Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 24 de febrero de 2024. **No. 16**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 256/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA REPÚBLICA DE URUGUAY 307

SIN TEXTO

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

A C U E R D O N° 256/2023

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 trece de septiembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Uruguay 307"**, en el predio ubicado en calle República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de esta ciudad, con superficie de **525.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 17/2023

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 13 de septiembre del año 2023, dentro del punto número catorce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. José Ramón Ruiz Lares, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Uruguay 307"**, en el predio ubicado en calle República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Ramón Ruiz Lares, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "República de Uruguay 307", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"REPÚBLICA DE URUGUAY 307"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. José Ramon Ruiz Lares, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Uruguay 307",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 15 de marzo del año 2023, signado por el C. José Ramon Ruiz Lares, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"República de Uruguay 307 ",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Comercio y Servicios.**

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**República de Uruguay 307**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 15 de marzo del año 2023, signado por el C. José Ramon Ruiz Lares, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Ramon Ruiz Lares;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 895** de fecha 16 de enero del 2018, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, para hacer constar un contrato de compraventa que celebran por una parte la señora Elia Judith Baeza González como la parte Vendedora y por otra parte, el señor José Ramon Ruiz Lares, como la parte Compradora sobre el predio identificado como Lote 16 de la cuadra N-16 con superficie de 525.00 metros cuadrados marcada con el número 307 de la calle República de Uruguay de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, quedando registrado bajo la inscripción 82 del libro 6149 de la sección primera con folio real 1083974 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd),** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-212828** expedido por la Tesorería Municipal, de fecha 30 de enero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/405/2023** de fecha 07 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 306/2023** de fecha 22 de junio del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/406/2023** de fecha 07 de junio del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/0849/2023** de fecha 14 de junio del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos siendo Presidenta del mismo la C. María Lourdes Perales Ramos;
10. **Oficio DASDDU/427/2023** de fecha 20 de junio del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología le informa a la C. María Lourdes Perales Ramos sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/441/2023** de fecha 27 de junio del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0777/2023** de fecha 13 de julio del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto de 2023, encontrándose los

Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;

14. **Oficio DASDDU/559/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 29 de agosto de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/559/2023 de fecha 29 de agosto de 2023, 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 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 42 celebrada el día 10 de agosto del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "República de Uruguay 307", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. José Ramon Ruiz Lares, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "República de Uruguay 307", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle República de Uruguay número 307 de la colonia Panamericana de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 525.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los de 13 días del mes de septiembre del año 2023.

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

Joceline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMERICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JOSÉ RAMÓN RUIZ LARES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "REPÚBLICA DE URUGUAY 307", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE REPÚBLICA DE URUGUAY NÚMERO 307 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 525.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/559/2023

Chihuahua, Chih., 29 de agosto de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. José Ramón Ruíz Lares,** en su carácter de **propietario del predio identificado como República de Uruguay No.307, colonia Panamericana,** de esta ciudad, con una superficie total de **525.00m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"República de Uruguay 307"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/405/2023 de fecha 07 de junio de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"República de Uruguay 307"** 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. 306/2023 de fecha 22 de junio de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"República de Uruguay 307".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/406/2023 de fecha 07 de junio de 2023** 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/0849/2023 de fecha 14 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/427/2023 de fecha 20 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de la Colonia Panamericana (Cerrada Republica del Salvador), no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/441/2023 de fecha 27 de junio de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0777/2023 de fecha 13 de julio de 2023** 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 **"República de Uruguay 307"** presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto de 2023** 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** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Comercio y servicios.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/405/2023 de fecha 07 de junio de 2023, 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. 306/2023 de fecha 22 de junio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/406/2023 de fecha 07 de junio de 2023 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/0849/2023 de fecha 14 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/427/2023 de fecha 20 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Panamericana (Cerrada Republica del Salvador) no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/441/2023 de fecha 27 de junio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/0777/2023 de fecha 13 de julio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "República de Uruguay 307".

ATENTAMENTE

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

REPÚBLICA DE URUGUAY 307

PROMOTOR:

JOSÉ RAMÓN RUÍZ LARES

CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

MARZO 2023

CLAVE 2023-04 REPÚBLICA DE URUGUAY 307

INDICE

A. ANTECEDENTES
I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA
B. INTRODUCCIÓN
C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
I. PROCESO DE APROBACIÓN
II. ÁMBITO FEDERAL
1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos
2. Ley De Planeación
3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
III. ÁMBITO ESTATAL
1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua
2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua
3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua
4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua
IV. ÁMBITO MUNICIPAL
1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
D. ALCANCES
V. ALCANCE GENERAL
VI. ALCANCE LEGAL
VII. ALCANCE TERRITORIAL
1. Definición Del Área De Estudio
2. Definición Del Área De Aplicación
VIII. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN
E. DIAGNÓSTICO
I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO
1. Ámbito Regional
2. Ámbito Urbano
3. Ámbito De Influencia
II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
III. ESTRUCTURA URBANA
1. Zonificación Primaria
2. Zonas Homogéneas
3. Zonificación Secundaria
4. Organización Espacial
5. Núcleos De Actividad
6. Corredores Urbanos
IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO
1. Análisis Demográfico
2. Análisis Económico
3. Valores Del Suelo
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL
1. Clima
2. Topografía Y Orografía
3. Vegetación
4. Hidrología
5. Agua Subterránea
6. Composición Del Suelo
7. Paisaje Natural

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO
1. Vivienda
2. Comercio Y Servicios
3. Equipamiento
4. Industria
5. Predios Baldíos
6. Estructura Vial
a) Blvd. Ortiz Mena (sección 237A – 237A').
b) Av. De las Américas (sección 109A – 109A').
c) Av. José María Iglesias (sección 223A – 223A').
d) Av. Río de Janeiro (sección 153A – 153A').
e) C. Carbonel (sección 224A – 224A' Y 225A – 225A').
f) Calle Antonio de Montes (Sección 335A - 335A').
g) Calle Antonio Deza y Ulloa.
h) Calle Trasviña y Retes
i) Av. La Cantera (sección 244 – 244' y 245 – 245').
j) Av. Mirador (sección 361B-361B' Y 361C-361C')
7. Transporte Público
8. Infraestructura
a) Infraestructura de Agua Potable
b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
c) Infraestructura de Drenaje Pluvial
d) Infraestructura Eléctrica
9. Riesgos Y Vulnerabilidad
a) Geológicos
b) Hidrometeorológicos
c) Antropogénicos
VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

F. **NORMATIVO**
I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024
2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027
3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024
4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040
a) Objetivos
b) Políticas de Desarrollo.
c) Usos de Suelo
II. OBJETIVOS GENERALES
III. OBJETIVOS PARTICULARES
IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
1. Normatividad Sedesol
a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.
b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades
2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.
a) Gestión Ambiental
b) Política Ambiental
c) Política Ambiental
d) Ordenamiento Ecológico
e) Criterios Ecológicos
f) Impacto Ambiental

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.
a) Lineamientos PDU 2040
b) Estructura Urbana
c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.
d) Vialidad
e) Infraestructura
f) Usos, Reservas y Destinos

G. ESTRATEGIA URBANA
I. ESTRATEGIA GENERAL
II. ESTRATEGIA PARTICULAR
1. Modelo De Desarrollo
2. Enfoque Inmobiliario
3. Formación De Núcleos De Actividad
4. Políticas De Desarrollo
a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.
b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.
c) La Protección Ambiental.
d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.
5. Zonificación Secundaria.
6. Infraestructura
a) Agua Potable y Drenaje Sanitario
b) Energía Eléctrica
c) Drenaje Pluvial.
7. Movilidad
III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

H. INSTRUMENTAL
I. CORRESPONSABILIDAD

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

J. BIBLIOGRAFÍA

K. CRÉDITOS

L. ANEXOS

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de ella emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Para el caso particular que nos ocupa, estos lineamientos se convierten en requisitos indispensables para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

El predio en análisis se constituye como predio ocupado por una finca al interior de la Colonia Panamericana en la zona central de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales y de servicios tanto en corredores consolidados como en zonas interiores de la colonia, conformado zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo y el aumento del potencial urbano reglamentado sobre un predio urbano donde existe construcción la cual será demolida para dar cabida a un proyecto de desarrollo en esquema comercial promovido por su propietario el Señor José Ramón Ruiz Lares, el cual actualmente cuenta con uso habitacional con densidad H25. El aumento de densidad y potencial urbano se promueve en modalidad de Comercio y Servicios que tiende a consolidar mayor potencial mixto en la zona a través de la reconversión de la introducción de una tipología comercial que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

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

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo, lo cual implica poner más énfasis en su correcto desarrollo urbano.

La zona central de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementen la vocación del sector Panamericana que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, comercial y de servicios; así como al Centro Urbano al cual es cercano. El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servidos inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

Algunas colonias céntricas como es el caso de la propia Col. Panamericana así como Altavista, Santo Niño, San Felipe, Mirador entre otras, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos comerciales y mixtos, fomentados por la vocación del suelo, la accesibilidad a servicios y vialidades de conexión urbana y por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la

progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, que han promovido al sector como un polo de desarrollo a actividades productivas complementarias a la vocación del centro Urbano de la ciudad.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por José Ramón Ruiz Lares, que pretende desarrollar un predio de su propiedad, con el propósito de participar en la oferta de suelo de comercio y servicios, aprovechando su ubicación en convivencia con zonas habitacionales, las potencialidades de proyecto de inversión con las que cuenta, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del uso del predio con una alta intensidad de aprovechamiento que es congruente con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional en densidad de hasta 25 viviendas por hectárea a Comercio y Servicios. Así como el aumento del potencial urbano de aprovechamiento del suelo, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbano subutilizado al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua, identificado por la clave catastral 130-018-013, ubicado en Calle República de Uruguay No. 307, de la Colonia Panamericana, con superficie de 525.00 metros cuadrados. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, sus superficies y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el siguiente gráfico:

Fig. 1 Localización en la ciudad.[1]

[1] *Fuente: Elaboración propia.*

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Con respecto a las acciones urbanas relativas a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible, la misma Ley especifica lo siguiente en el articulado siguiente:

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su

publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos[2]

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

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

"La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

"En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación,

---

[2] *Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019*

conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión "Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución;"

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios para:

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 los Estados 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 para 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; e

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

"En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios..."

2. Ley De Planeación[3]

La Ley de Planeación 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 en su Artículo 3º, que: "Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

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".

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".

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano[4]

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1 tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

[3] *Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018*

[4] *Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019*

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11° dispone que: "Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señala esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales."

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente[5]

Artículo 1. 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;

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 del 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;

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".

Artículo 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Artículo 8.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente

[5] *Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018*

de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua[1]

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1° define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2° destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

En su Artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado que son:

"I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.

V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;"

Establece la competencia del gobierno Municipal en el 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.

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."

[1] *Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96*

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua[7]

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

I. las normas, y principios básicos 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 2o. 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 3o. 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 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

Artículo 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.

3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y

[7] *Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37*

entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.

c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. 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 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.

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua[8]

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

---

[8]*Fuente: POE 2021.10.02/No. 79*

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas 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, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

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 las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

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 conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a

las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.

XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.

II. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.

V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.

VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.

X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.

XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.

XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.

XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.

XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.

XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

XXII. Densificación.- Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.

XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.

XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fundos legales existentes.

XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación. L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.

LXII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.

LXVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: (entre otras)

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.

V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.

VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios,

para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombro.

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

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

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

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

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

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

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.

III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.

IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua[8]

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:

I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.

III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

Artículo 8. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.

II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una

[8] *Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38*

corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

Artículo 27. En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberán ser considerados la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 28. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano, y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

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 (derogada), 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.

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua[10]

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones

[10] *Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22*

necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VI. Derogada;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

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

a) La o el representante del Gobierno del Estado;

b) La o el representante del Gobierno Federal;

c) Dos representantes de la Administración Municipal;

d) Dos Regidurías;

e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;

f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;

g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;

h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;

i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y

j) Quienes el propio Consejo determine.

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los

empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que de seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y

XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua[11]

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los

[11] *Fuente: POE 2013.10.05/No. 80*

asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;

III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (derogada), este Reglamento y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

IV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;

V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;

VIII. Vigilar que en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y

X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

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

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

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

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso,

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

XIX. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana,

(Entre otras).

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.

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.

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

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... y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

D. ALCANCES

V. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un predio que actualmente se clasifica como Habitacional H25 a Comercio y Servicios de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad o intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio de la zona que presenta convivencia de equipamiento urbano de alto nivel con actividades económicas prevalecientes en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

VI. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, el presente Estudio Técnico para Cambio de Uso de Suelo se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

VII. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por trayectoria de las Águilas, Calle Fray Diego de Soto Mayor, Privada Ciprés, C. José María Iglesias, Av. De las Amerias; al oriente por línea quebrada sobre trayectoria de Blvd. Antonio Ortiz Mena; al sur por línea quebrada por trayectoria sobre Av. Miradory al poniente en línea recta sobre Av. Washington; para conformar un polígono con una con superficie de 337.50 Has.

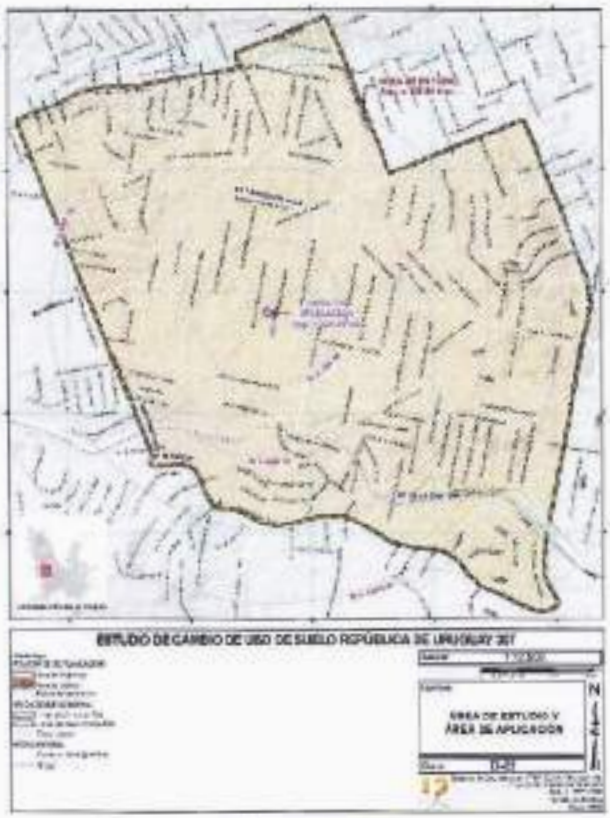


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación. [12]

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 11 AGEB´s urbanos, los cuales definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

[12] *Fuente: Elaboración propia.*

Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.[13]

Para los AGEB´s 297ª, 2984, 1990, 4938, 4957 Y 315A se consideró la superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno del predio analizado.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio subutilizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona central de la ciudad que cuenta con una superficie de 525.00 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 130-018-013 que corresponde al predio urbano ubicado en la Calle República de Uruguay No. 307 de la Colonia Panamericana de esta ciudad a 58.00 metros de la Av. Antonio de Montes.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:

Fig. 4 Plano catastral predio 261-031-080.[14]

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicativo de su superficie y colindancias.

El polígono así conformado tiene asignado uso de suelo Habitacional con densidad H25 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de José Ramón Ruiz Lares.; lo cual consta en escritura pública Número 895, Volumen 39, expedida por el Lic. Alejandro Burciaga Molinar en su carácter de Notario Público Número 7 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua inscrito en el registro público de la propiedad bajo la inscripción 82 libro 6149 de la sección primera del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, donde se hace constar una superficie total de 525.00 metros cuadrados correspondientes al predio urbano ubicado en la Calle República de Uruguay No. 307 de la Colonia Panamericana de esta ciudad.

[13] *Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[14] *Fuente: Perito.*

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial y mixto en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por cercanía a los corredores urbanos Av. Francisco Villa, Av. Américas, Av. De la Cantera y Blvd. Antonio Ortiz Mena que le otorgan accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado, así como a la C. Antonio de Montes y C. Carbonel las cuales tienen vínculo funcional inmediato con la C. República de Uruguay de la cual se sirve el predio como calle de acceso.

Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.[15]

VIII. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnóstico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

[15] *Fuente: Fotografía Propia*

E. DIAGNÓSTICO

I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, el Municipio de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - Mexico, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica del Municipio en el corredor comercial hacia los Estados Unidos de América y su relación al sur con la ciudad de Durango donde confluyen los ejes carreteros de los corredores comerciales norte – sur y este – oeste y al oriente con la costa del Pácifico.

Fig. 6 Vinculación Regional.[16]

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre Municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.

Fig. 7 Movilidad Regional.[17]

La red carretera que relaciona a la zona metropolitana con las localidades del Estado y con el resto de la nación favorece una relación jerárquica hacia Ciudad Juárez hacia el norte y la Ciudad de México al sur. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,269.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2019) 23,922.040 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, definida por el PDU 2040 y la planeación vigente y aplicable en el Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 23,922.040 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

[16] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN*

[17] *Fuente: Elaboración Propia*

de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos quinquenales anteriores.

La población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 928,937 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.35% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país.

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa procesos de dispersión de la urbanización periférica y expulsión de habitantes de las zonas centrales de la ciudad. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más a la oferta de comercial accesible desde amplios sectores periféricos al centro urbano y a los principales corredores que lo conectan con la zona poniente de la ciudad aportando para sus habitantes conveniencia al evitar el traslado a largas distancias a áreas de interés, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la densificación de barrios tradicionales, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano de baja densidad habitacional tendiente a la mixtura de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredores como la Av. Francisco Villa, Av. Américas, y Blvd. Antonio Ortiz Mena, con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua al cual el predio es próximo.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona central de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

El cambio de uso de suelo se efectúa sobre un predio urbano con clave catastral 130-018-013 que corresponde al predio urbano ubicado en la Calle República de Uruguay No. 307 de la Colonia Panamericana de esta ciudad a 58.00 metros de la Av. Antonio de Montes y comprende una superficie física de 525.00 metros cuadrados definida por los siguientes límites: al este 15.00 metros con la Calle República de Uruguay el cual sirve de frente de acceso; por su costado norte 35.00 metros con propiedad privada; por su costado sur 35.00 metros con propiedad privada; y por su espalda 15.00 metros con propiedad privada.

La propiedad del predio promovido es privada y se encuentra a nombre de José Ramón Ruiz Lares; lo cual consta en escritura pública Número 895, Volumen 39, expedida por el Lic. Alejandro Burciaga Molinar en su carácter de Notario Público Número 7 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua inscrito en el registro público de la propiedad bajo la inscripción 82 libro 6149 de la sección primera del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

III. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona central de la ciudad de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del primer asentamiento localizado en la ribera sur del río Chuviscar,

extendiéndose en el transcurso de varios periodos histórico hacia el norte mediante la prolongación de la Av. Universidad, Av. Tecnológico y otras vialidades jerárquicas como la Av. De las Américas, Av. Washington, Av. De la Cantera y Blvd. Antonio Ortiz Mena que se han consolidado como corredores urbanos de integración entre las zonas centro y norponiente de la ciudad. Estos corredores cuentan con una importante consolidación y presencia de comercio y servicios, las cuales adquirieron una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de los sectores habitacionales consolidados en la zona así como de los grandes equipamientos consolidados en el área como son el campus 1 de la UACH, la Universidad Tecnológica de Chihuahua, Ciudad Deportiva, Centro de Exposiciones y Convenciones por mencionar a los más importantes que han tendido a consolidar nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Elementos que por otro lado, en conjunto con otros equipamientos recreativos y deportivos como son el Parque El Palomar en diversas etapas, han ido conformado un sector urbano con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad, que resulta complementario y accesible hacia el Centro Histórico de Chihuahua.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de la Colonia Panamericana, toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos originalmente habitacionales de tipo residencial como es el caso del entorno del predio promovido al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad.

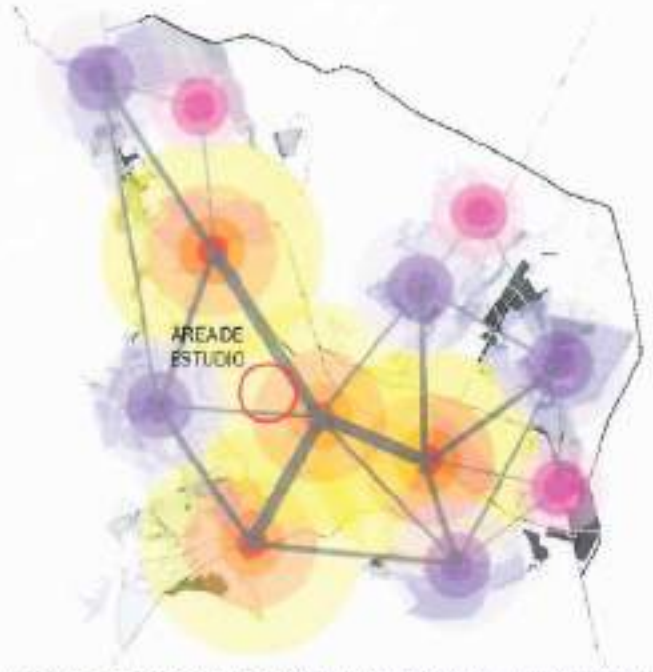


Fig. 8 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. [9]

La progresiva consolidación de nuevos esquemas de aprovechamiento urbano sobre todo en la zona de desarrollo centroponiente ha ido relegando tanto predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos o subutilizados, como inmuebles que por características de tamaño de lote y de edificación resultan costosos y complicados en cuanto a su mantenimiento para los habitantes por lo que éstos son relegados y sujetos a la reconversión de utilización en giros económicamente más rentables en términos sociales y económicos, como es el caso del predio en análisis.

Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general al detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la mancha urbana, que aprovechen la ventaja competitiva de localización en la zona periférica al primer cuadro de la ciudad

1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

[9] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

Esta zona urbana se encuentra sujeta a las políticas y lineamientos planteados en los instrumentos de planeación para su ocupación en esquemas más intensivos en cuanto a habitabilidad diversificando la oferta de vivienda y de servicios en atención a la consolidación de la ciudad cercana y accesible.

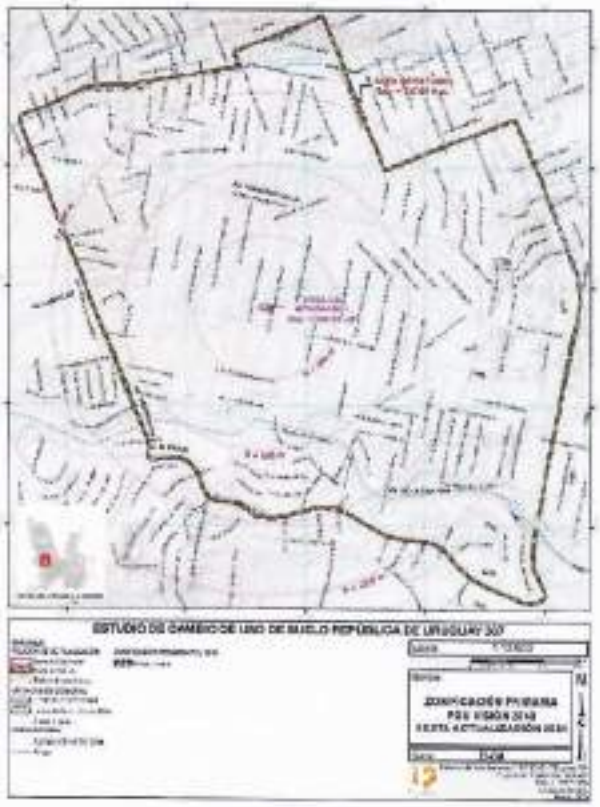


Fig. 9 Zonificación Primaria. [IV]

2. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Las zonas homogéneas identificadas en el área de estudio corresponden a zonas habitacionales en densidades bajas y medias concentradas al interior de las colonias que se consolidan en vivienda unifamiliar. Estas zonas están bordeadas por corredores de usos mixtos en vialidades secundarias y colectoras, así como corredores urbanos como la Av. Francisco Villa; además es de notable presencia del Blvd Antonio Ortiz Mena que se establece como uno de los principales corredores comerciales de la ciudad y de la Av. De la Cantera que alberga actividades de equipamiento y recreación a lo largo de su trayectoria.

Fig. 10 Entorno habitacional y comercial en Col. Panamericana. [III]

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano es Habitacional con densidad H25, con un lote mínimo normado de 160.00 m2, COS de 0.75 y CUS de 1.60; el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado en aprovechamientos habitacionales en condición unifamiliar y presencia de mixtura por la introducción de giros comerciales y de equipamiento urbano.

La zona se compone mayormente por usos habitacionales de densidades bajas de 13 a 25 viv/ha. (H25); así como medias de 26 a 35 viv/ha. (H35) y de 36 a 45 viv/ha. (H45), uso mixto bajo a lo largo de los corredores de las Av. Francisco Villa, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y Av. Trasviña y Retes; así como de comercio y servicios en el corredor jerárquico Blvd. Antonio Ortiz Mena y presencia en el corredor de la Av. Río de Janeiro y a lo largo de la

[IV] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[III] *Fuente: Fotografía propia.*

Av. Deza y Ulloa. Es de notable presencia la ubicación de concentraciones de parques urbanos a lo largo de la Av de la Cantera.

Se cuenta con superficies de equipamiento destinado a unidades de educación donde destaca la presencia del Colegio de Bachilleres Plantel 3. En lo general estos predios de equipamiento se encuentran ocupados con baja consolidación

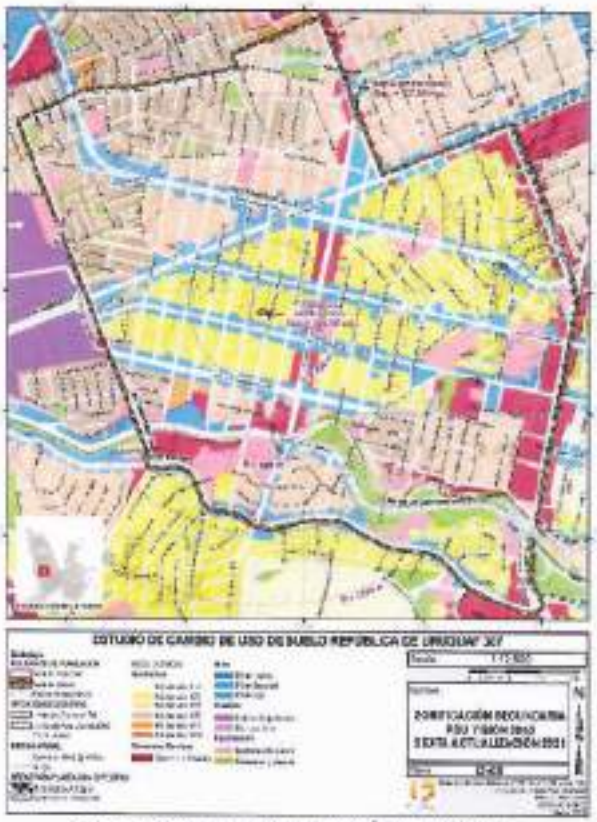


Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. [21]

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de colonias habitacionales de parcelamientos ortogonales y de vivienda de tipo residencial con alta calidad constructiva, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que le dan accesibilidad. El carácter de ocupación de las colonias Panamericana, Unidad Presidentes, Residencial Campestre, San Felipe V Etapa, Fracción Panamericana, Colinas del Sol entre otras, perfilan una oferta inmobiliaria limitada y con necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada, que aproveche la conectividad recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos al corredor urbano del Blvd. Antonio Ortiz Mena y otros corredores de presencia local.

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición exclusivamente urbana ya que no existen áreas de reserva territorial:

CUANTIFICACION DE USOS DE SUELO EN AREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H25	65.671	19.46%
Habitacional Densidad H35	38.147	11.30%
Habitacional Densidad H45	32.019	9.49%
Habitacional Densidad H60	1.232	0.37%
Habitacional Densidad H60+	0.193	0.06%
Mixto Bajo	7.524	2.23%
Mixto Intenso	0.046	0.01%
Mixto Moderado	28.989	8.59%
Comercio y Servicios	23.886	7.08%
Equipamiento Urbano	20.471	6.07%
Recreación y Deporte	12.396	3.67%
Vialidades y servidumbres	106.923	31.68%
Total:	**337.496**	**100.00%**

NOTA: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Ha)

Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. [22]

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable Habitacional H25 actualmente regulado por el PDU 2040.

[21] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[22] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. [7]

4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

El predio en estudio se ubica en la zona central de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Blvd. Antonio Ortiz Mena y su conectividad con las Av. Francisco Villa, C. Carbonel, C. Antonio de Montes Av. Trasviña y Retes y Av. Río de Janeiro se han consolidado como vías de accesibilidad en la zona centro poniente de la ciudad, así como un vínculo urbano de alta movilidad a través de la Av. De la Cantera le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y norponiente de la ciudad, además que su conectividad con Av. Teófilo Borunda le otorga accesibilidad y vinculación hacia el sector oriente y poniente hacia vialidades jerárquicas como son Periférico de la Juventud, Av. de las Industrias y Vialidad Sacramento, situación que es identificada por el comercio y servicios que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Lo anterior denota conectividad con el anillo periférico de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

Dentro del área de estudio se ubican equipamientos urbanos de amplia cobertura con alta convocatoria como es el Colegio de Bachilleres Plantel 3 y algunos complejos comerciales de cobertura local localizados sobre los corredores principales en la zona.

El Área de Estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales servicios y giros de manufactura a nivel local, por encontrarse inmerso en la mancha urbana actual de nuestra ciudad y colindante al Centro Urbano de la ciudad. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Deza y Ulloa, Av. Américas, Av. Río de janeiro y Av. Francisco Villa donde se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza mixta de los corredores y el proceso de reconversión urbana que tiene lugar al interior de las colonias habitacionales existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

Existen núcleos concentradores de actividad, comercio y servicios diversos conformados por plazas comerciales de gran dimensión como son Plaza Tres Vías en Av. Cantera esquina con Av. Washington, Plaza Leones en Blvd. Ortiz Mena esquina con C. Glandorff, que cuentan con tienda de autoservicio, así como Plaza Galerías en Blvd. Ortiz Mena esquina con C. Antonio de Montes

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 1,852 unidades económicas lo cual representa un rango alto de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Dichas U.E. representan una mayor

[7] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior de los sectores habitacionales y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades colectoras interiores como es el caso de C. Carbonell, C. Antonio de Montes y C. Trasviña y Retes, acordes al uso de suelo mixto asignado y que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal y barrial para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 20 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Américas y C. José María Iglesias:

NOMBRE	ACTIVIDAD
CONSTRUCTORA ORDOÑEZ	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión
CONSTRUCTORA INTEGRAL VALLEKAS SA DE CV	Construcción de obras de urbanización
URBANIZADORA Y EDIFICADORA DE MEXICO	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión
DUFIL	Otros servicios relacionados con la minería
NESTLE CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de leche y otros productos lácteos
MATERIALES AMERICAS	Comercio al por mayor de cemento, tabique y grava
SERVICIOS Y ASESORIAS PARA LA MINERIA	Comercio al por mayor de productos químicos para la industria farmacéutica y para otro uso industrial
LIVERPOOL CHIHUAHUA	Comercio al por menor en tiendas departamentales
JIDOSHA INTERNACIONAL	Comercio al por menor de automóviles
ALSUPER TRES VIAS	Comercio al por menor en supermercados
OFICINA CECYTECH	Escuelas de educación media superior del sector público
COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA NUMERO TRES	Escuelas de educación media superior del sector público
EXCEL TECHNICAL SERVICES DE MEXICO	Suministro de personal permanente
GUARDERIA DESARROLLO INTEGRAL DE LAS AMERICAS	Guarderías del sector privado
DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS EDUCATIVOS DE CHIHUAHUA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
INSTITUTO CHIHUAHUENSE DE INFRAESTRUCTURA FISICA EDUCATIVA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
ALSUPER LEONES	Comercio al por menor en supermercados
VOGA	Servicios de protección y custodia mediante el monitoreo de sistemas de seguridad
EMPRESAS TARZAVIK	Suministro de personal permanente

Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas. [24]

[24] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI*

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 1,415 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 228 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 150 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 25 U.E. de 31 a 50 personas, 14 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 20 U.E. de 101 a 250 personas, siendo este último rango el que corresponde a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la alta presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 88.7% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas, en forma unitaria localizadas sobre corredores y al interior de las zonas habitacionales. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 5.5 U.E. por Hectárea la cual es sumamente alta con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por Blvd. Antonio Ortiz Mena que define el límite oriente del Área de Estudio, es el principal elemento de actividad de la zona por la cantidad y jerarquía del comercio y servicios instalados a lo largo de su trayectoria sobre el área de interés.

Un segundo corredor conformado por la Av. Américas, tiene un importante rol a nivel urbano pues representa una conexión directa entre el Parque Industrial las Américas al poniente del área de estudio, la zona centro de la ciudad por su conexión a las vialidades jerárquicas Av. Universidad y Av. Tecnológico y hacia las vialidades regionales de entrada y salida de la ciudad al oriente.

Un tercer corredor es la Av. Río de Janeiro que intersecta con algunas de las vialidades colectoras más importantes de la zona y representa continuidad hacia la zona norte de la ciudad a través de su conexión con C. José María Iglesias, que tiene características comerciales y de servicios muy importantes, que le otorgan un carácter urbano y es próximo al predio de interés.

El cuarto corredor jerárquico lo conforma la Av. Francisco Villa de gran importancia funcional por su capacidad de integración entre los sectores poniente y centro de la ciudad sobre el cual se han consolidado una amplia gama de actividades económicas de carácter comercial, servicios, industriales y de equipamiento urbano.

Un quinto corredor jerárquico señala el límite sur del Área de Estudio y corresponde a la Av. Miradorque representa una opción de conectividad importante entre la zona poniente y centro de la ciudad sobre el cual se desarrolla comercio y servicios de importante presencia para la zona.

Al interior del Área de Estudio, se cuenta con corredores jerárquicos conformados por vialidades colectoras y de vinculación hacia los corredores principales como son Av. Deza y Ulloa, C. Trasviña y Retes, C. Carbonell, todos ellos de fuerte importancia de carácter local, sobre de ellos se desarrolla comercio local al menudeo y concentran equipamiento urbano.

Varias calles interiores de las colonias San Felipe y Panamericana cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 98.7% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua.

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de baja a media concentración de población que no superan los 90 hab/Has considerando superficie de manzanas consolidadas, como son las colonias Progreso, Panamericana, Burócrata Estatal, Rincón de San Felipe, San Felipe V y Residencial Campestre etapas I a III. Las altas densidades superiores a los 90 hab/Ha por manzana se ubican al norte y suroriente en las colonias Colinas del Sol, Fidel Velazquez, Lomas del Sol etapas I y II, Charros, Sindicato Banrural, Arboledas III y Unidad Presidentes.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en los desarrollos antes mencionados:

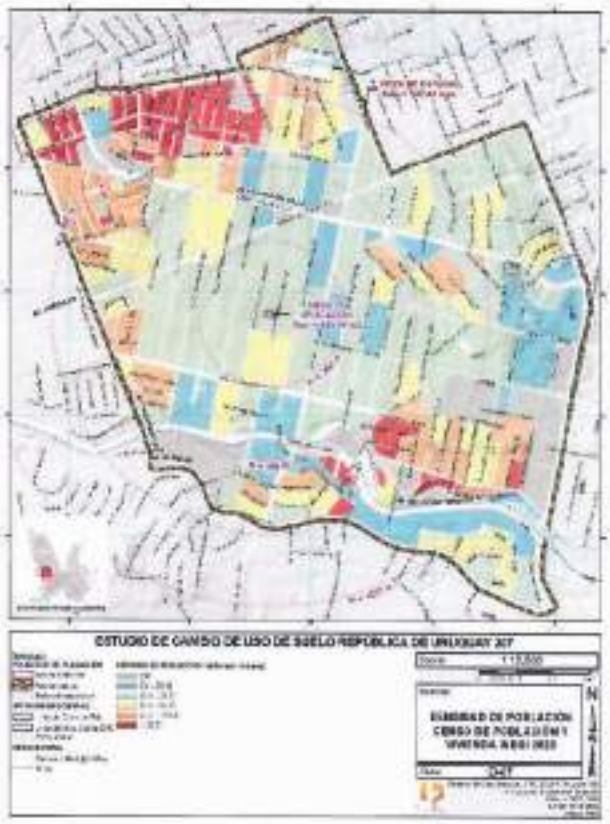


Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. [26]

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 25 fraccionamientos y colonias existentes de los cuales 24 en mayor o menor grado son habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 14,493 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 38.5 hab./Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 376.784 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos siendo muy representativa la proporción de adultos mayores lo cual nos indica una zona con población envejecida con una base infantil mínima lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de antigua consolidación que presentan una oportunidad para la reconversión de usos y tipología de vivienda que atraigan población joven que renueve social y demográficamente al sector. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas, desarrollo económico y mayor diversidad en modelos de vivienda tendientes a la requerida renovación social y urbana necesarias para el óptimo aprovechamiento e integración de la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, enfatizando las necesidades del adulto mayor. De los 14,493 habitantes en el área, un 46.7% son hombres y un 53.3% mujeres.

Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio. [26]

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto lo cual nos indica el alto nivel educativo presente en el área ya que representa 13.4 años cuando el de la ciudad es de 10.9 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 90.3% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es ligeramente superior al promedio urbano y ubica a la zona en un promedio alto de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [27]

[26] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[27] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente medio y alto al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad en un rango significativamente inferior al promedio urbano con un 55.8% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. Es muy alta la proporción del servicio prestado por los servicios privados de salud y otras instituciones que representa en conjunto un 25.0% de la cobertura que se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones, en rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 11.8% de cobertura y se aprecia una presencia baja del INSABI como opción al representar el 5.1% del total de la cobertura. El resto de las instituciones prestadoras de servicios de salud cuentan con una incidencia muy baja en la zona.

Fig. 18 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [28]

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 36.8% son de jefatura femenina lo cual es superior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de la alta presencia de hogares manejados por mujeres de la tercera edad considerando la muy alta presencia femenina en la relación hombre / mujer de la población habitante.

Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura. [29]

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta la muy representativa densidad de unidades económicas que se presenta al interior del Área de Estudio ya que los sectores San Felipe V y Panamericana se aprecian actualmente vinculados al Centro Urbano a través de los corredores comerciales y de servicios conformados que cuentan con una alta concentración de empleo y a los corredores urbanos de Blvd. Ortiz Mena y Av. Américas, que definen una alta concentración económica detectada periférica y vinculada a la zona central de la ciudad.

[27] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[28] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[29] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

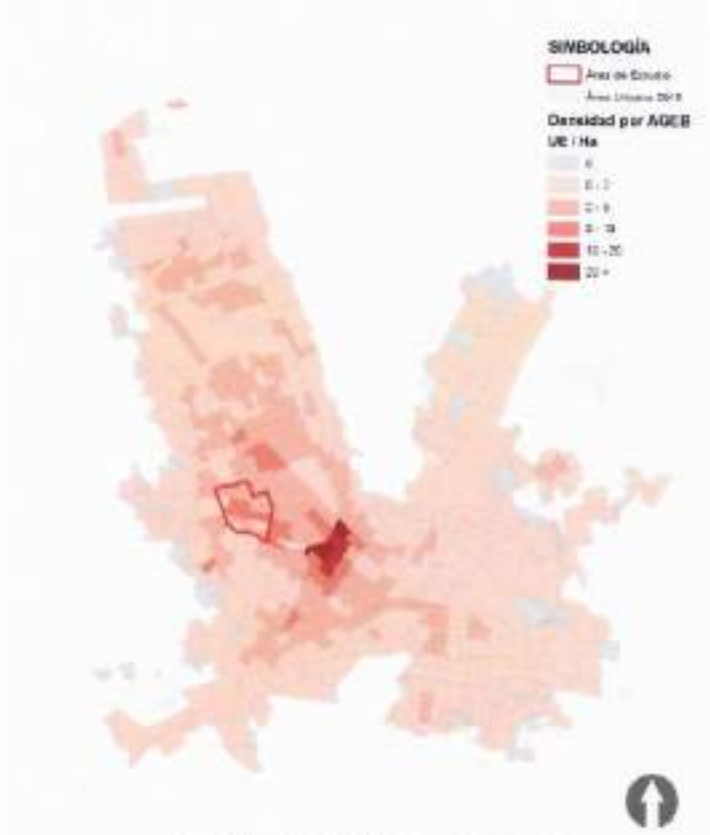


Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas. [30]

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 37,389 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario referentes a manufactura tienden a concentrarse en los parques industriales dedicados que a su vez ofertan la mayor cantidad de empleo a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Con respecto al entorno inmediato al predio, la presencia de actividades económicas mayormente dedicadas al sector terciario de la economía definen también una oferta relevante en cuanto a empleo aprovechando la ventaja competitiva de localización cercana al Centro Urbano y la presencia de corredores urbanos de actividad intensa, muchos conformados por microempresas las cuales por cantidad y presencia fomentan una alta concentración de empleo.

[30] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2019 INEGI*

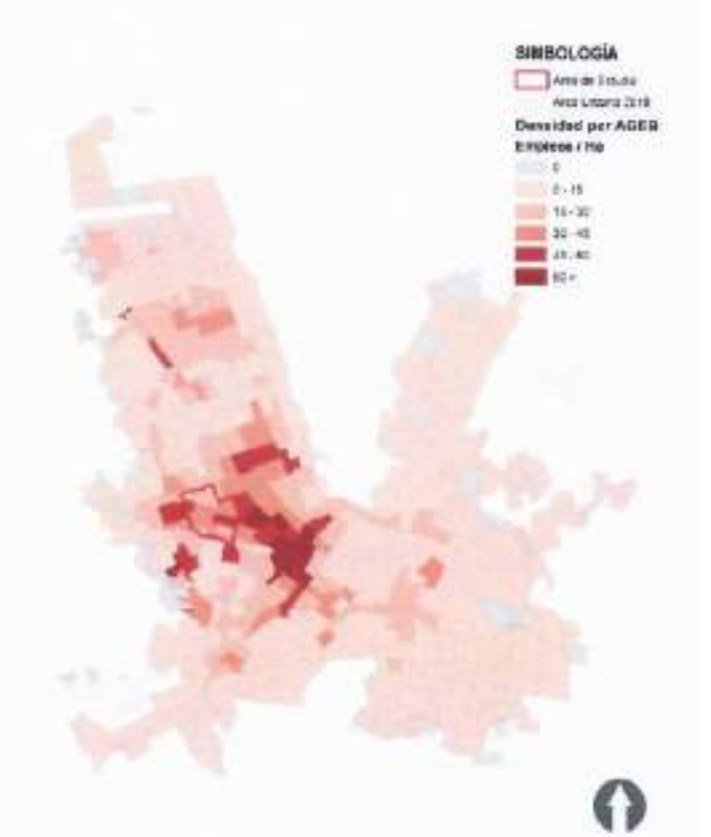


Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB. [31]

Del total de la población dentro del área de estudio, un 88.0% cuenta con 15 años o más de los cuales un 59.6% se refiere a población económicamente activa con una participación del 98.4% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices superiores al promedio urbano en cuanto a ocupación pero con la particularidad de una muy baja representatividad de la PEA respecto a la población mayor de 15 años de edad lo cual resulta de la muy alta proporción de adultos mayores que habitan el área y que no son económicamente activos. Dicha condición representa un potencial importante para la diversificación de la oferta habitacional en la zona que tienda a atraer adultos jóvenes que aprovechen la ventaja competitiva de habitar en un sector consolidado, cercano a fuentes de trabajo y con alto impulso económico al interior de las zonas habitadas.

