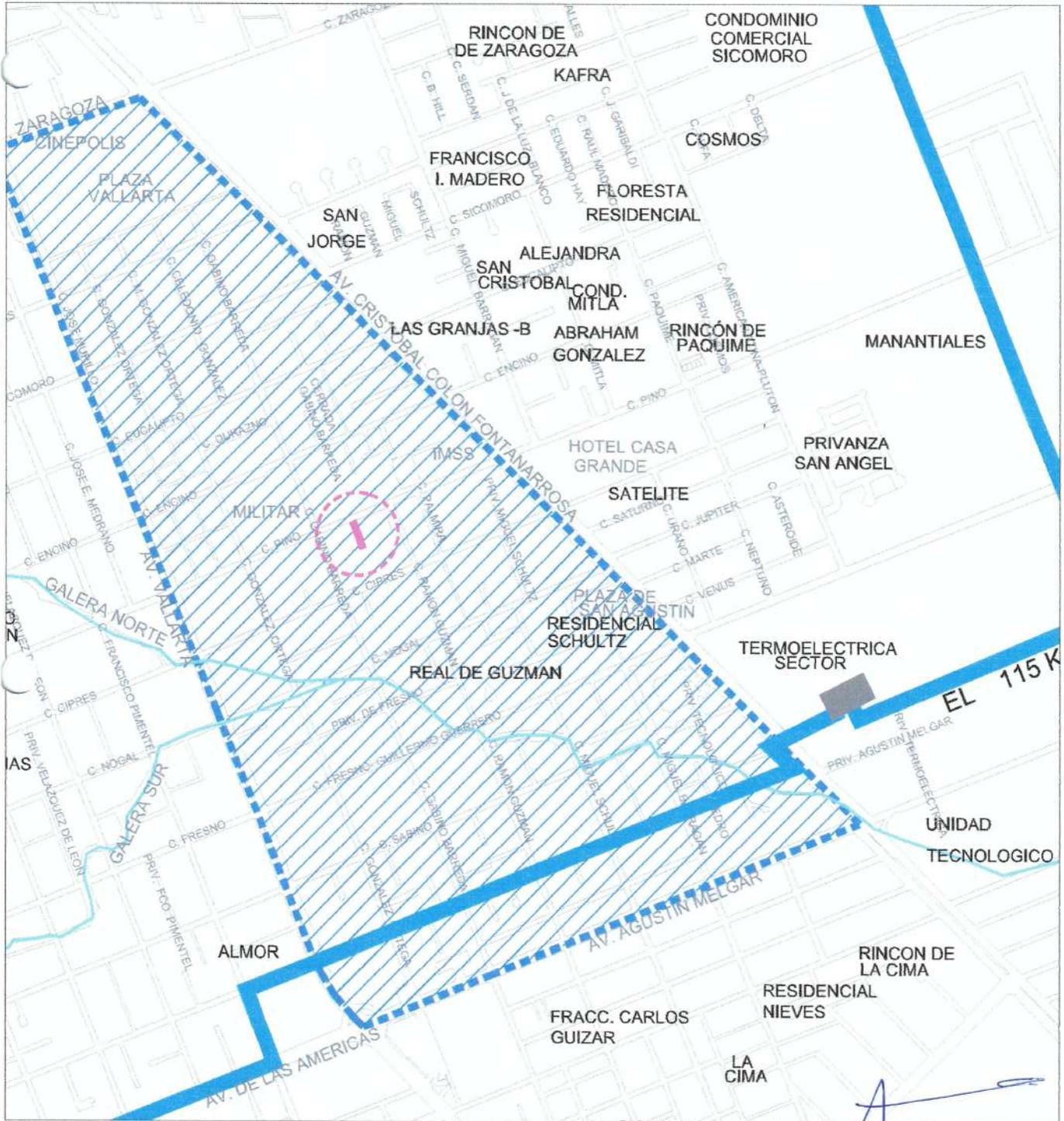


POZO Y REBOMBEO



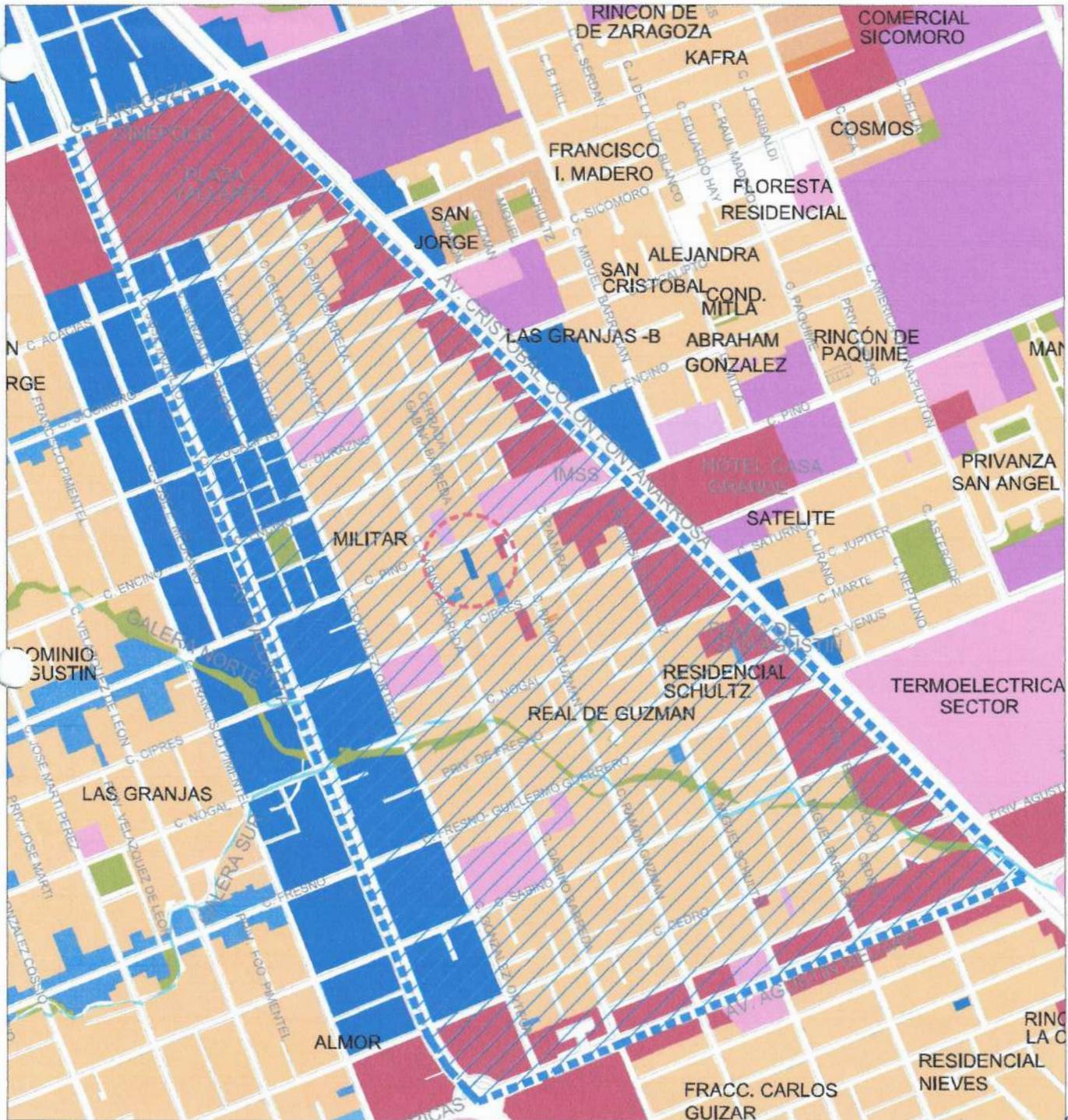
LÍNEA INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE





CC 191-026-005 LICON MONCAYO

<p>PLANO D-11</p>	<p>SIMBOLOGIA</p> <p> AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 87-64-13 Has.</p> <p> EL PREDIO SUPERFICIE 457.50 m2.</p> <p> 115 kva</p> <p> SUBESTACION ELECTRICA</p>	<p>LOCALIZACION</p> 
<p>NOMBRE DEL PLANO ESTRUCTURA ORGANIZACION ELECTRICA</p>		
<p>NORTE</p> 		



CC 191-026-005 LICON MONCAYO

<p>PLANO E-01</p> <p>TÍTULO DEL PLANO ESTRATEGIA</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 87-64-13 Has.</p> <p>EL PREDIO SUPERFICIE 457,50 m2. MIXTO INTENSO C.O.S. 0.90</p>  	<table border="0"> <tr> <td> HABITACIONAL H25</td> <td> MIXTO MODERADO</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H35</td> <td> MIXTO INTENSO C.O.S. 0.90</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H45</td> <td> RECREACION Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td> EQUIPAMIENTO URBANO</td> <td> INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</td> </tr> <tr> <td> COMERCIO Y SERVICIOS</td> <td> ARROYO LA GALERA</td> </tr> </table>	 HABITACIONAL H25	 MIXTO MODERADO	 HABITACIONAL H35	 MIXTO INTENSO C.O.S. 0.90	 HABITACIONAL H45	 RECREACION Y DEPORTE	 EQUIPAMIENTO URBANO	 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	 COMERCIO Y SERVICIOS	 ARROYO LA GALERA	<p>LOCALIZACION</p> 
 HABITACIONAL H25	 MIXTO MODERADO												
 HABITACIONAL H35	 MIXTO INTENSO C.O.S. 0.90												
 HABITACIONAL H45	 RECREACION Y DEPORTE												
 EQUIPAMIENTO URBANO	 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO												
 COMERCIO Y SERVICIOS	 ARROYO LA GALERA												

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 Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Séptima 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 MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

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

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.



CREDITOS



Lic. Marco Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Erika Gabriela Licon Moncayo

y

Julio Cesar Regalado Perez

Propietaria y Promotora

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and horizontal strokes, positioned above the name of the responsible director.

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08

SIN TEXTO