[31] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2019 INEGI*

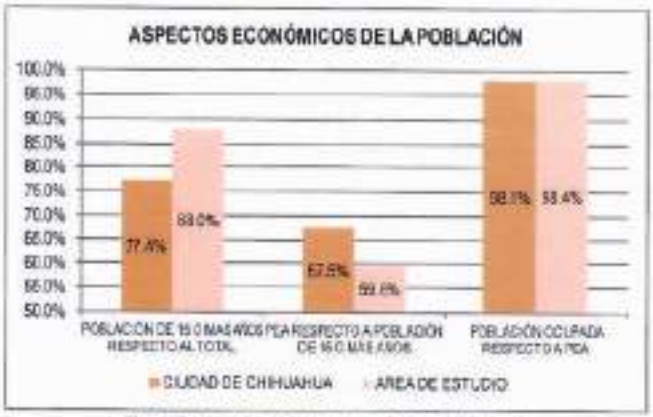


Fig. 22 Aspectos económicos de la población. [32]

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para determinarlo es el acceso a bienes por vivienda, el cual es indicativo del poder adquisitivo de la población habitante el cual es comparable con el promedio urbano.

Existen en la zona 5,338 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Únicamente la disponibilidad de bicicleta y motocicleta en hogares representan índices inferiores en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, teléfono fijo, computadora e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba de 16 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.

Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas. [33]

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas medias y altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores de tiempo prolongado en cuanto a su habitabilidad con desarrollos de tipo residencial que definen un perfil de habitante altamente demandante de bienes considerando adicionalmente la edad de la población que en muchos casos define la alta disponibilidad de automóvil aun habitando en una zona de muy alta cobertura en cuanto a servicio de transporte público.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, enfoque socioeconómico de los sectores analizados y giros de aprovechamiento del suelo. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los $730.00 y los $5,400.00 por metro cuadrado de terreno en plazas comerciales localizadas sobre los corredores de mayor presencia en la zona, los cuales son los valores de suelo más altos detectados en el área de estudio.

Los valores menores del suelo se ubican en un rango de entre $730.00 a $2,550.00 por metro cuadrado en las zonas interiores de colonias y fraccionamientos Progreso, Fidel Velázquez, Charros, Colinas del Sol y otros cuya tipología es de vivienda social y popular.

Existen sectores habitacionales conformados por vivienda media y residencial cuyos valores del suelo varían entre $2,800.00 y $3,430.00 por metro cuadrado de terreno en fraccionamientos Residencial Campestre etapas I, II y III, Colonia Panamericana, San Felipe, Ángel Trías, Burócrata Estatal y otros que representan valor intermedios del suelo. Mismo rango que presentan algunos corredores sobre vialidades colectoras que se encuentran en el mismo rango de valor tales como C. José María Iglesias, Av. Río de Janeiro y Av. Washington; así como equipamientos urbanos de cobertura urbana como COBACH 3 y CONALEP por mencionar los más importantes.

Los valores con alto rango detectados en la zona corresponden a corredores urbanos principales y plazas comerciales tanto de cobertura urbana como distrital. Dicho rango se define entre los $3,840.00 y hasta los $$5,400.00 por metro cuadrado y corresponden a corredores urbanos tales como Av. Mirador, Av. La Cantera, Blvd. Ortiz Mena, Av. Francisco Villa, Av. Américas y corredores de uso mixto como C. Carbonell, C. Trasviña y Retes y C. Antonio de Montes También aplica para plazas y centros comerciales desde nivel barrial hasta grandes agrupamientos comerciales como Plaza Galerías, Plaza Tres Vías, Al Súper Leones y Soriana Mirador que representan los valores más altos detectados.

De acuerdo a su localización, al predio de análisis le corresponde específicamente un valor intermedio del suelo de $3,060.00 por metro cuadrado lo cual define un alto potencial para el desarrollo de un esquema de aprovechamiento que detone mayor densidad y habitabilidad en la zona.

[32] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[33] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaleciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

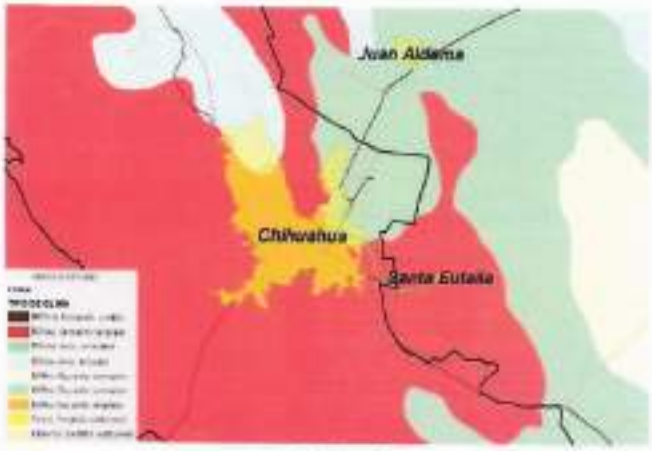


Fig. 24 Clima.[34]

2. Topografía Y Orografía

Al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados artificialmente debido a la instalación de infraestructuras de comunicación, nivelación de terracerías además de la notable barrera topográfica que resulta del trazo del Arroyo de la Cantera, los cuales se encuentran canalizados con revestimiento de concreto mayoritariamente lo que destaca en el escenario topográfico.

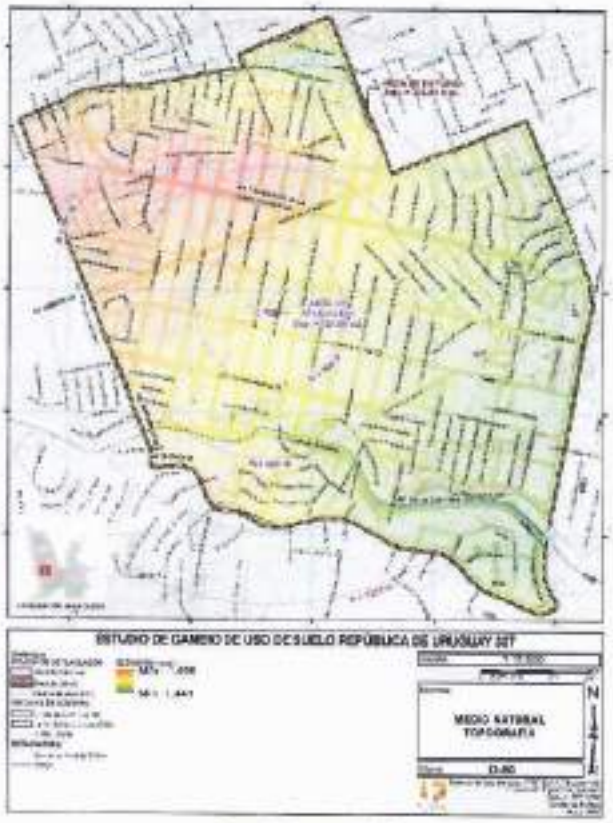


Fig. 25 Topografía.[35]

El área de estudio cuenta con una muy variada distribución de pendientes topográficas, entre ellas es de notar la presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 32.4% del área de estudio mientras que un 36.6% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen participación de un 22.7% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuals representan un 4.7%, además se cuenta con una limitada presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30 %) con un 2.6% de la superficie total, mientras que la superficie se completa con un 0.7% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30 %). Esta situación topográfica favorece el aprovechamiento del suelo con fin urbano.

El Área de estudio tiene una elevación máxima de 1,496 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,441 metros sobre el nivel del mar y el predio en estudio tiene una elevación de 1,469msnm.

[34] *Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.*

[35] *Fuente: Elaboración propia en base a cartografía INEGI.*

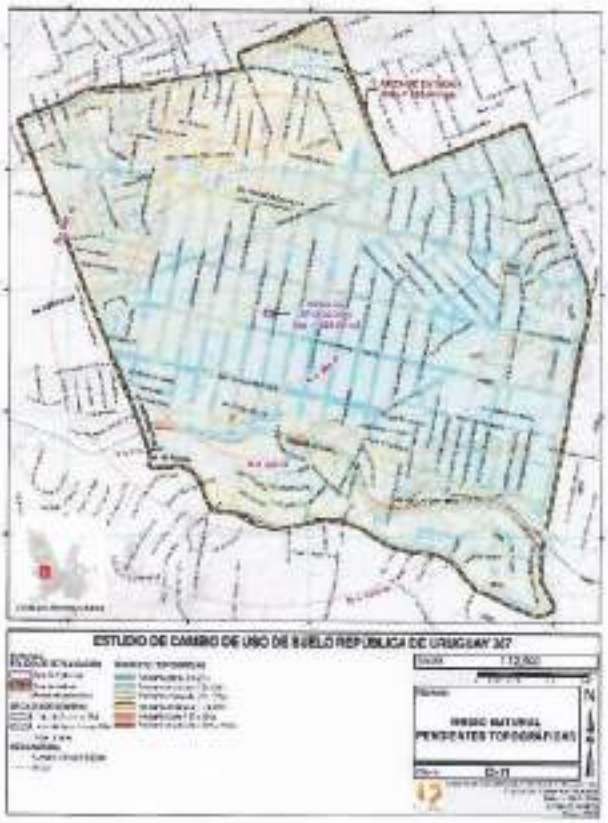


Fig. 26 Pendientes de terreno.[38]

3. Vegetación

En el paisaje general de la ciudad de Chihuahua se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, Planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (pn), junto con gobernadora y matorral subinerme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg): el sauce llorón, el álamo y el sicomoro.

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es variada y destacan especies como cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región.

4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

A nivel local se el Área de Estudio abarca porciones de las Subcuencas hirdológicas La Galera, Chuvíscar V y La Cantera

En el entorno del Área de Estudio los principales escurrimientos son los arroyos de La Cantera y La Galera Sur. El Arroyo de la Cantera ha sido contenidos por infraestructuras pluviales para el desalojo de escorrentías sin mostrar incapacidad para ello es el arroyo que recibe las aguas captadas por el entorno del predio promovido y las conduce hacia el Río Chuvíscar por canal rectangular abierto de concreto. Por su parte el arroyo La Galera Sur al interior del área de estudio es conducido por vialidad pavimentada derivando a canal rectangular al interior de zona arbolada en el parque de la Colonia Los Frailes, para posteriormente de una infraestructura de cruce por la Av. José María Iglesias la cual se identifica como insuficiente conduce agua hacia el Río Sacramento por distintas configuraciones de infraestructura o situación física. Este entorno de este arroyo al límite norte del área de estudio es considerada zona de riesgo medio de inundación, sin que esto afecte al predio promovido al encontrarse en cuenca hidrológica vecina sin interacción física.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas por vialidad y los flujos son considerados locales al verse cubierto los impactos de las corrientes superiores por canales construidos para los arroyos de la zona.

[38] *Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.*

Fig. 27 Hidrología superficial. [37]

5. Agua Subterránea

En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con pozos No. 5, No. 3 Campanario 1, Campanario2 y Panamericana 6, destacando éste último por ser el más cercano al predio promovido con una distancia de 850 metros. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

6. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, La clave geológica para el Área de Estudio se encuentra clasificada como Q(cg) que lo define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

Fig. 28 Geología. [38]

En el Área de estudio convergen tres tipos de suelo clasificados como Xh+Xk+Hh/2/G; Re+Xh/2/P; y I+Re+Hh/2

El tipo de suelo con mayor presencia en la zona y donde se desplanta el predio promovido se identifica según información INEGI como Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) y suelo terciario Feozem Háplico (Hh) de textura media en tase gravosa. Los Xerosoles son definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde si presentan este problema.

[37] *Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA*

[38] *Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI*

Al norte del área de estudio se cuenta con suelo Re+Xh/2/P denominado así el suelo primario Regosol éutrico (Re), con suelo secundario Xerosol Hálpico (Xh) de textura media en fase pedregosa. Los suelos regosol éutrico se caracterizan por tener una capa ócrica, que cuando se retira la vegetación, se vuelve dura y costrosa lo que impide la penetración del agua hacia el subsuelo y dificulta el establecimiento de las plantas. Esta combinación de escases de cubierta vegetal y baja infiltración favorece la escorrentía superficial, y con ello la erosión.

Los suelos presentes en la zona se completan al norponiente del área de estudio con suelo I+Re+Hh/2, el cuál se define con un tipo suelo predominante Litosol y un suelo secundario Regosol éutrico (Re) y Feozem Hápilico (Hh) de textura media gravosa. Los Litosoles conocidos también como Leptosoles son suelos delgados y pedregosos que contienen gran cantidad de material calcáreo y se encuentran en todo tipo de climas.

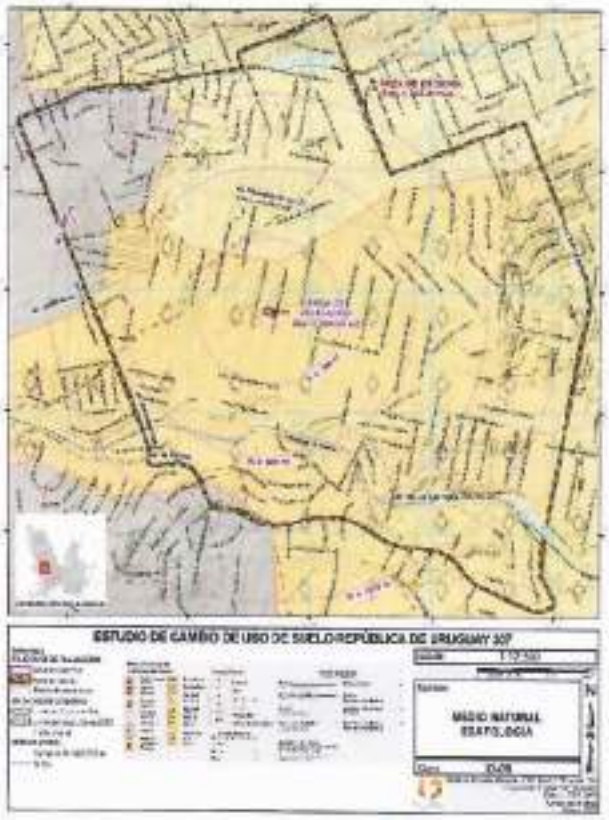


Fig. 29 Edafología. [48]

7. Paisaje Natural

A pesar de las características de pendiente suave dentro del área de estudio, definida por la trayectoria del río Chuvíscar en la parte baja del valle ocupado por la Ciudad de Chihuahua, la conformación topográfica de la zona en una escala mayor permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. En primer lugar, debemos señalar al poniente a la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra de Santo Domingo al oriente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías delimitan y rematan el espacio visual, además producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur. Así mismo, el paisaje distante cuenta con el Cerro Coronel que junto con el Cerro Grande y Santa Rosa dota de identidad a la ciudad de Chihuahua.

Debido al alto grado de urbanización del entorno del Área de Estudio, el paisaje natural local se limita a la vegetación inducida en arriates, parques y jardines urbanos.

Fig. 30 Remate visual hacia Sierra Nombre de Dios. [49]

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual y progresiva desde hace más de 60 años con desarrollo inicial en la San Felipe con la consolidación de obras en el canal Chuvíscar y estructuras de paso sobre el río detonó el uso urbano del territorio desde la década de los 60´s con una vocación inicial primordialmente habitacional que ha ido desarrollando diversas actividades complementarias ocupando principalmente vialidades colectoras al interior con un patrón específico de localización sobre corredores de carácter local y en vialidades principales, pero también con importante presencia en zonas interiores por transformación de usos habitacionales.

Al momento de consolidación de la red vial jerárquica de la zona inicialmente con Av. Teófilo Borunda, Av. Universidad y Av. Tecnológico y posteriormente con Blvd. Ortiz Mena, Av. De la Cantera, Av. Francisco Villa y numerosas vialidades colectoras en la zona, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la consolidación de actividades que ya no obedecen a una ubicación

[48] *Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI*

[49] *Fuente: Fotografía propia.*

preferente sobre calles colectoras. Se han desarrollado de manera más intensa comercios, servicios y equipamientos privados en pequeña escala al interior de las zonas habitacionales que conviven en forma a veces impactante con la vivienda lo cual requiere de ordenamiento y control de actividades para mitigar dichos impactos.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H25, H35 y H45 mayormente, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de, Blvd. Ortiz Mena, Av. Américas, Av. Francisco Villa y Av. De la Cantera. Los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular pero de largo tiempo de consolidación, se aprecia deterioro puntual en algunas construcciones en sectores habitacionales cercanos al predio de análisis.

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar.

Existen en el área de estudio 5,355 viviendas habitadas de un total de 5,828 unidades lo cual indica una habitabilidad de 91.9% lo cual es mayor al promedio urbano e indicativo de una fuerte consolidación de vivienda.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 2.7 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Únicamente, el 0.4% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo de la tipología de vivienda en la zona por su origen residencial en ciertas zonas y de autoconstrucción con mejoras graduales en otros sectores en un área que tiene largo tiempo consolidada.

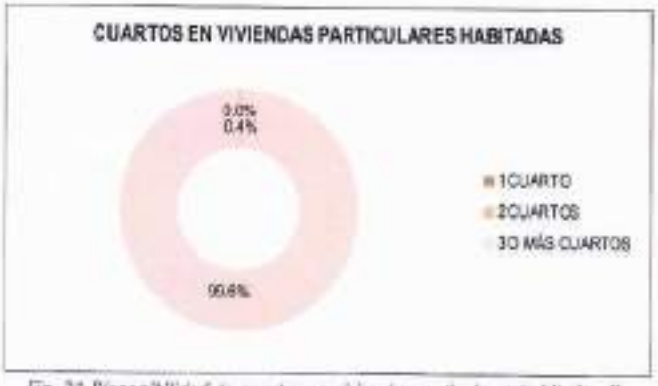


Fig. 31 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.[41]

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian cobertura prácticamente totales en todos los servicios básicos ya que un 99.9% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y energía eléctrica.

Fig. 32 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.[42]

Considerando lo anterior, se presenta un alto grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir a lo largo de los corredores urbanos consolidados y zonas de actividad comercial concentrada. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices muy bajos sobre dichos corredores y condiciones de homogeneidad en los sectores sur y centro en cuanto a baja densidad mientras que al norte del área de Estudio de concentra alta densidad de vivienda por tipología característica de antiguos desarrollos de vivienda social en dicha zona, con escasa presencia de predios baldíos, subutilizados y alto grado de transformación de suelos habitacionales como es el caso particular del predio que nos ocupa.

[41] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2010*

[42] *Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2010*

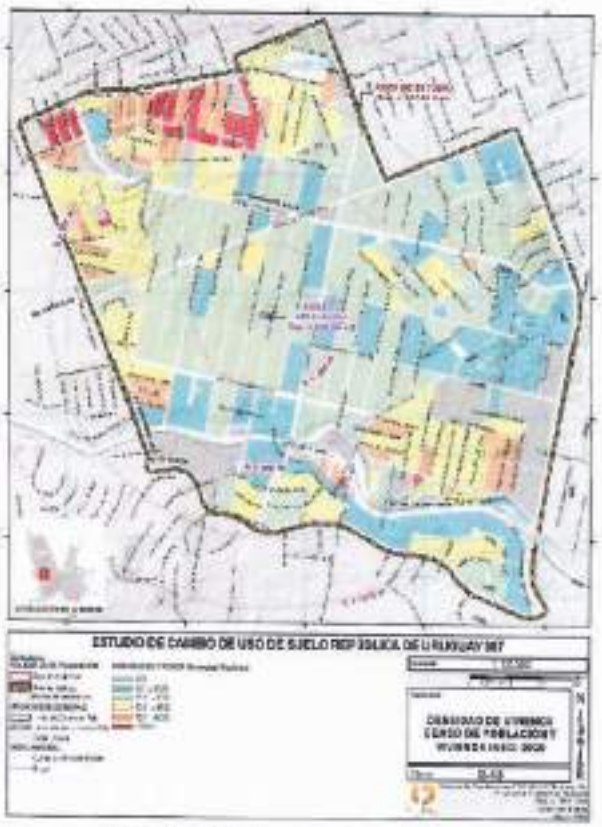


Fig. 33 Densidad de viviendas por hectárea.[43]

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Blvd. Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Francisco Villa y C. Glandorff principalmente con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E., con alta presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de ropa, agencias de seguros, bufetes jurídicos, servicios contables, consultorios médicos, restaurantes, salones de belleza, con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.

Fig. 34 Concentrador de comercio y servicios en corredor Blvd Ortiz Mena.[44]

El DENUE tiene detectados 1,852 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 75 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de mobiliario, maquinaria y abarrotes, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan tiendas de abarrotes, refaccionarias, talleres, minisupers y diversos servicios profesionales en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

El corredor urbano del Blvd. Ortiz Mena se encuentra altamente consolidado. En menor medida pero con fuerte consolidación se encuentran los corredores conformados por vialidades colectoras que aunque cuentan con un perfil comercial menor, presenta condiciones comerciales de mayor consolidación y reconocimiento local como lo son la Av. Francisco Villa, Av. Américas, C. Carbonel, C. Antonio de Montes, Av. Trasviña y Retes y Av. Río de janeiro.

La zona en estudio cuenta con 20 giros de comercio y servicios que se perfilan como los más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando la muy alta presencia comercial con que se cuenta dentro de los que destacan Operadora Futurama con su sucursales Leones y Tres Vías, Grupo Voga Servicios Corporativos, Empresas Tarzavik, Distribuidora Liverpool, Marcas Nestlé y Jidosha Internacional entre otras.

Considerando la amplia oferta económica referente a actividad comercial localizada en la zona, la presente propuesta abona a consolidar alternativas de suelo para la oferta productiva existente.

[43] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2010*

[44] *Fuente: Fotografía propia.*

Fig. 35 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.[45]

3. Equipamiento

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura óptimos aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana, origen regular de la zona y enfoque socioeconómico de la vivienda existente.

[45] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.*

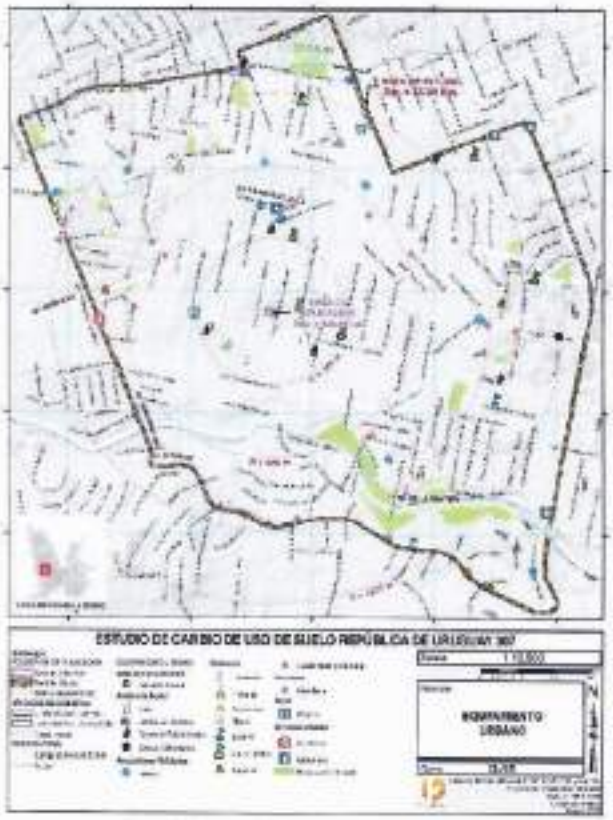


Fig. 36 Plano de Equipamiento Urbano.[46]

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 10 módulos de atención consistentes en los rubros siguientes:

- Centro Comunitario Colinas del Sol
- Grupo de Alcohólicos Anónimos AC
- Central mexicana de Alcohólicos Anónimos AC
- Central Mexicana de Servicios Generales de Alcohólicos Anónimos AC
- Centro de Rehabilitación Alcohólicos Anónimos Grupo Américas AC
- Oficina Intergrupal de la Ciudad DXE Chihuahua AC
- Asilo Yendy y Sus Abuelos
- Asilo La Casa de Bety
- Codependientes Anónimos
- Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia

En el rubro de Guarderías se cuenta con una cobertura completa considerando que existen 13 módulos con este giro:

- Baby Steps
- Casa Cuidadio Diario Mundo de Caritas
- Aprendiendo Clases de Apoyo Académico
- Casa de Cuidado Diario Casa de Cuidado AC

[46] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.*

- Centro Psicológico y Educativo Lecciones Mágicas AC
- Centro Infantil Magu
- Guardería Desarrollo Integral de las Américas
- Crece Guardería y Estimulación
- Cendi 1
- Estancia Infantil La Casita de Gru
- Fabulare
- Centro de Convivencia y Desarrollo Infantil Recreo
- Centro de Estancia Aprendizaje Convivencia

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con un muy alto nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 40 módulos de educación desde nivel preescolar hasta profesional y posgrado.

- Preescolar Pierre Faure
- Preescolar Pequeños Genios Centro de Desarrollo Infantil Towito
- Preescolar Pequeños Genios Estancias Infantiles Tarahumara AC
- Nuevo Mundo Montesori
- Instituto Freined Manitas A La Obra
- Jardín De Niñs Aedi
- Colegio Jhon Bardeen
- Centro Infantil Bilingue
- Centro Educativo Montessori
- Jardín De Niños 1044 Pensiones Civiles Del Estado
- Jardín De Niños Ángel Trías
- Jardín De Niños Agustín Melgar
- Jardín De Niños 21 De Abril Estatal No 1090
- Jardín De Niños Estefanía Castaseda
- Centro Infantil Bilingüe Jhon Milton
- Escuela Netzhaualcoyotl
- Escuela Miguel Ahumada
- Primaria Vespertino Enrique C Repsamen
- Primaria Turno Matutino
- Primaria Federal Ángel Trías
- Escuela Primaria Gabriela Mistral
- Escuela Secundaria Estatal 3015 Sor Juana Ines De La Cruz
- Secundaria Sor Juan Ines De La Cruz 3027
- Secundaria Estatal N3044
- Escuela Secundaria Tecnica 3101
- Preparatoria Octavio Paz
- Colegio De Bachilleres Del Estado De Chihuahua Numero Tres
- Colegio De Educación Profesional Técnica Del Estado De Chihuahua
- Instituto De Constelaciones Familiares
- Colegio Bruselas
- Colegio Bilingüe Mundo De Galileo
- Colegio Latinoamericano Bilingüe
- Centro Terapéutico Mipequeño Elsten
- Centro Panamericana Trilingue Snoopy Ac
- Aprender A Volar Para Vivir
- Instituto Down De Chihuahua
- Centro De Educación Especial
- Veterinaria Educación Profesional
- Universidad Pedagógica Nacional Del Estado De Chihuahua

En lo que respecta al equipamiento cultural, no se identifican módulos en la zona.

Es de resaltar que el rubro de salud, existe amplia cobertura tanto a nivel vecinal como urbano al existir 2 módulos instalados con alto grado de cobertura:

- Clinica de la Mujer de Chihuahua SA de CV
- Clínica Panamericana de Chihuahua SA de CV

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros de expendios de gasolina y seguridad pública con los 5 rubros siguientes:

- Servicio Américas SA De CV
- Servicios Gasolineros De México SA De CV
- Servicio Plaza San Felipe SA De CV
- Servicio Plaza San Felipe SA De CV
- Dirección De Seguridad Pública Municipal

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe una importante cobertura instalada con los 10 giros instalados relativos a diversas religiones:

- Capilla Calvario Chihuahua
- Casa De Oración Y Restauración
- Iglesia Cristiana Roca Fuerte
- Iglesia Jardín
- Iglesia Casa De Oración Dios De Gracia
- Parroquia San Ignacio De Loyola
- Iglesia Bautista Templo Bíblico De Chihuahua
- Iglesia Bautista Jerusalén
- Shaeeal Templo Cristiano
- Templo Católico San Antonio De Padua

La presencia de oficinas y servicios gubernamentales tiene limitada presencia en la zona a pesar de su cercanía con el centro urbano al contar con 2 modulos instalados compuestos mayormente por dependencias del gobierno federal y estatal:

- Recaudación De Rentas Del Gobierno Del Estado
- Oficina De Enlace De La Secretaría De Relaciones Exteriores

En lo que respecta a instalaciones deportivas, no se identifica la presencia de módulos públicos en la zona. La oferta de instalaciones deportivas se limita a establecimientos privados dedicados a la enseñanza de distintos tipos de disciplinas deportivas y gimnasios.

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima considerando la presencia de importantes parques recreativos de cobertura barrial en la zona. Se cuenta con 20 módulos de esta tipología entre los que se encuentran módulos otros con cobertura a nivel distrital y barrial que refuerzan la accesibilidad de la población a opciones recreativas, con superficie total conjunta de 10.45 hectáreas. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 7.21 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra inferior a los diez m2/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

Fig. 37 Colegio de Bachilleres Plantel 3. [47]

4. Industria

En el sector secundario existen 53 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, lo cual se debe a que en realidad no se realizan actividades de carácter industrial en la zona y su presencia se debe a la localización de oficinas de corporativos relacionados con actividades industriales las cuales se efectúan en otros sectores de la ciudad. De estas empresas destacan 5 con rangos superiores a 50 empleados mayormente dedicadas a la construcción:

- Constructora Ordoñez SA de CV
- Constructora Integral Vallekas SA de CV
- Urbanizadora y Edificadora De México SA de CV
- Servicios y Construcciones GRICA SA de CV
- Dufil SA de CV

En un rango superior en cuanto a la magnitud de personas empleadas en empresas de sector secundario, en la zona se instalan 24 empresas con rangos de 11 a 30 personas ocupadas. Empresas consistentes en mayoría por actividades de Construcción, y Servicios de Mantenimiento cuya naturaleza significa que son centros administrativos y no se realizan operaciones de alto impacto dentro de su instalación matriz.

Existen 15 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad dedicadas a actividades de manufactura diversa, confección de prendas de vestir, panificadoras, elaboración de alimentos, impresos, herrería y otras actividades de bajo impacto.

Dichas condiciones le otorgan a la zona una baja penetración de actividades industriales de impacto grande o negativo lo cual le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo en usos observados habitacionales, mistos y comerciales debido al bajo conflicto por compatibilidad entre giros urbanos.

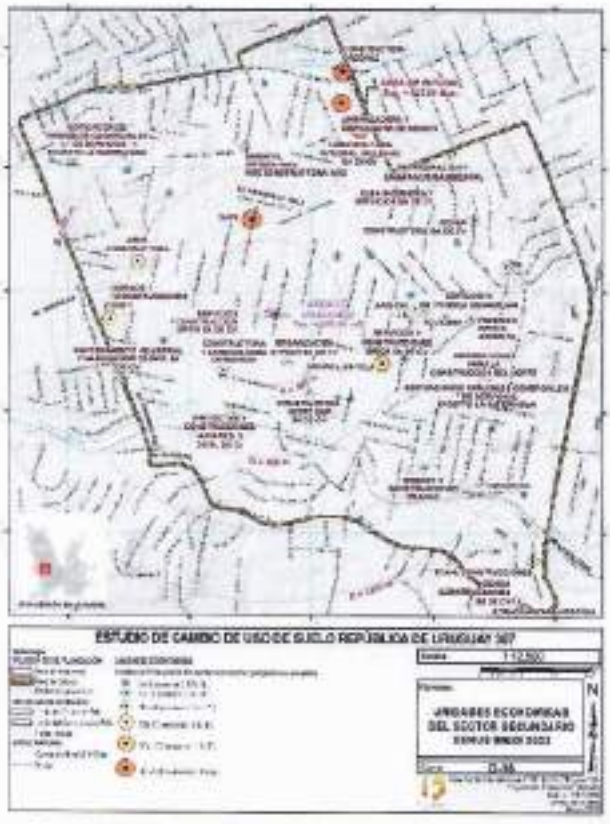


Fig. 38 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. [48]

[47] *Fuente: Fotografía propia.*

[48] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI*

5. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, algunos de ellos producto de una acelerada tendencia a la densificación.

El rango de superficie unitaria de baldíos en el área de estudio varía de entre 120 a 7,200 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 6,302 predios totales que representan 230.57 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 96 son baldíos, los cuales suman una superficie de 7.54 Has que representan un 3.27% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la vivienda y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

Dentro de las cifras mencionadas no se tienen en cuenta los predios subutilizados que para el área de estudio reflejan una oportunidad adicional de desarrollo.

Son escasos los baldíos de superficie en predios mayores a 2,500 metros cuadrados (7 casos) y relativamente escasos también los mayores a 1,000 metros cuadrados pero menores a 2,500 metros cuadrados (11 predios), por lo que no se identifican predios de amplia concentración de espacio disponible, esto es indicativo de zonas de alta consolidación urbana como es el caso del área analizada.

Se identifican 20 predios en el rango de 600 a 1,000 metros cuadrados, 34 predios en el rango de 300 a 600 metros cuadrados; y 27 predios con superficie inferior a los 300 metros cuadrados. Estos casos de baja dimensión se encuentran diseminados en el área analizada y representan un importante valor para el desarrollo urbano, a pesar de que una considerable cantidad de estos predios son producto de liberación de suelo disponible producto de demoliciones, ellos han permanecido baldíos por lo que es perceptible un fenómeno de especulación.

Dentro de las cifras anteriores no se consideran predios subutilizados con baja edificación como lo es el predio promovido por lo que su reconversión permitirá impulsar la promotoría de un proyecto comercial acorde a las políticas públicas y los valores de ciudad competitiva a las que aspira la Ciudad de Chihuahua.

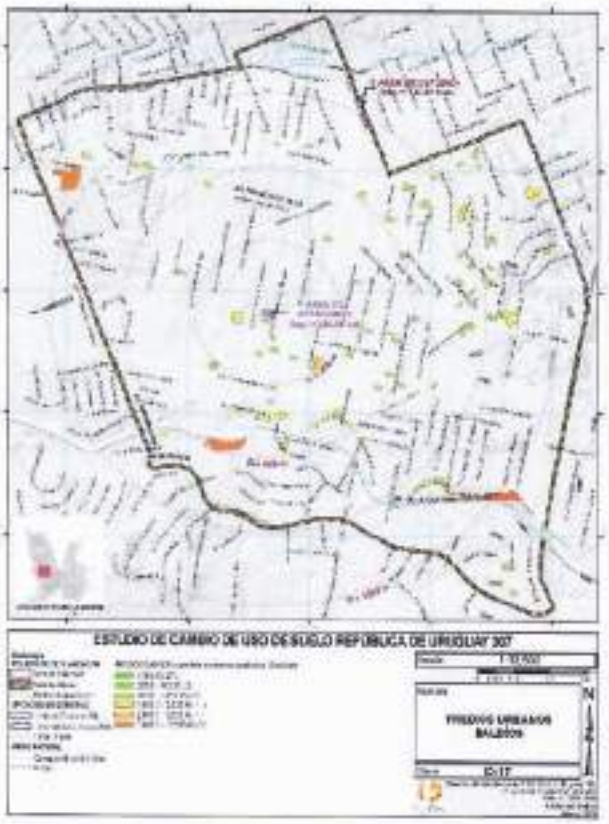


Fig. 39 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. [49]

La superficie detectada en predios baldíos cuenta con diversos usos de suelo programados en el PDU 2040.

Al ser una zona consolidada, ninguna de estas superficies se considera reserva territorial.

El uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional de densidad de 25 viviendas por hectárea con 2.27 hectáreas, seguidos de usos comerciales con 1.49 has; mixtos moderado con 1.01 has; 0.94 hectáreas de uso habitacional de densidad de 45 viviendas por hectárea, 0.35 hectáreas de uso habitacional de densidad de 35 viviendas por hectárea, 0.17 hectáreas Equipamiento Urbano; 0.15 has de Mixto Bajo, y por último 0.08 hectáreas de habitacional H60 y 0.06 hectáreas de uso habitacional H60+.

Los usos de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en el área de estudio. Los usos habitacionales se encuentran al interior de las zonas habitacionales, mientras que los usos comerciales y mixtos se ubican generalmente en los corredores urbanos constituidos por la Avenida Francisco Villa, C. Carbonel, C. Antonio de Montes.

De las cifras acumuladas de usos disponibles es notorio que a pesar de ser una zona donde convergen importantes corredores

[49] *Fuente: Elaboración propia*

comerciales de la ciudad se encuentren pocos predios baldíos con usos económicos por lo que la reconversión a ello es un impulso al desarrollo de la ciudad el cual atiende políticas de ciudad competitiva implementadas por la autoridad municipal y promovidas dentro del marco normativo del desarrollo urbano local y nacional.

Fig. 40 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.[39]

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona central de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen de lotificaciones resultante del desarrollo de fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades primarias, Blvd. Ortiz Mena, Av. De las Américas, Av. José María Iglesias, Av. De la Cantera y Av. Mirador, en un sistema periférico al Área de Estudio determinada. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras como son la C. Washington, Av. Río de Janeiro, Av. Carbonel, C. Antonio de Montes, C. Trasviña y Retes, Av. Deza y Ulloa que funcionan como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad local C. República de Uruguay entre las vialidades jerárquicas C. Antonio de Montes y C. Trasviña y Retes lo cual le confiere facilidades de accesibilidad vial.

Fig. 41 Estructura vial en la zona.[41]

A continuación se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

a) Blvd. Ortiz Mena (sección 237A – 237A').

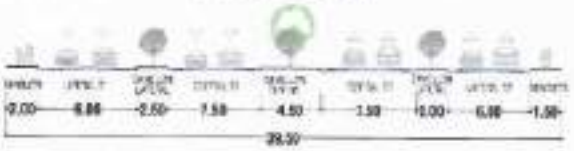
De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 39.50 metros en el tramo comprendido entre Av. Américas a C. Océano Pacífico dentro del Área de Estudio, con 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y 2 carriles en centrales, así como separadores de flujos vehiculares; el Blvd. Ortiz Mena cumple con una función principal de enlace entre la Av. Américas y Av. de la Juventud con trayectoria sobre importantes núcleos de actividad y desarrollos habitacionales. Cuenta con una importante

[39] *Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[41] *Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

capacidad de conectividad para el sector poniente de la ciudad por su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este – oeste como Av. La Cantera en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial; así como mediante entronques semaforizados con Av. Las Américas, Av. Francisco Villa, C. Glandorff, Av. Deza y Ulloa, Av. Mirador.

237A - 237A'



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO

Fig. 42 Sección vial existente. [52]

b) Av. De las Américas (sección 109A – 109A').

De categoría primaria, la Av. De las Américas tiene una importante función urbana ya que es uno de los principales anillos transversales que interconecta las principales vialidades de la ciudad enlazando la Av. De la Juventud, Av. Francisco Villa, Av. José María Iglesias, Blvd. Ortiz Mena, Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. De las Industrias y Av. Heroico Colegio Militar.

En el área de estudio cuenta con una sección vial establecida de 26 metros en el tramo comprendido entre la av. Washington a Av. Tecnológico y alberga tres carriles de circulación vial por sentido. Cuenta con una importante carga comercial y de vinculación al centro, poniente y norte de la ciudad junto con el Blvd. Ortiz Mena y la Av. De la Cantera.

109A - 109A'

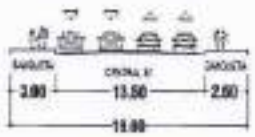
AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN REGUAR
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO

Fig. 43 Sección vial existente. [53]

c) Av. José María Iglesias (sección 223A – 223A').

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 19.00 metros en el tramo comprendido entre la Av. De las Américas y Av. Juan Escutia, cuenta con dos carriles de circulación por sentido y es una alternativa vial de comunicación de la zona estudiada al centro norte de la ciudad.

223A - 223A'



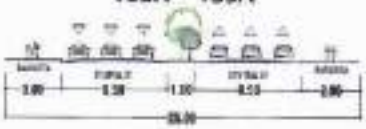
AV. JOSE MARIA IGLESIAS
AV. DE LAS AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

Fig. 44 Sección vial existente. [54]

d) Av. Río de Janeiro (sección 153A – 153A').

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 25.00 metros en el tramo comprendido entre la Av. Mirador a Av. José María Iglesias. Tiene una función derivadora del tráfico de vialidades urbanas y sus tres carriles por sentido tienen una fuerte capacidad de albergar viajes que vinculan al resto de vialidades jerárquicas colectoras al interior del Área de Estudio una vez que su trayectoria interconecta con la Av. de la Cantera, C. Trasviña y Retes, C. Antonio de Montes, C. Carbonel, Av. Francisco Villa que le da un fuerte sentido a su funcionamiento en circuitos viales.

153A - 153A'



AV. RIO DE JANEIRO
AV. MIRADOR A AV. JOSE MARIA IGLESIAS

Fig. 45 Sección vial existente. [55]

e) C. Carbonel (sección 224A – 224A' Y 225A – 225A').

La C. Carbonel considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad primaria debido a su función de par vial con la C. Antonio de Montes. En conjunto cumplen con una importante función de enlace para el sector central de la Col. Panamericana donde vincula el sector la Av. Pascual Orozco hacia al norte hasta entroncarse con la Av. de las Américas. Dentro del área de estudio cuenta con dos secciones viales, la primera de 16.00 metros con tres carriles de circulación y uno de estacionamiento en sentido este – oeste; y la segunda de 17.00 metros con la misma descripción vial incrementando un metro su banqueta norte.

---

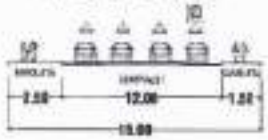
[52] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[53] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[54] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[55] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

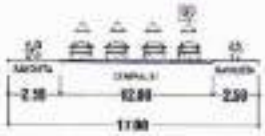
224A - 224A'



C. ANDRES FACUNDO CARBONEL
AV. AMERICAS A AV. RIO DE JANEIRO

Fig. 46 Sección vial existente. [56]

225A - 225A'



C. ANDRES FACUNDO CARBONEL
AV. RIO DE JANEIRO A AV. RINCON DE SAN FELIPE

Fig. 47 Sección vial existente. [57]

f) Calle Antonio de Montes (Sección 335A - 335A').

La C. Antonio de Montes considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad primaria debido a su función de par vial con la C. Estrada Bocanegra, cuenta con una sección vial definida de 15.00 metros con 4 carriles de circulación en sentido sur - norte. Cumple con un importante papel de interconexión de la zona con el centro urbano para los flujos de salida indirecta a través de Av. Deza y Ulloa y Trasviña y Retes con destino circulante en Av. Ocampo.

335A - 335A'

C. ANTONIO DE MONTES
AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE

Fig. 48 Sección vial existente. [58]

g) Calle Antonio Deza y Ulloa.

La Av. Antonio Deza y Ulloa cumple con un papel de distribución de viajes y conexión entre otras vialidades de mayor jerarquía, tiene funciones que comunican la zona San Felipe y el sector urbano poniente a través de la Av. La Cantera y deriva su trayectoria desde la Av. San Felipe al norte para conformar un arco con destino a la C. Antonio de Montes donde metros atrás entronca con la C. Trasviña y Retes.

Esta vialidad no cuenta con una sección vial especifica dentro del catálogo establecido por el PDU sin embargo se esboza físicamente una sección de 15.00 metros con un carril de circulación y uno de estacionamiento por sentido vial.

h) Calle Trasviña y Retes

La C. Trasviña y Retes funge como una importante vialidad colectora en la zona Panamericana después de salvar su discontinuidad al no cruzar desde la Blvd. Ortiz Mena. En esta zona tiene una función de distribución de flujos hacia vialidades jerárquicas con dirección al este y oeste en trayectoria entre C. Deza y Ulloa y C. Washington. Dicha vialidad no cuenta con una sección vial especifica dentro del catalogado establecido por la estructura vial del PDU, sin embargo, se aprecia que físicamente cuenta con una sección vial de 29.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y un carril que permite estacionamiento vehicular en ambos sentidos en el tramo comprendido entre Av. Deza y Ulloa a C. Washington.

i) Av. La Cantera (sección 244 – 244' y 245 – 245').

De categoría primaria en el tramo que comprende el Área de Estudio, se constituye como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia en la zona. Es el principal corredor de acceso al centro de la ciudad desde el sector poniente y entronca con importantes vialidades de la ciudad en sentido norte – sur entre las que se destaca la Av. de la Juventud en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial de alta capacidad. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas convencionales. En el área analizada cuenta con una sección vial existente de 29.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido. Esta sección cuenta con espacio para canal hidráulico el cual cambia de posición con respecto a la trayectoria de los carriles de circulación sin modificar su capacidad vial o configuración.

244A - 244A'

AV. DE LA CANTERA
C. GEORGE WASHINGTON A C. REPUBLICA DE URUGUAY

Fig. 49 Sección vial actual. [59]

[56] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[57] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[58] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[59] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

245A - 245A'

AV. LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL

Fig. 50 Sección vial actual. [60]

j) Av. Mirador (sección 361B-361B' Y 361C-361C').

De categoría primaria, se constituye como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia al interior de la zona y para el predio en análisis. Es la principal vialidad colectora de acceso desde el interior del área de estudio, y tiene una importante conectividad con vialidades jerárquicas entre las que se destaca la Av. de la Juventud, Blvd Ortiz Mena y Av. Teófilo Borunda. Y cuenta con una función pamleia (de carácter local) a su contraparte Av. de la Cantera (con carácter de viaducto) Cuenta con una sección vial existente variable de entre 19.00 a 46.00 metros con capacidad para 2 a 3 carriles de circulación por sentido

El primer tramo (361B) cuenta con una sección vial de 20.00 metros y 2 carriles por sentido y se ubica entre la C. Enrique Elías Muller Gosh y C. Río de Janeiro.

361B - 361B'

AV. MIRADOR
C. ENRIQUE MULLER ELIAS A C. RIO DE JANEIRO

Fig. 51 Sección vial actual. [61]

Posteriormente (361C) cuenta con una sección vial variable de 22.00 a 46.00 metros y 3 carriles por sentido entre la C. Río de Janeiro y C. Eugenio Ramírez Calderón

361C - 361C'

AV. MIRADOR
C. RIO DE JANEIRO A C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

Fig. 52 Sección vial actual. [62]

[60] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[61] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[62] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

7. Transporte Público

Se cuenta con una amplia cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio. Sobre el área transcurre la Ruta Troncal 01 del SITP y su función es reforzada por otras 6 rutas de transporte; 2 de ellas constituidas como rutas alimentadoras por su carácter de interconexión con la Ruta Troncal del Sistema Integral de Transporte Público Bowi y 5 rutas convencionales con función de conexión a larga distancia independientes del sistema troncal:

1. Ruta Troncal 01 con una longitud de recorrido de 16.2 kms entre las terminales Norte y Sur.
2. RA-08 Ruta 5 Norte con una longitud de recorrido de 16.2 kms.
3. RA-09 Granjas – Fresno / Granjas – Sabino con una longitud de recorrido de 9.8 kms.
4. RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 Mirador con una longitud de recorrido de 41.9 kms.
5. RC-01 Panamericana San Felipe con longitud de recorrido de 17.7 kms.
6. RC-02 Panamericana Mirador con una longitud de recorrido de 20.9 kms.
7. RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco con una longitud de recorrido de 27.8 kms.

Fig. 53 Para de autobús urbano sobre la C. Antonio de Montes. [63]

La mayoría de las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. Universidad, Blvd. Ortiz Mena, Av. Mirador, Av. Washington, Av. Américas, C. José María Iglesias, por mencionar a las más importantes dentro del Área de Estudio. El predio de análisis se ubica dentro de un rango cercano de 400 metros a la cobertura de las rutas RC-01 Panamericana San Felipe.

[63] *Fuente: Fotografía propia.*

RC-02 Panamericana Mirador , RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco; las cuales vinculan a la zona con el centro urbano, zona surponiente y zona poniente de la ciudad, así como con la ruta troncal 01 del SITP.

Fig. 54 Terminal Norte del SITP.[64]

Las rutas de mayor alcance y cobertura en la zona son RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco y RC-07 Circunvalación 2 Norte sube Salle o Mirador, siendo éstas unas de las de mayor recorrido y capacidad de integración con las que cuenta la ciudad entre los sectores norte, centro y poniente y en el caso de la RC-07, con trayectoria periférica a la ciudad, con circulación sobre Av. de la Juventud, Av. Teófilo Borunda, Vialidad Ch-P, Blvd. Ortiz Mena y otras vialidades jerárquicas entre las otras ya mencionadas dentro del Área de Estudio, integrando al predio con importantes concentradores de actividad como la zona centro, ITCH I y II, Complejo Industrial Chihuahua, Centro de Convenciones de Chihuahua, Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte, parques industriales, corredores comerciales consolidados y equipamientos de cobertura urbana y regional. Dichas rutas se encuentran entre las más cercanas al predio analizado.

De lo anterior se hace notar que el predio contará con una cobertura completa y eficiente respecto al servicio de transporte público aun en zonas interiores.

Fig. 55 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.[65]

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, en las inmediaciones del Área de Estudio se participa en la red general de la ciudad con una bateria de 4 pozos identificados como No. 4, No. 3, Campanario 1 y Campanario 2 además de dos tanques elevados identificados Panamericana 2 y 5, los cuales se ubican perifericamente dentro del área analizada, principalmente en el eje de la C. Washington y se interconectan con una red de 8 a 12 pulgadas de diámetro entre sí y con con el resto del sistema de acueductos y tanques generales de almacenamiento y rebombeo de la ciudad.

De este sistema general se abastece la red de suministro de agua para el sector, el cual se sirve por líneas secundarias de 8 pulgadas de diámetro y a su vez con ramales locales de 3 pulgadas el servicio local.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100%.

[64] *Fuente: Fotografía propia.*

[65] *Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.*

Fig. 56 Infraestructura de Agua Potable. [66]

El Área de Aplicación cuenta con cobertura total del servicio e infraestructura de agua potable y cuenta con línea de 3" en la vialidad colindante C. República de Uruguay muy cerca de una línea de 12" con trayectoria sobre C. Antonio de Montes, por lo que se tiene acceso al servicio. Se prevé que para su futuro desarrollo se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de atarjeas locales que drenan a subcolectores que varían de 10" a 15" que conectan al colector principal de 30" que se ubica en trayectoria del Arroyo La Cantera y que a su vez conecta con el colector a 30" de diámetro que se ubican en trazo paralelo del Río Chuviscar cuyo destino final es la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

A estos subcolectores drena por gravedad el sistema de atarjeas que recibe la infraestructura actual instalada sobre las vialidades colindantes al predio analizado, lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

[66] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 100%.

Fig. 57 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. [67]

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas urbanizadas.

Fuera de las estructuras de canales revestidos de concreto dedicadas directamente a conducir el Arroyo La Cantera y posteriormente el Río Chuviscar, La zona en estudio no presenta mayores instalaciones de infraestructura pluvial.

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad.

En las cercanías del Área de Estudio se cuenta con la presencia de dos subestaciones eléctricas, al Surorientee ubica la subestación eléctrica Atenas y al norte la subestación Chihuahua Planta, las cuales son distribuidoras al interior de la Ciudad del servicio de energía eléctrica procedente de la red periférica que la rodea y desde

[67] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

la cual se cuenta con líneas de 115 Kva. Desde esta infraestructura es donde se distribuye la red eléctrica de la zona.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2010 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 100.0%.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índices de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climatológicos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de una falla geológica que cruza en sentido Este - Oeste a una distancia aproximada de 750 metros al sur del predio en estudio sin representar un riesgo para su desarrollo.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos u deslizamientos, los cuales no se perciben en la zona.

La potencial erosión del suelo fue mitigada y considerada nula con la consolidación urbana del sector y la conducción de los escurrimientos pluviales por vialidad y por la construcción histórica de la canalización del Arroyo la Cantera al Sur del predio propuesto.

Fig. 58 Riesgos Geológicos. [49]

b) Hidrometeorológicos

Al igual que en la generalidad de la ciudad, la zona de estudio por lo general no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia principalmente por vialidades hacia las infraestructuras mayores por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales.

Fuera de las estructuras dedicadas directamente a conducir el Arroyo La Cantera y el Río Chuvíscar, La zona no presenta mayores instalaciones de infraestructura pluvial y conduce sobre arroyos vehiculares los escurrimientos pluviales lo cual genera problemáticas de aglomeraciones locales durante los periodos de lluvia extraordinarios, siendo notorios los que se generan en el trazo del Boulevard Ortiz Mena, Avenida Universidad, Calle Antonio de Montes, entre otras.

Por su parte el Arroyo La Galera Sur en el lindero norte del área de estudio conduce sus aguas por vialidad y se identifica como zona de riesgo medio de inundación. También se tiene identificado como riesgo su infraestructura de cruce con la Av. José María Iglesias que se identifica como insuficiente por lo que es un riesgo en caso de lluvias extraordinarias. Las condiciones de riesgo originadas por el

[49] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040, IMPLAN*

arroyo la Galera Sur no inciden en el predio propuesto una vez que su cuenca de servicio a pesar de ser colindante con la Cantera que es a quien tributa el predio propuesto no tiene relación física funcional para el manejo hidráulico en el área de estudio.

Fig. 59 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. [69]

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando riesgos de inundación.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

La zona en estudio presenta algunas condiciones de riesgos químicos tecnológicos por conducción y distribución de combustibles. Existen cinco gasolineras ubicadas en el Blvd. Ortiz Mena y sobre la Av. Río de Janeiro, las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional, siendo la gasolinera ubicada en el entronque de Avenida Río de Janeiro y Av. Trasviña y Retes, la más cercana al predio en análisis, es la estación de servicio Pemex ES 04537 ubicada a 350 metros al sureste por lo que su rango de distancia no representa un peligro al desarrollo promovido de acuerdo a los radios de salvaguarda que establece la normatividad aplicable de orden federal y municipal.

Fig. 60 Gasolinera ubicada en Av. Río de Janeiro y Av. Trasviña y Retes. [70]

No se identifican estaciones de gas garburación LP dentro del área en estudio.

A 250 metros al suroriente del predio promovido existe una línea de conducción general de de gas natural administrado por la empresa de Gas Natural Ecogas México S. de R.L. de C.V. con trayectoria sobre la Av. Río de Janeiro. Si bien ésta línea de distribución general no representa un riesgo al predio promovido debido a la distancia, es de observar que de ella se derivan líneas de menor diámetro para servicio domiciliario y comercial local ubicadas en la mayoría de las vialidades de la zona, las cuales representan un potencial riesgo en caso de fugas.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial siendo afectada la movilidad en horas focalizadas en la entrada y salida para los horarios de servicio.

[69] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[70] *Fuente: Fotografía propia.*

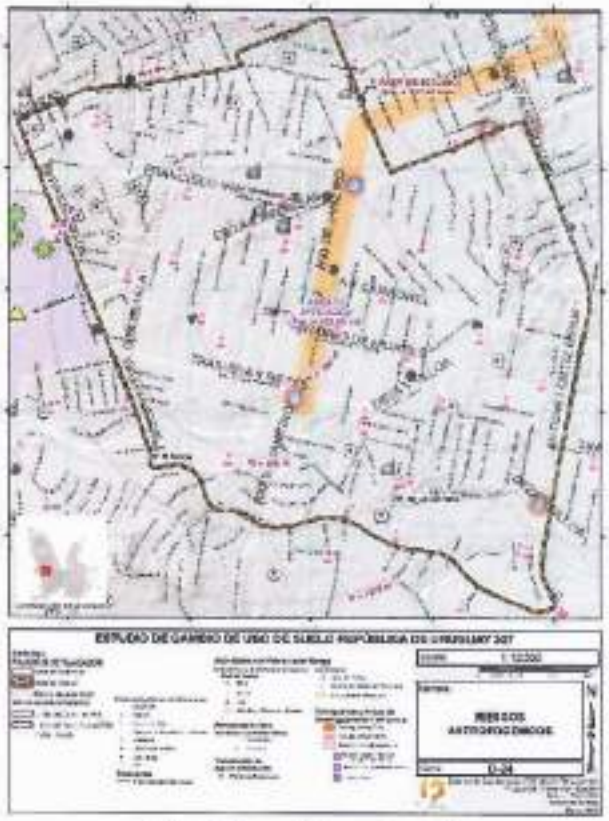


Fig. 61 Riesgos Antropogénicos. [7]

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio analizado es Habitacional con Densidad H25. Cuenta con frente a la C. República de Uruguay en su límite oriente; la manzana en que se ubica la delimitan las vialidades C. Antonio de Montes al sur la cual funciona a manera de par vial con la C. Carbonel en el límite norte de la manzana, todas ellas cuentan con amplitud de sección suficiente para el aumento de densidad y de potencial urbano solicitados para el predio y forman parte de la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el aumento de intersidad en el aprovechamiento del suelo al modificar el uso a Comercio y Servicios considerando adicionalmente el aumento de potencial urbano, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto comercial de nivel de cobertura barrial en un sector que presenta un alto grado de mixtura de usos de suelo y tipologías constructivas, incluyendo giros complementarios que beneficiarán a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios baldíos al interior de la mancha urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del predio sujeto a aumento de densidad y de potencial urbano es de 525.00 metros cuadrados en propiedad de José Ramón Ruiz Lares, identificado por clave catastral 130-018-013, ubicado en C. República de Uruguay No. 307 en la Col. Panamericana en la zona central de la ciudad, el cual se conforma como un predio subutilizado y para el cual se promueve su cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento comercial para beneficio del sector en que se ubica.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 424.906 Has, para lo cual se analizaron 11 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 25 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total de los cuales 24 corresponden a desarrollos habitacionales y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el área 14,493 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 38.5 hab/Ha si consideramos la superficie de colonias y fraccionamientos habitacionales equivalente a 376.784 Has, la cual es más alta respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 5,355 viviendas habitadas de un total de 5,828 unidades lo cual indica una habitabilidad de 91.9% la cual resulta significativamente más alta con respecto al promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente la condición de centralidad de la zona y el aprovechamiento intenso de los escasos vacíos urbanos y predios subutilizados presentes, así como diversificar la oferta económica de la zona incorporando nuevas opciones de empleo, actividades y giros complementarios para beneficio de los habitantes de la zona.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una amplia diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicias para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías de vivienda así como de usos complementarios hacia los altos índices de habitabilidad detectados, considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 40.7% % del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H25 y H35 en mayor proporción y H45, H60 y H60+ en menor magnitud, los usos mixtos cuentan con una amplia presencia considerando un 10.8% de superficie total del Área de Estudio, localizados mayormente sobre corredores principales de Av. Américas, Av. Francisco Villa y Av. Mirador, así como los corredores de carácter local al interior de las colonias. Los usos de carácter económico representan un 7.1% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Av. La Cantera, Blvd. Ortiz Mena y Av. Río de Janeiro y se hace notar la muy alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y

[7] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

Recreación y Deporte que en conjunto significan un 9.7% % del total lo cual define amplio nivel de cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales considerando el alto grado de consolidación urbana presente por lo que la zona es propicia para reconversión de usos de suelo y densidades habitacionales sobre los muy escasos predios baldíos y predios subutilizados existentes que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad y diversidad económica en la zona.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en la zona analizada. El arroyo La Cantera tiene trayectoria dentro del Área de Estudio el cual presenta infraestructura de conducción consolidada con cauces revestidos de concreto lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes de gran extensión consolidadas en su recorrido como es el caso de las diferentes etapas de los parques de La Cantera localizados en la zona. Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de inundación pluvial en temporada de lluvias focalizados al interior de las colonias habitacionales.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes prácticamente totales de cobertura en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia significativa en la zona, mientras que en zonas interiores a las colonias se han consolidado comercios y servicios consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante, favorecidos por el carácter mixto de las colonias y conviviendo en forma armónica con la vivienda referidas mayormente a oferta de comercio y servicios de tipo barrial que tienden a establecerse en vialidades colectoras tales como C. Glandorf, C. Trasviña y Retes, Av. Deza y Ulloa, C. Carbonel y otras vialidades, por lo que se aprecia capacidad espacial para alojar mayores giros no habitacionales y focos de alta densidad habitacional que tiendan a aprovechar de manera eficiente la capacidad económica ya instalada.

En el sector secundario existen 53 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos ya que su presencia en la zona se refiere a la localización de oficinas corporativas de empresas del sector secundario donde no se realiza en el sitio la actividad económica registrada, las cuales conviven con los usos habitacionales presentes.

La cobertura general de equipamiento urbano es completa en todos los rubros de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo que se relaciona con los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona. Existe presencia de equipamiento urbano en todos los rubros de servicio a la población. Se resaltan los rubros de Asistencia Social con 23 módulos instalados incluidas guarderías, educación con 40 módulos que cubren todos los niveles desde preescolar hasta media superior entre los que destacan el el COBACH 3 y CONALEP.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto que tienda a conformar giros de actividad económica e intensificar sus coeficientes de desarrollo, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la alta presencia de empleo y actividades productivas prevalecientes en el sector.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades primarias, Blvd. Ortiz Mena, Av. De las Américas, Av. José María Iglesias, Av. De la Cantera y Av. Mirador, en un sistema perilérico al Área de Estudio determinada. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras como son la C. Washington, Av. Río de Janeiro, Av. Carbonel, C. Antonio de Montes, C. Trasviña y Retes, Av. Deza y Ulloa que funcionan como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad local C. República de Uruguay entre las vialidades jerárquicas C. Antonio de Montes y C. Trasviña y Retes lo cual le confiere facilidades de accesibilidad vial.

Sobre dichas vialidades tienen trayectoria las rutas de transporte detectadas en el área y algunas de ellas tienen penetración al interior de las zonas habitacionales, destacándose las rutas Ruta Troncal 01 del SITP, RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco y RC-07 Circunvalación 2 Norte sube Salle o Mirador, las cuales son cercanas al predio en estudio y tienen trayectoria sobre las vialidades Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. de la Juventud, Av. Teófilo Borunda y Blvd. Ortiz Mena entre otras vialidades jerárquicas. El predio de análisis se ubica a una distancia próxima de 400 respecto a las rutas RC-01 Panamericana San Felipe, RC-02 Panamericana Mirador y RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco cvon trayectoria sobre las vialidades C. Carbonel y C. Antonio de Montes que definen el cuadrante de movilidad inmediata para el predio.

La red vial de la zona se encuentra totalmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las

vialidades especificas de acceso al predio por su condición de colindancia son la C. República de Uruguay sobre la que se propone el acceso al predio, C. Carbonel en sentido este - oeste y C. Antonio de Montes en sentido oeste - este. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

Los escurrimientos pluviales locales en el entorno inmediato no son de gran volumen y son captados por vialidad, para ser conducidos a hacia el arroyo La Cantera al sur, los cuales tienen trayectoria sobre vialidades de la zona. Con respecto a la condición especifica del predio analizado, la red vial existente define dirección de escurrimientos hacia el río a través de la C. República de Uruguay y no se presentan riesgos hidrológicos que afecten en forma directa al predio analizado.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por trayectoria de infraestructura o localización de agentes tales como gasolineras o gaseras que si bien existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES 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.

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024[7]

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar 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". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "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". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social
3. Economía

El eje Política y Gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia de la gestión pública bajo los objetivos siguientes:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:
   - I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
   - II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
   - III. Pleno respeto a los derechos humanos.
   - IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
   - V. Reformular el combate a las drogas.
   - VI. Emprender la construcción de la paz.
   - VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
   - VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
   - IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
   - X. Establecer la Guardia Nacional.
   - XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
   - XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
   - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
   - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
   - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
   - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
   - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

[7] *Fuente: DOF 12/07/2019*

VI. Sembrando vida.

VII. Programa Nacional de Reconstrucción.

VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.

IX. Tandas para el bienestar.

3. Derecho a la educación.

4. Salud para toda la población.

5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.

6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Detonar el crecimiento.

2. Mantener finanzas sanas.

3. No más incrementos impositivos.

4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.

5. Rescate del sector energético.

6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.

7. Creación del Banco del Bienestar.

8. Construcción de caminos rurales.

9. Cobertura de Internet para todo el país.

10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:

I. El Tren Maya.

II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.

III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.

11. Aeropuerto internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.

12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.

13. Ciencia y tecnología.

14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027[73]

El Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.

2. Crecimiento económico innovador y competitivo.

3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.

4. Seguridad humana y procuración de justicia.

5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.

2. Movilidad y transporte.

3. Infraestructura y gestión integral del agua.

4. Vivienda.

5. Desarrollo territorial y regional.

6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

[73] *Fuente: https://planestatal.chihuahua.gob.mx/*

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de "Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

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

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024[74]

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024.

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. Estos son:

I. Competitividad y Desarrollo.
II. Desarrollo Humano.
III. Seguridad.
IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

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

4.10.1.2 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.

---

[74] *Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.*

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.

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georreferencia, avance y evaluación de manera pública.

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040[75]

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

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.

[75] *Fuente: POE 21/11/2016 No. 76*

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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

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

b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

(1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica

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

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

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

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

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

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

(3) Diversificar los usos de suelo.

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

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

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

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

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

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

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

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H25. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo y aumento de potencial establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el

predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 525.00 metros cuadrados en propiedad de José Ramón Ruiz Lares, identificado con clave catastral 130-018-013 que corresponde al predio urbano ubicado en la Calle República de Uruguay No. 307 de la Colonia Panamericana de esta ciudad; el cual se conforma como predio subutilizado en cual se pretende el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano para consolidación de la actividad de un local comercial especulativo, para lo cual se promueve la modificación a uso Comercio y Servicios tipo 1 y el aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo a 0.90, sobre la totalidad de su superficie ya que se ubica en un sector con presencia de aprovechamiento mixto del suelo con usos habitacionales y comerciales en convivencia, promoviendo así la complementariedad de usos y nuevas tipologías de comercio y servicios. Promoviendo un mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a zonas con potencial para la diversificación de usos de suelo en congruencia con lo establecido por el PDU 2040.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona considerando el establecimiento de un local comercial de uso especulativo; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona central de la ciudad.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia vialidades jerárquicas de nivel urbano como son C. Antonio de Montes y C. Carbonel como las inmediatas y la Av. Río de Janeiro, Av. Trasviña y Retes, Av. de las Américas y Blvd Ortiz mena dentro de un contexto urbano cercano, las cuales se encuentra totalmente consolidadas en los tramos que corresponden, para ofertar una alternativa en la tipología comercial necesaria en la zona.

Promover actividad económica en la zona con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial productivo del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta de aprovechamiento comercial del suelo complementaria al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano[76]

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades[77]

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano[78]

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficia con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones

---

[76] *Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.*

[77] *Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.*

[78] *Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019*

sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio, ...

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente[75]

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos

[75] *Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018*

económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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 los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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;

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 deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- 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;

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;

IX. La política ecológica 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 del asentamiento humano, 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 la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las

siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

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

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

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

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la

inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

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.

e) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua[80]

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo 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;

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... y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

a) Lineamientos PDU 2040

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

[80] *Fuente: POE 2013.10.05/No. 80*

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

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

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

Diversificar los usos de suelo.

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

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

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

b) Estructura Urbana

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

El predio analizado se ubica dentro del área de influencia del corredor urbano comercial del Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. de las Américas y av. Río de Janeiro además de los corredores locales de la C. Carbonel, C. Antonio de Montes y Av. Trasviña y Retes que se establecen como corredores mixtos con procesos históricos de transformación, de tal forma que se establecen como zonas en proceso de reconversión de actividad. Al implementar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona se acerca a la población hacia una más amplia dotación de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación social y funcional de la zona, aprovechando de manera estratégica la condición de aprovechamiento mixto del suelo que en los hechos presenta la Col. Junta de los Ríos.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H25 el cual presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de proyectos productivos. Se hace notar que el predio de análisis se encuentra subutilizado y es cercano a corredores de usos comerciales y mixtos según lo establecido en el PDU. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un bajo índice de diversidad lo cual puede ser reforzado mediante el reconocimiento y fortalecimiento de un nuevo proyecto productivo en esquema comercial para el aprovechamiento del suelo, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a la capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados variables en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano por considerarse que la asignada al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica de cercanía e influencia respecto a los corredores Comerciales y Mixtos del Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. de las Américas, Av. Río de Janeiro, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y Av. Trasviña y Retes, que sustentan la propuesta de cambio de uso de suelo y aumento del potencial de aprovechamiento constructivo en esquema comercial y de servicios. Se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado, con escasa presencia de vacíos urbanos, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H12, H25, H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes.

2. Mixto en diversas intensidades en predios mayormente consolidados en Av. Francisco Villa, C. Carbonel, C. Antonio de Montes y Av. Trasviña y Retes, entre otros corredores urbanos de cobertura zonal en vialidades jerárquicas.

3. Comercio y Servicios sobre tramos específicos de los corredores de Blvd. Ortiz Mena, Av. Río de Janeiro y Av. deza y Ulloa entre otros sitios con menor concentración

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona y de carácter distrital asociado a vialidades secundarias y primarias.

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

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de

la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad hacia la C. República de Uruguay que funciona en ambos sentidos de circulación asociada a las vialidades jerárquicas con las que se integra en el contexto inmediato como la C. Carbonel y C. Antonio de Montes que tienen función de par vial e interconectan a su vez con una red vial periférica de mayor jerarquía complementando su función de accesibilidad y vinculación a nivel zonal y urbano, las cuales cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de comercio y servicios resultante de la implementación de la presente propuesta.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema comercial de aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de regularizar la actual actividad que se desarrolla en el predio.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Comercio y Servicios de Tipo I con propuesta de aumento de potencial urbano para la regularización de la actual actividad económica de venta de materiales para la construcción existente en el predio, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tiendan a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad y recuperación del tejido social.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación:

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

De acuerdo a la ubicación del predio en proximidad a vialidades de carácter urbano de alta presencia en cuanto a la movilidad de la zona; el uso de suelo específico para el predio analizado se observa complementario y congruente, tanto con su entorno como con las políticas estratégicas previstas para la zona al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040:

Comercio y Servicios	CYS	1	300	0.50	2.00	15%	5.00 / SR	12.00	Ver nota 1

Tipología de Comercio y Servicios: 1 Comercio y servicios en general

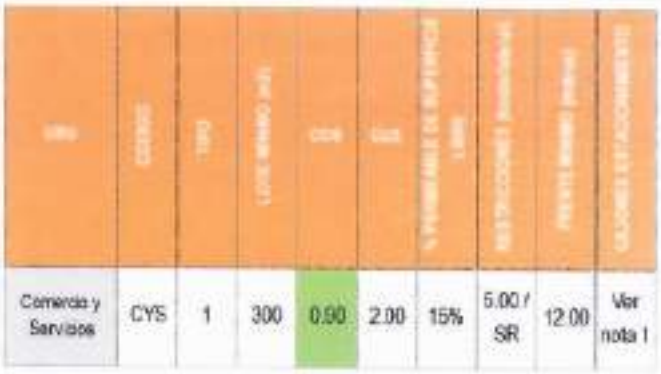
Notas: SR Sin restricción

1 Conforme a RCNT de acuerdo a giro específico de comercio y servicios.

Fig. 52 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios Tipo 1. [8]

Atendiendo a las características de la zona y a la propuesta de aprovechamiento sobre el predio, se solicita adicionalmente el aumento de potencial urbano referente a un C.O.S. mayor al que regula el Plan para Comercio y Servicios de Tipo 1, equivalente a 0.90 para dar viabilidad al proyecto de desarrollo en congruencia con las características de la construcción existente, el entorno analizado y la capacidad de alojamiento de vehículos al interior del predio.

[8] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040, IMPLAN*



Comercio y Servicios	CYS	1	300	0.90	2.00	15%	5.00 / SR	12.00	Ver nota 1

Tipología de Comercio y Servicios 1 Comercio y servicios en general

Notas SR Sin restricción

1 Conforme a RCNT de acuerdo a giro específico de comercio y servicios

Fig. 53 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios tipo 1 en Polígono de Actuación propuesto para el aumento de potencial solicitado. [49]

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona central de la Ciudad de Chihuahua considerando cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios Tipo I y el incremento de potencial urbano por modificación de COS en dicho uso para el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general entatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante incorporación de suelo comercial complementario a las previsiones de consolidación social, económica y urbana prevista para la zona central de la ciudad, en un esquema complementario para la zona, fomentando así el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la dinámica económica del sector consolidado y en proceso de transformación urbana, así las condiciones de vida de la población habitante, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H25 (H25) a Comercio y Servicios tipo 1 (CYS) en la totalidad de su superficie así como el incremento de potencial del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.90, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos modelos de urbanización y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, regularizando la actual actividad e incorporándola a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria reconociendo adicionalmente la vocación de la zona en cuanto a la mixtura en el aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos complementarios y requeridos en proximidad con los corredores mixtos de C. Carbonel y C. Antonio de Montes, los cuales se encuentran consolidados físicamente en los tramos correspondientes y en un proceso urbano de reconversión de giros y actividades tendientes al comercio y servicios, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un modelo de desarrollo que incide tanto en la satisfacción de necesidades de servicios como en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial que incide positivamente en la introducción de usos complementarios que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en

[49] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la dinámica social y a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona central de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de modelos alternativos de desarrollo que apoyan la mixtura de usos de suelo y que inciden positivamente en la habitabilidad y el desarrollo económico y social.

Se considera también que la presente propuesta significa la consolidación y el reforzamiento de la actividad económica en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante que influirá positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector que promueve el acceso a servicios y oportunidades económicas.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El fomento de actividad económica en esta zona consolidará a los corredores e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con corredores naturalmente mixtos en cuanto al aprovechamiento del suelo como son la C. Carbonel y C. Antonio de Montes que cuentan con diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes.

Al fomentar mayores índices de ocupación en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se tiende a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de predios subutilizados y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector centro de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación de la Col. Panamericana respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios subutilizados en la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector centro de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano consolidado de hace largo tiempo, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

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

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

La intervención a realizar en la zona tiende a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad particularmente se reforzará la oferta de suelo de comercio y servicios en la Colonia Panamericana como un concentrador de servicios complementarios emergente al Centro Urbano, considerando que el predio analizado cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta de actividades productivas para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 525.00 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Comercio y Servicios tipo 1 (CYS) en la totalidad de su superficie con el componente de aumento de potencial en reconocimiento al COS ya dado por la tipología de desarrollo en el predio el cual es acorde con el detectado en varios predios de la zona, con la finalidad de ampliar la oferta comercial existente, introduciendo nuevos modelos económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un alto grado de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios tanto en corredores como en zonas interiores como es el caso; influenciando en forma positiva al desarrollo en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso vigente sobre el predio de Habitacional con Densidad H25 a uso Comercio y Servicios tipo 1 sobre la totalidad de su superficie de 525.00 metros cuadrados, con frente a una vialidad de carácter local como lo es la C. República de Uruguay que se integra funcionalmente de forma inmediata a vialidades de orden jerárquico como son C. Carbonel y C. Antonio de Montes que representan accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de primaria de carácter urbano, aprovechando el potencial futuro de consolidación generando un impacto económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia la Calle República de Uruguay, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo.

Planteada así la modificación de usos propuestos a Comercio y Servicios tipo 1 con el componente de aumento de potencial reconociendo el COS existente sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad habitacional y giros complementarios en base a la asignación de uso de suelo Comercio y Servicios tipo 1 en el área de influencia de corredores mixtos y comerciales de la C. Carbonel, C. Antonio de Montes, Av. Trasviña y Rates, Av. Río de Janeiro, Av. de las Américas, Av. de la Cantera y Blvd. Ortiz mena entre otros que son considerados por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de licencia de uso de suelo específico y de permiso construcción correspondiente que en su momento promueva el interesado de acuerdo al cumplimiento de requisitos que para el caso establezca la autoridad municipal.

Fig. 64 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. [47]

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H25 a Comercio y Servicios tipo 1 propuesto, así como su aumento de potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo a 0.90, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector en franco proceso de reconversión de usos y actividades, las cuales a ser reconocidas y reguladas respecto al intenso desarrollo económico y social que presenta zonas próximas al área analizada, promueven así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos.

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
Habitacional Densidad H25	**65.671**	**19.46%**	**65.618**	**19.46%**
Habitacional Densidad H35	38.147	11.30%	38.147	11.30%
Habitacional Densidad H45	32.019	9.49%	32.019	9.49%
Habitacional Densidad H80	1.232	0.37%	1.232	0.37%
Habitacional Densidad H80+	0.193	0.06%	0.193	0.06%
Mixto Bajo	7.524	2.23%	7.524	2.23%
Mixto Intenso	0.046	0.01%	0.046	0.01%
Mixto Moderado	28.989	8.59%	28.989	8.59%
Comercio y Servicios	**23.888**	**7.08%**	**23.940**	**7.09%**
Equipamiento Urbano	20.471	6.07%	20.471	6.07%
Recreación y Deporte	12.396	3.67%	12.396	3.67%
Vialidades y servidumbres	106.923	31.68%	106.923	31.68%
Total:	337.498	100.00%	337.498	100.00%

NOTA: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Ha)

Fig. 65 Análisis de clasificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. [48]

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en la zona con vocación para la intensificación económica considerando la muy escasa presencia de predios baldíos en la zona; los cuales se plantea que se integren de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación de la colina Panamericana, formalizando así la consolidación de mayor consolidación urbana, así como densificación y compactación en sectores ya de tiempo urbanizados como es el caso que nos ocupa.

De dicha manera se atiende a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por el marco legal de orden estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para la ampliación de la oferta de comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.

[47] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[48] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

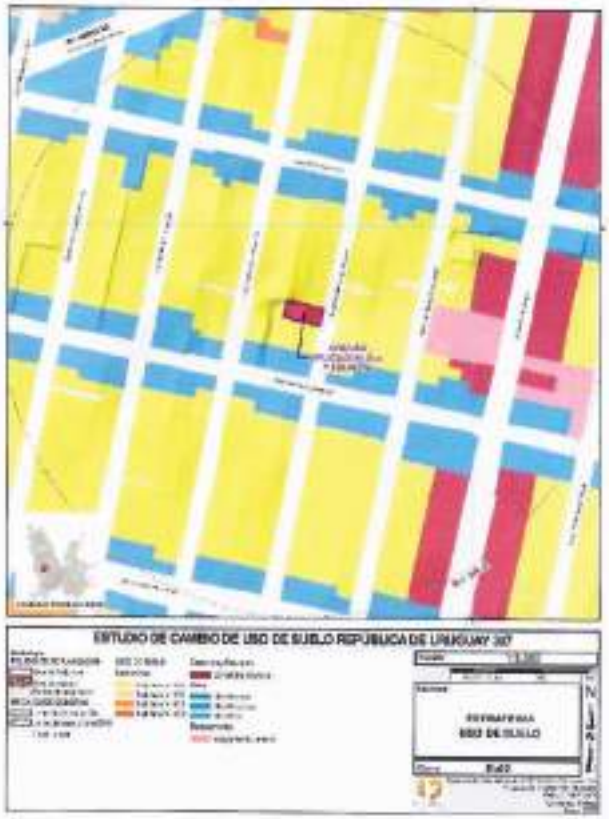


Fig. 66 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. [85]

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

Al ubicarse dentro de zonas servidas y con consolidación urbana, el predio cuenta con factibilidad de servicio y se deberá cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda gastos generados por la acción urbana a desarrollar y la infraestructura resultante correrá a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los posesionarios y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través de la C. República de Uruguay hacia el Arroyo de la Cantera que sustenta las escorrentías pluviales del sector. Este arroyo tiene origen en la zona ambiental al poniente de la ciudad y al interior del Área de Estudio cuenta con canal revestido de concreto en cuyo margen transcurre la Av. de la Cantera, hasta su entronque con el Río Chuvíscar que delimita la ciudad de forma longitudinal hasta la zona conocida como Junta de los Ríos donde desemboca en el Río Sacramento desde donde fluye mayormente en forma natural con hacia el nororiente en el vecino Municipio de Aldama.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la C. República de Uruguay existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso desde la C. República de Uruguay se tiene conectividad inmediata al par vial compuesto por las C. Carbonel y C. Antonio de Montes, que a su vez se interconectan con una densa red de vialidades jerárquicas cercanas dentro de las que destacan la Av. Francisco Villa, C. Trasviña y Retes, Av. Río de Janeiro, Av. Deza y Ulloa, Av. de las Américas, C. Washington, Av. de la Cantera, Av. Mirador y Blvd. Ortiz Mena, las cuales conforman un sistema vial de gran importancia para el sector considerando su colindancia y vinculación hacia el centro urbano y las zonas norte y poniente de la ciudad de la ciudad.

Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil mixto, habitacional y de comercio y servicios del entorno del predio en estudio sujeto a cambio de uso de suelo aumento de potencial urbano.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio, así como sus previsiones de accesibilidad vehicular, las

[85] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

cuales deberán tomar en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre C. República de Uruguay preservando condiciones óptimas de capacidad en la red.

Es necesario resaltar que la totalidad de las vialidades jerárquicas ubicadas al interior del Área de Estudio preservarán sus condiciones funcionales y de sección existentes sin sufrir modificación alguna en términos de su capacidad.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad hacia vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad como son Blvd. Ortiz Mena, Av. Américas, Av. Río de Janeiro, Av. de la Cantera y Av. Mirador, así como los corredores de las C. Carbonel y Antonio de Montes en un sistema vial que se encuentran totalmente consolidado en lo físico y funcional. El PDU 2040 ratifica la localización del predio cercano del polígono de actuación San Felipe sujeto a intensificación en cuanto al aprovechamiento de suelo por el Plan maestro anexo al PDU, así como su proximidad al polígono del Centro Urbano establecido por el propio Plan, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promueven la mixtura del suelo, la densificación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo en usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de desarrollo económico e integración funcional de la zona con el resto de la ciudad.

Para el caso particular, la presente propuesta favorece la consolidación de mayores condiciones económicas en la zona fomentando la inversión y dinámica urbana en beneficio para los habitantes de la zona en lo particular y para la ciudad en lo general en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 525.00 metros cuadrados de uso Comercio y Servicios de tipo 1 con componente de aumento de potencial urbano para la incorpración de un proyecto de uso especulativo con potencial de presencia económica de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la oferta de mayor actividad económica en la zona atendiendo la naturaleza mixta en cuanto al aprovechamiento urbano de la zona accesible y vinculada a corredores mixtos y de comercio y servicios. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación menor al PDU amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de densificación e impulso económico fortaleciendo la actividad económica que actualmente se realiza sobre el predio en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta productiva en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto es acorde a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades, recuperación de zonas urbanas marginales y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre una vialidad servida que otorga conexión al lote y al encontrarse dentro de las zonas servidas por los organismos operadores de infraestructura. Se reconoce así la vocación para aprovechamiento del suelo en modalidad Comercio y Servicios tipo 1 con componente de aumento de potencial en una zona que tiende al aprovechamiento mixto del suelo. Se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Debido a la configuración en el sistema vial y su dimensión física, la Calle República de Uruguay con al frente del predio y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano, los impactos viales y funcionales serán mínimos, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar tanto en su frente directo como las opcionales para su integración tanto en la zona como con el resto de la ciudad, cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Comercio y Servicios tipo 1, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de formalizar la actual actividad específica sobre el predio.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala por lo localización en una zona servida por todos los servicios. Al momento de desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento constructivo sobre el predio resultante de la asignación de uso de suelo Comercio y Servicios correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio. Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada y en la condición de que el predio promovido sirve sus escurrimientos hacia la Calle República de Uruguay que dirige directamente el agua pluvial hacia el Arroyo la Cantera ubicado a 500 metros al sur el cual cuenta con infraestructura pluvial dedicada suficiente para el control de lluvias extraordinarias en la zona. El predio no recibe escurrimientos pluviales originados por topografía superior por lo que caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle.

La superficie sujeta a aprovechamiento urbano ya descrita se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico. No es necesario realizar ninguna consideración al respecto y el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos en el predio hacia las vialidades colindantes C. Carbonel y C. Ramírez Calderón.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo inmediato de una edificación en esquema de comercio y servicios especulativo a promover, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo un predio intraurbano conformado como subutilizado, localizado en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano sobre el predio representan un importante beneficio para la Col. Panamericana en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra consolidado con escasa presencia de vacíos urbanos. Al definirse aquí acciones urbanas de corto plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyecto de desarrollo para el predio. La construcción y operación del inmueble son etapas que corresponden a un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
		■			Revisión y aprobación de Estudio De Cambio de Uso de Suelo y Aumento de Potencial Urbano República de Uruguay 307 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.	■		
	■	■	■	■	Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.	■		
		■	■	■	Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.	■		
		■	■	■	Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.	■		
	■				Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.	■		
■					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.	■		
		■			Revisión de proyecto ejecutivo.	■		
		■			Licencia de construcción.	■		
			■	■	Construcción de edificación en modalidad Comercio y Servicios de uso especulativo.		■	

Fig. 67 Programático y corresponsabilidad. [48]

[48] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, IMPLAN*

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad. .....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio. .....
Fig. 4 Plano catastral predio 261-031-080.....
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación. .....
Fig. 6 Vinculación Regional. .....
Fig. 7 Movilidad Regional. .....
Fig. 8 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. .....
Fig. 9 Zonificación Primaria. .....
Fig. 10 Entorno habitacional y comercial en Col. Panamericana.....
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. .....
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. .....
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. .....
Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas. .....
Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. .....
Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.40
Fig. 17 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. .....
Fig. 18 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. .....
Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura. .....
Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.....
Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB. .....
Fig. 22 Aspectos económicos de la población. .....
Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.....
Fig. 24 Clima. .....
Fig. 25 Topografía. .....
Fig. 26 Pendientes de terreno. .....
Fig. 27 Hidrología superficial. .....
Fig. 28 Geología. .....
Fig. 29 Edafología. .....
Fig. 30 Remate visual hacia Sierra Nombre de Dios. .....
Fig. 31 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. .....
Fig. 32 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. .....
Fig. 33 Densidad de viviendas por hectárea. .....
Fig. 34 Concentrador de comercio y servicios en corredor Blvd Ortiz Mena. .....
Fig. 35 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. .....
Fig. 36 Plano de Equipamiento Urbano.....
Fig. 37 Colegio de Bachilleres Plantel 3. .....
Fig. 38 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. .....
Fig. 39 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. .....
Fig. 40 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo. .....
Fig. 41 Estructura vial en la zona. .....
Fig. 42 Sección vial existente. .....
Fig. 43 Sección vial existente. .....
Fig. 44 Sección vial existente. .....
Fig. 45 Sección vial existente. .....
Fig. 46 Sección vial existente. .....
Fig. 47 Sección vial existente. .....
Fig. 48 Sección vial existente. .....
Fig. 49 Sección vial actual. .....
Fig. 50 Sección vial actual. .....
Fig. 51 Sección vial actual. .....
Fig. 52 Sección vial actual. .....
Fig. 53 Para de autobús urbano sobre la C. Antonio de Montes. .....
Fig. 54 Terminal Norte del SITP. .....
Fig. 55 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona. .....
Fig. 56 Infraestructura de Agua Potable. .....
Fig. 57 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. .....
Fig. 58 Riesgos Geológicos. .....
Fig. 59 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....
Fig. 60 Gasolinera ubicada en Av. Río de Janeiro y Av. Trasviña y Retes.....
Fig. 61 Riesgos Antropogénicos. .....
Fig. 62 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios Tipo 1. .....
Fig. 63 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios tipo 1 en Polígono de Actuación propuesto para el aumento de potencial solicitado. .....
Fig. 64 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....
Fig. 65 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. .....
Fig. 66 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. .....
Fig. 67 Programático y corresponsabilidad .....

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano

IMPLAN
Instituto Municipal de Planeación CHIHUAHUA

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

José Ramón Ruiz Lares
Promotor

Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor

Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS

ANEXO GRÁFICO

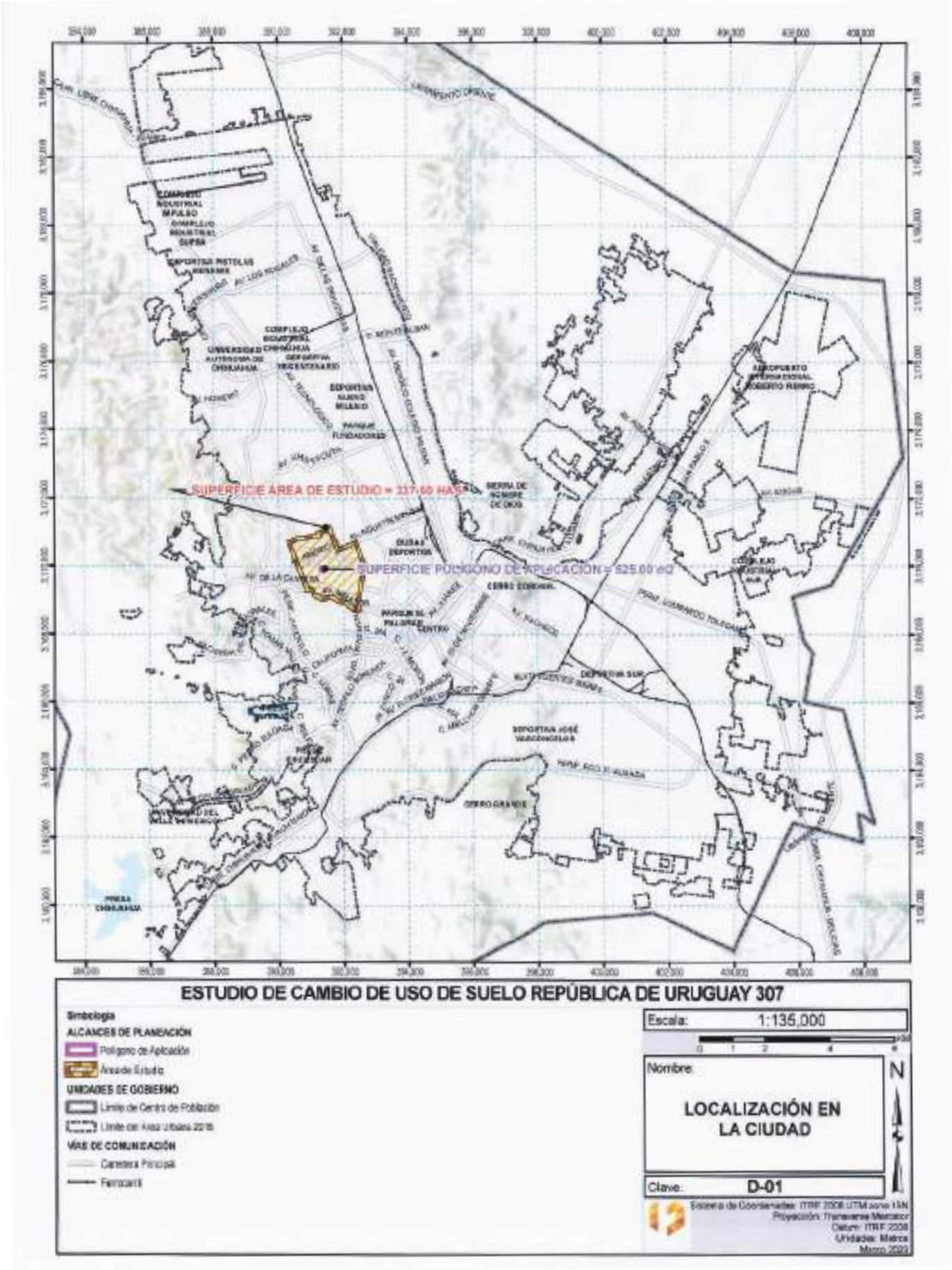
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

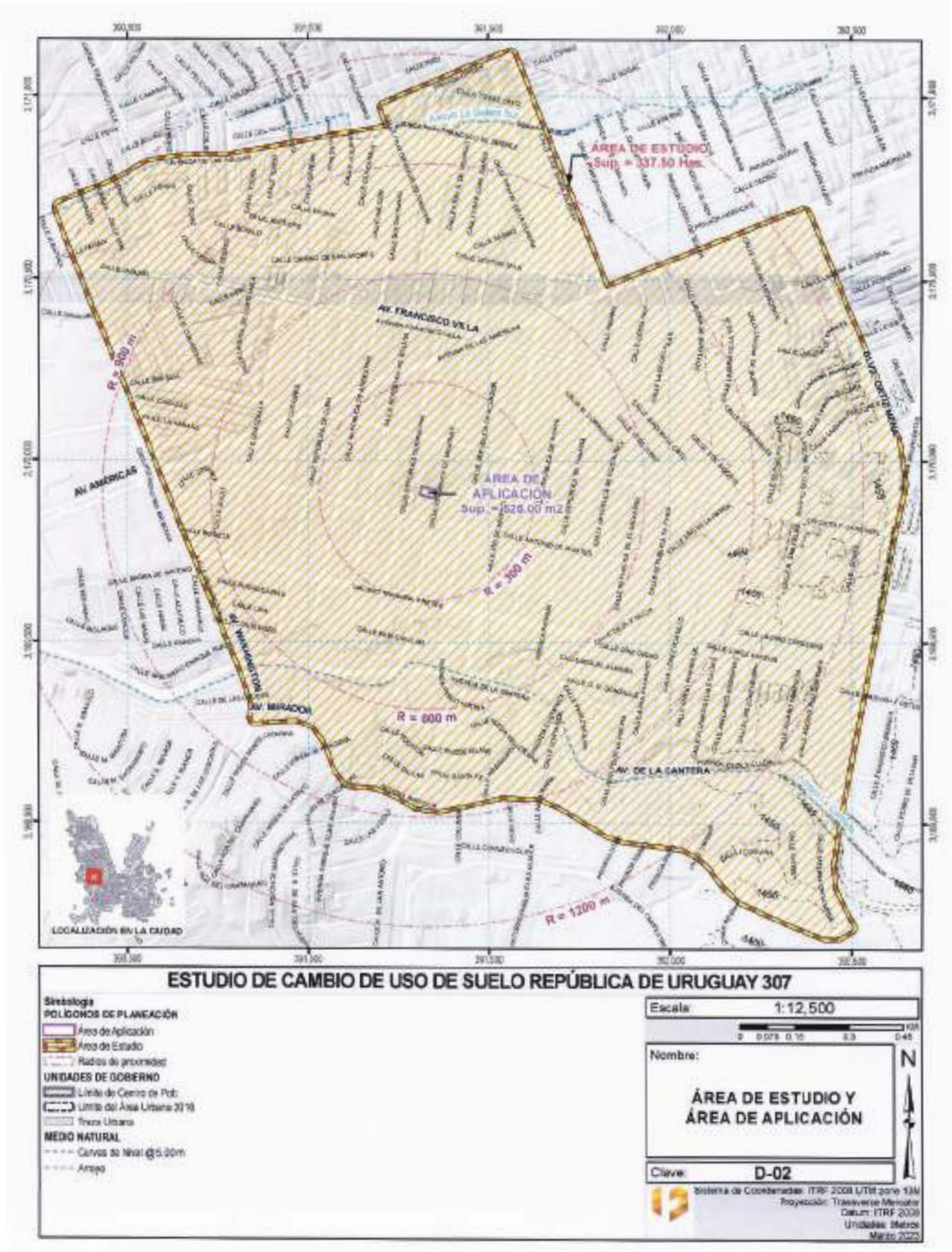
ANEXO DOCUMENTAL

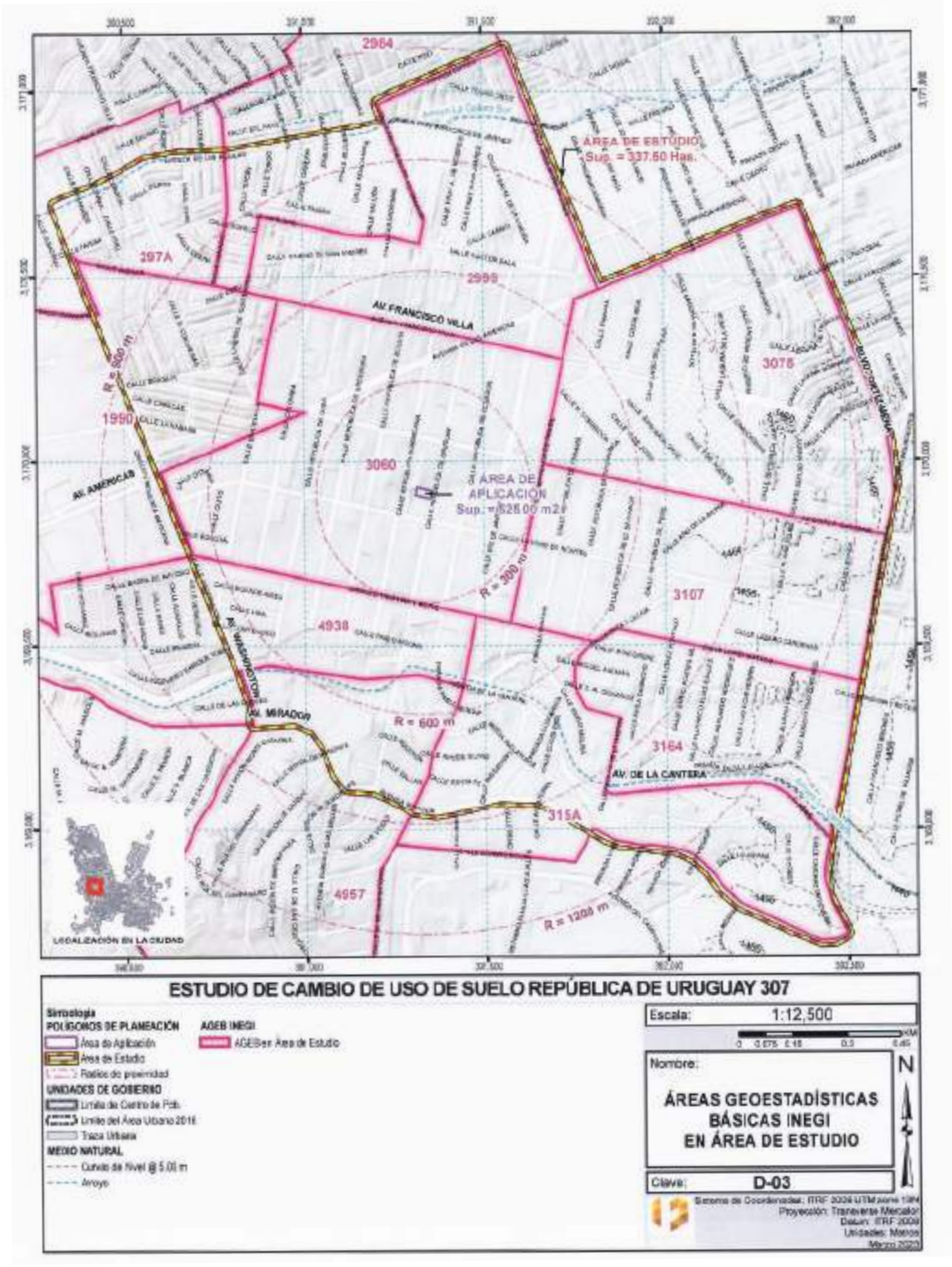
- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO PROMOTOR

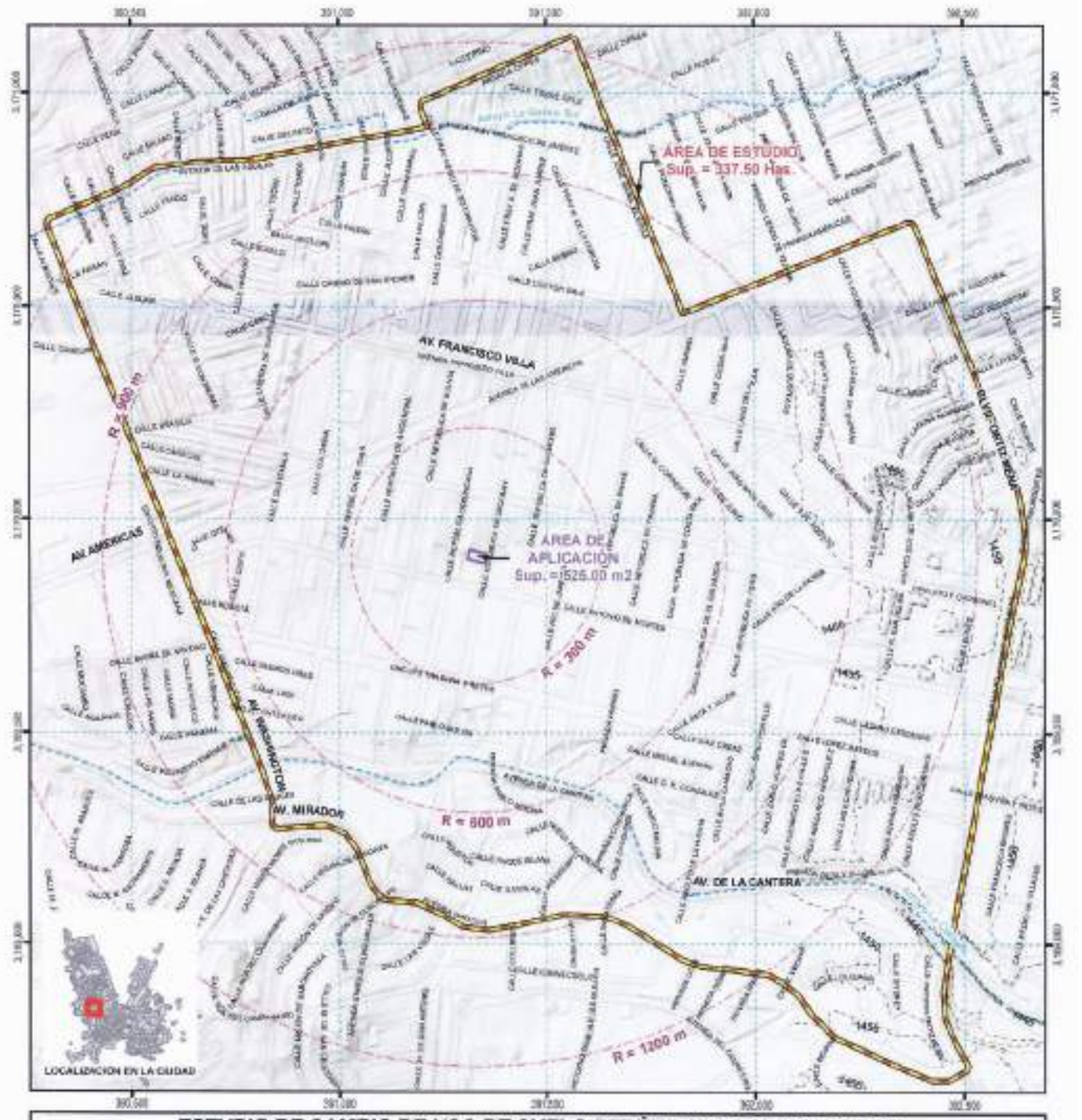
ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO


SUPERFICIE ÁREA DE ESTUDIO = 237.60 HAS
SUPERFICIE POLÍGONO DE APLICACIÓN = 525.00 m2
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
ALCANCES DE PLANEACIÓN
Polígono de Aplicación
Área de Estudio
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2018
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Carretera Principal
Ferrocarril
Escala: 1:135,000
Nombre:
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
Clave: D-01
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
BLVD. CENTRO MINERO
R = 900 m
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @5.00m
Arroyo
Escala: 1:12,500
Nombre:
ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN
N
Clave: D-02
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


2984
ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
297A
2999
AV. FRANCISCO VILLA
3075
R = 600 m
1990
3060
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup.: = 525.00 m2±
AV. AMERICAS
R = 300 m
3107
4938
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
R = 600 m
3164
AV. DE LA CANTERA
315A
4957
R = 1200 m
LEGALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
AGEB INEGI
AGEBser Área de Estudio
Escala: 1:12,500
Nombre:
ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO
N
Clave: D-03
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Pob.
- Límite del Área Urbana 2018
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo

ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040
- Área Urbana

Escala: 1:12,500

KM 0 0.075 0.15 0.3 0.45

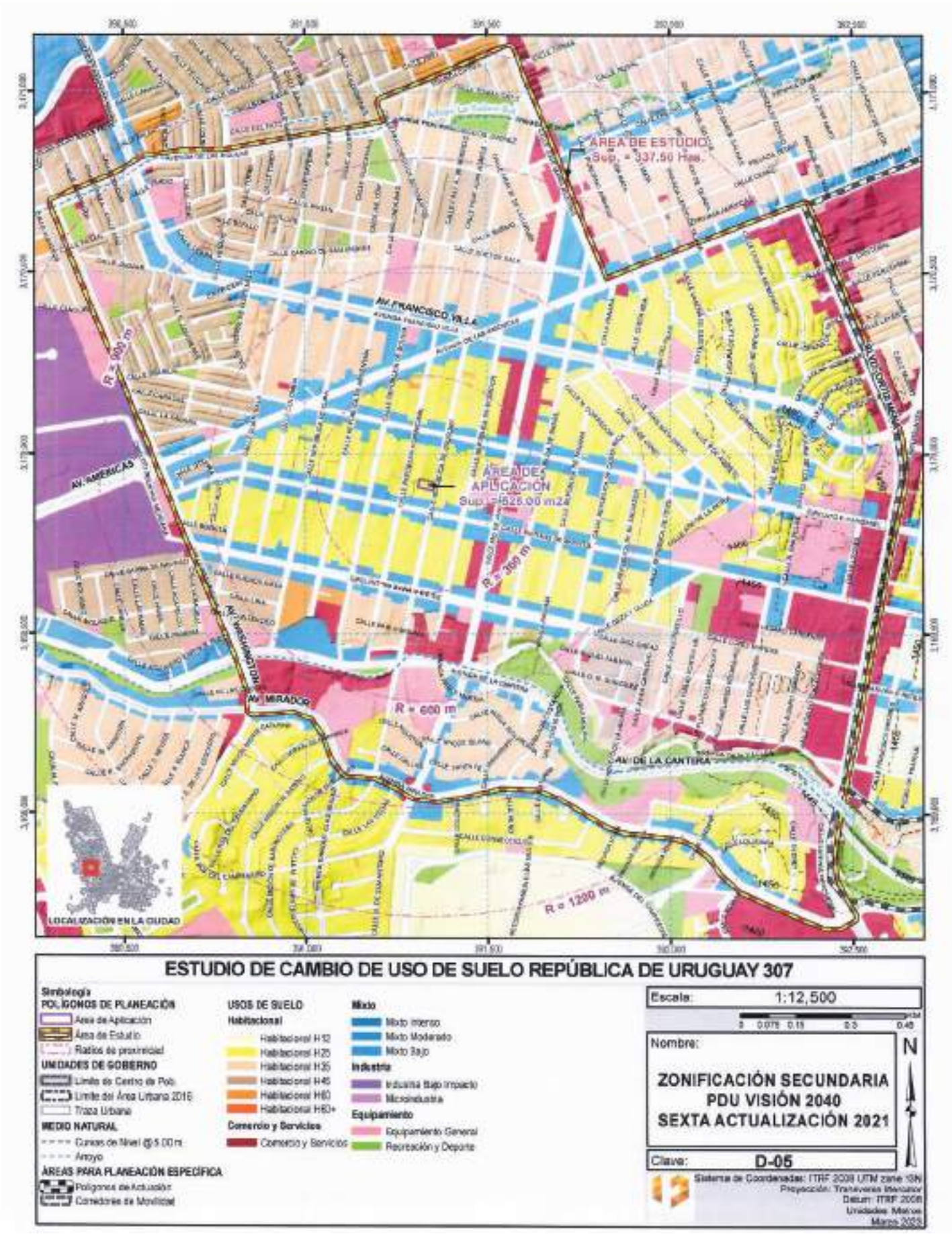
Nombre:

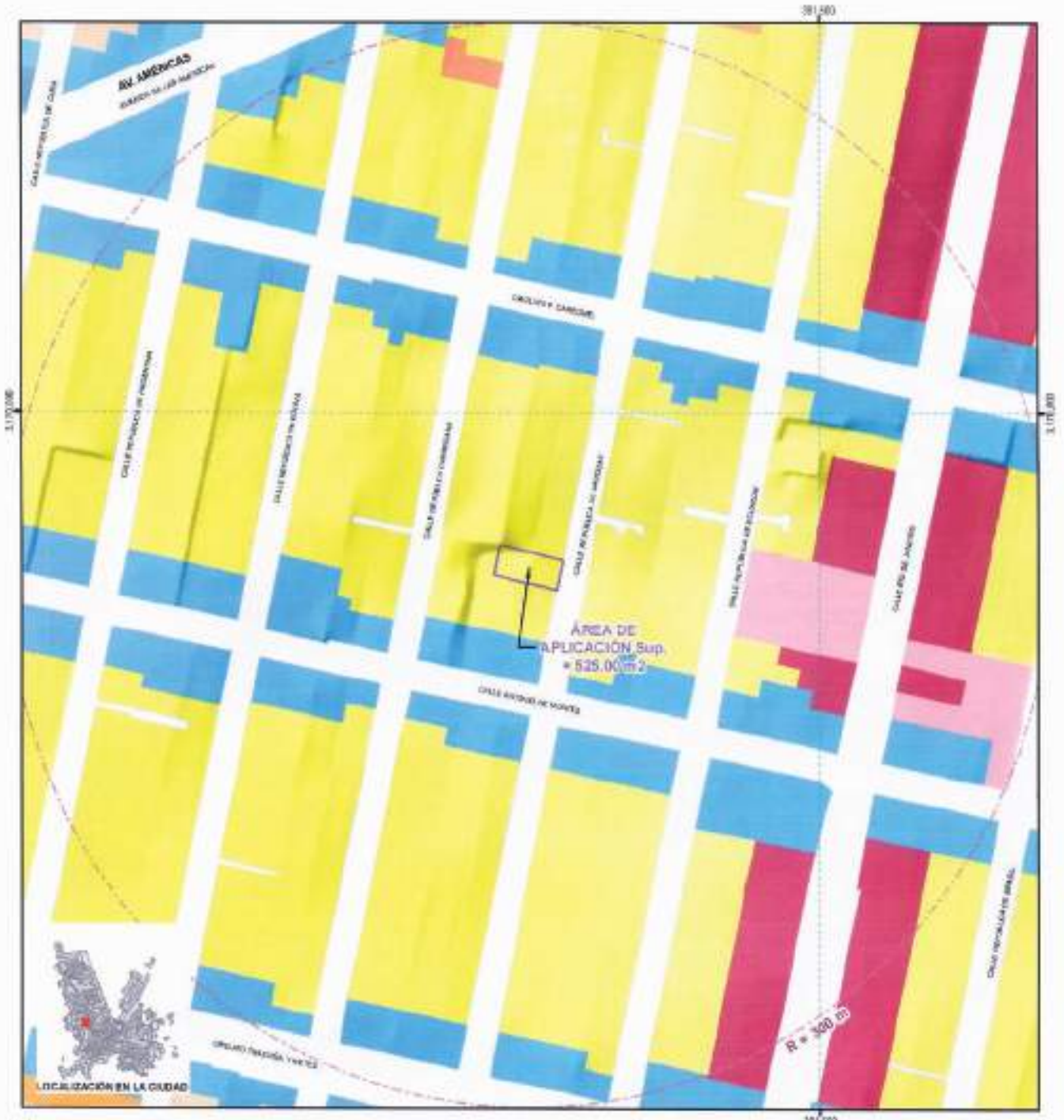
ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

Clave: **D-04**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverso Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marco 2023


ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2+/-
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 900 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad
USOS DE SUELO
Habitacional
Habitacional H12
Habitacional H25
Habitacional H35
Habitacional H45
Habitacional H60
Habitacional H60+
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Industria
Industria Bajo Impacto
Microindustria
Equipamiento
Equipamiento General
Recreación y Deporte
Escala: 1:12,500
Nombre:
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISIÓN 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021
Clave: D-05
N



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Pob.
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H2S
- Habitacional H3S
- Habitacional H5D
- Habitacional H5D+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

Equipamiento
- Equipamiento General

Escala: 1:3,000

0 0.0225 0.045 0.09 0.135 KM

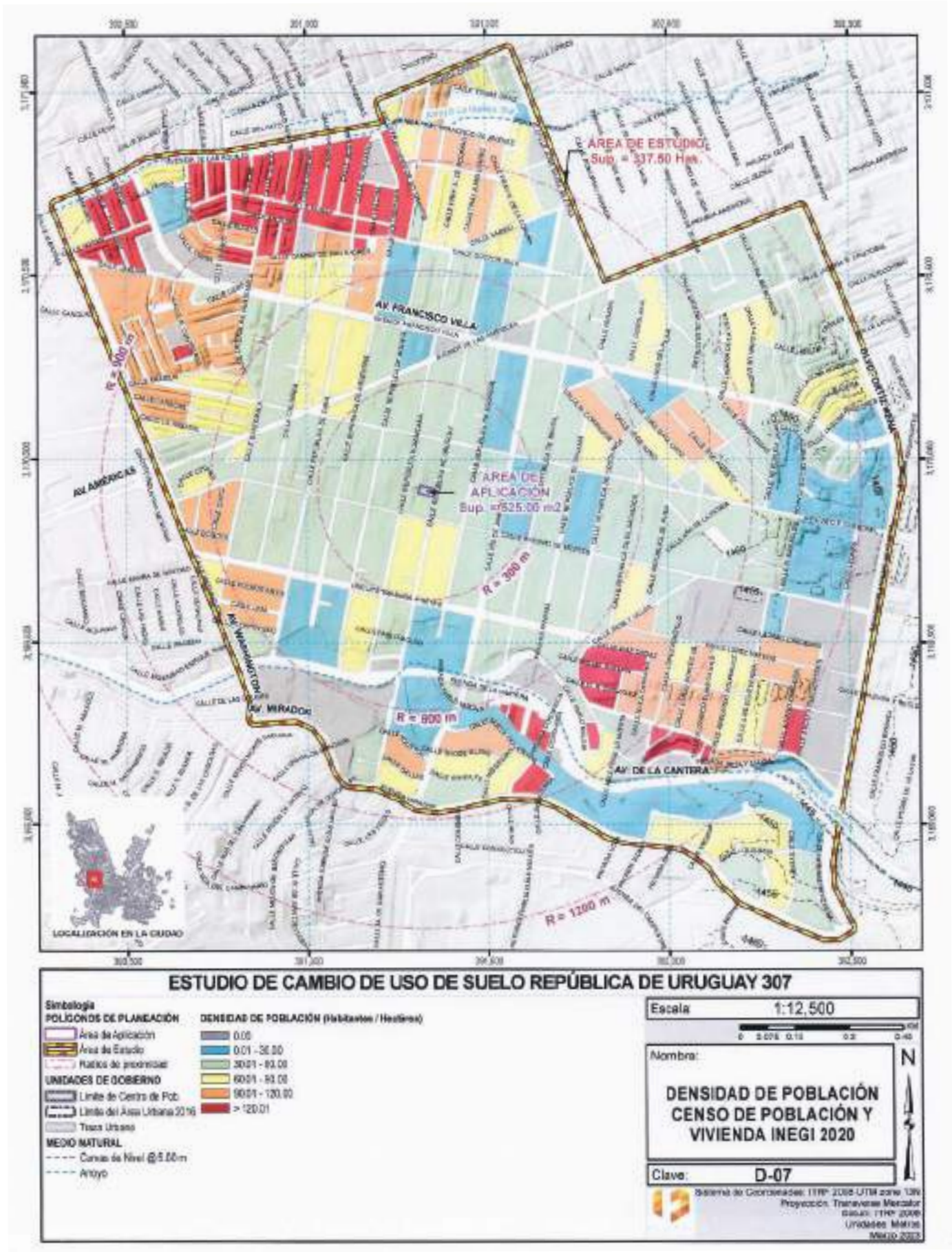
Nombre:

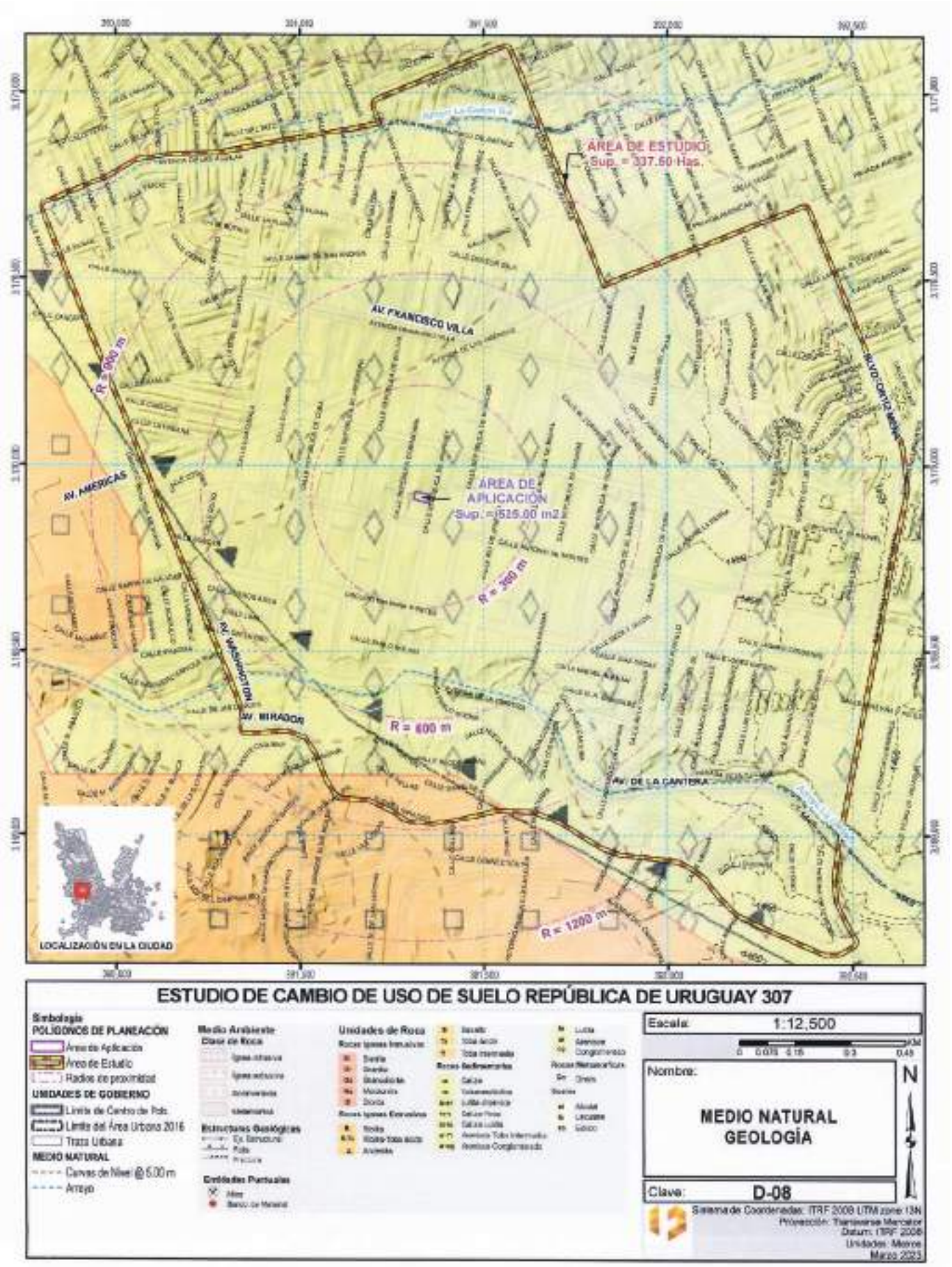
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

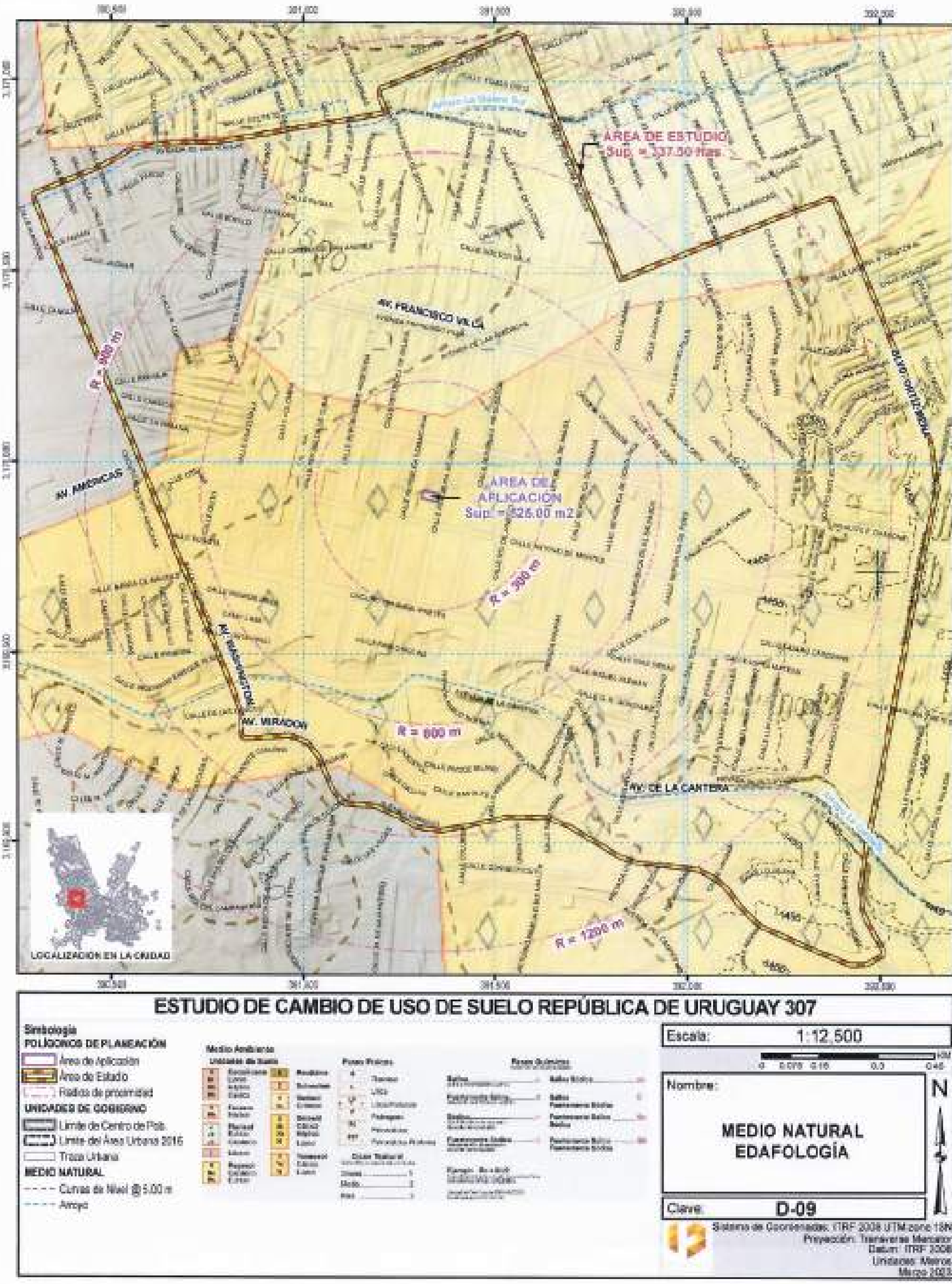
Clave: **D-06**

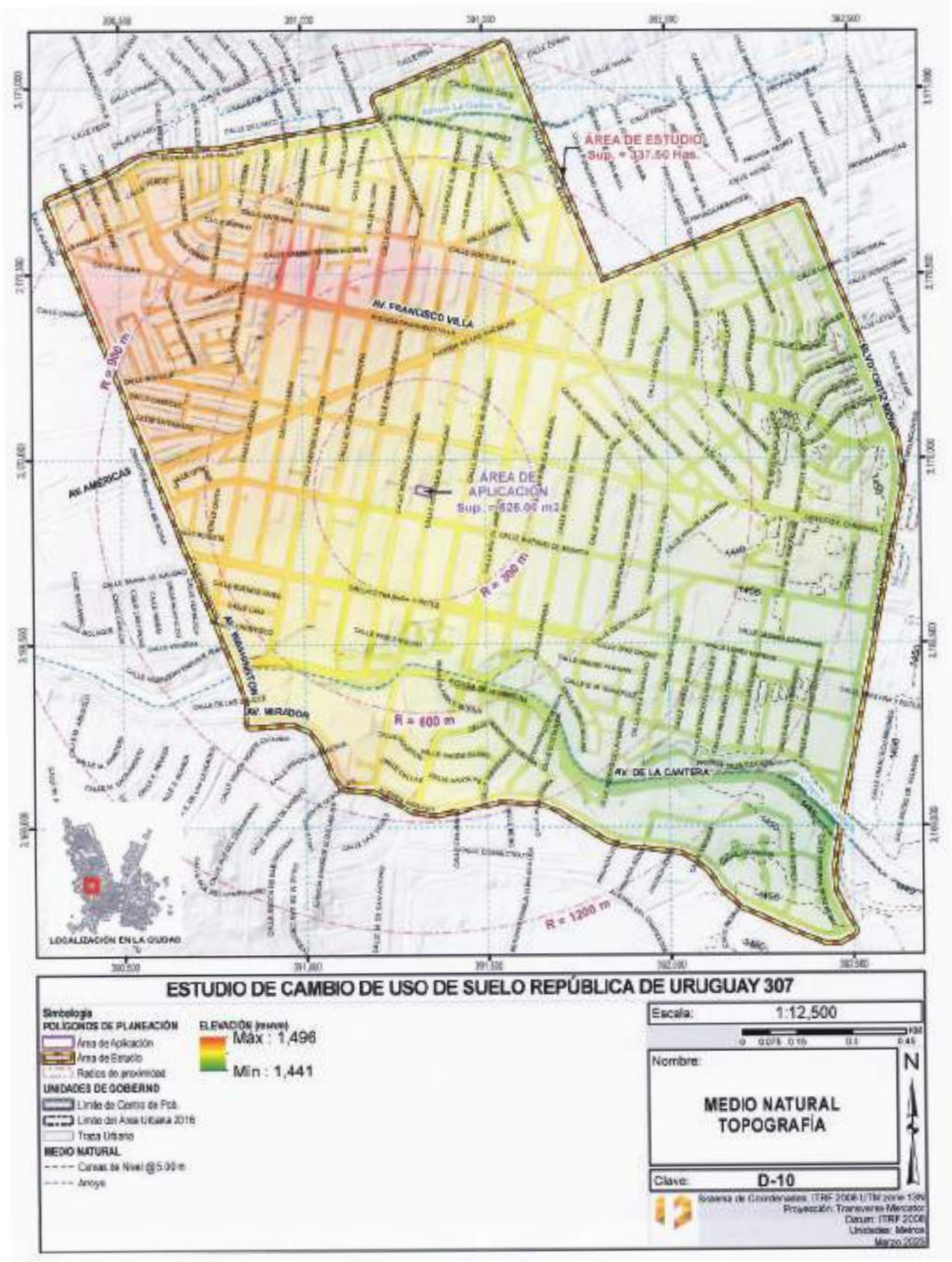
N

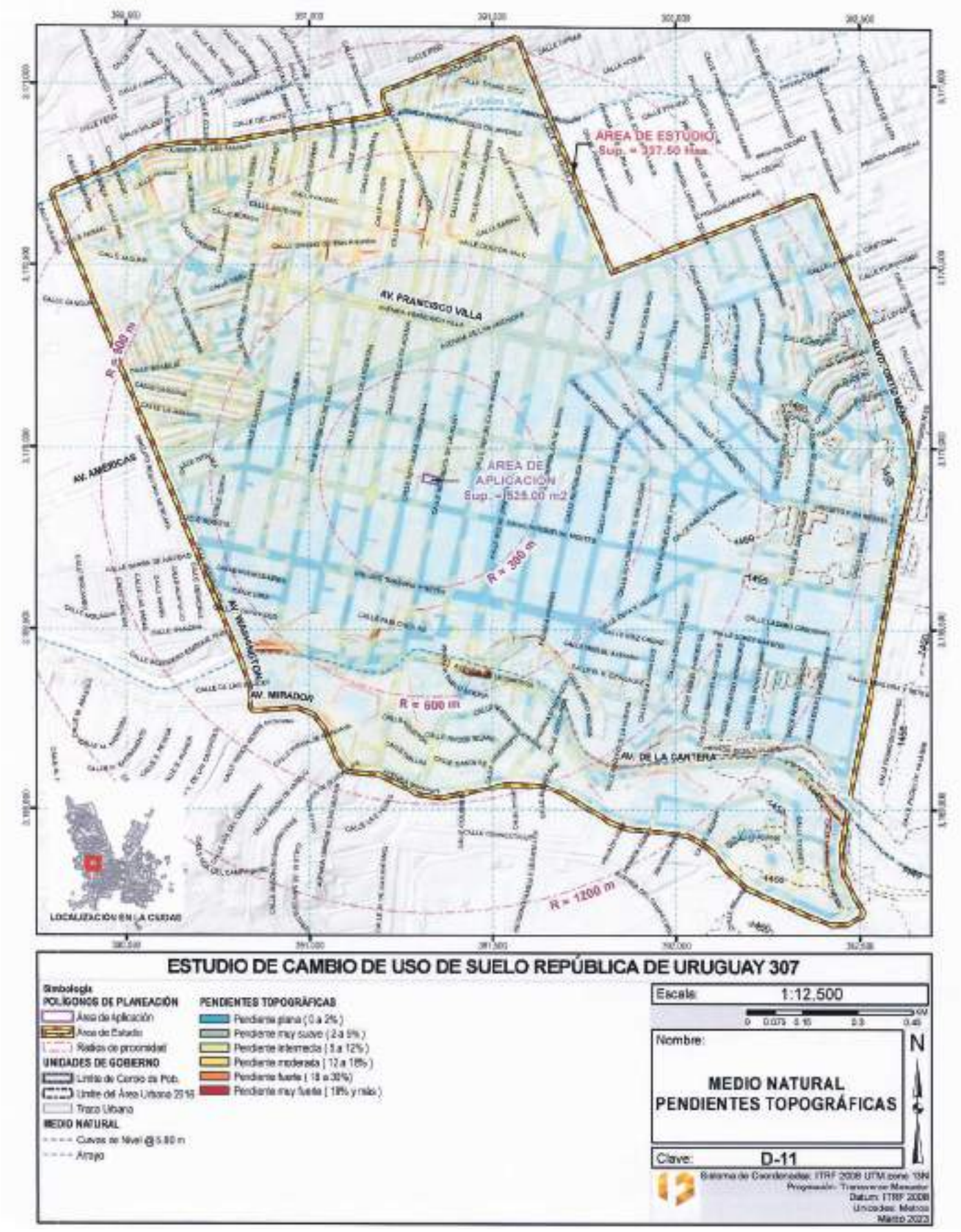
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marco 2023

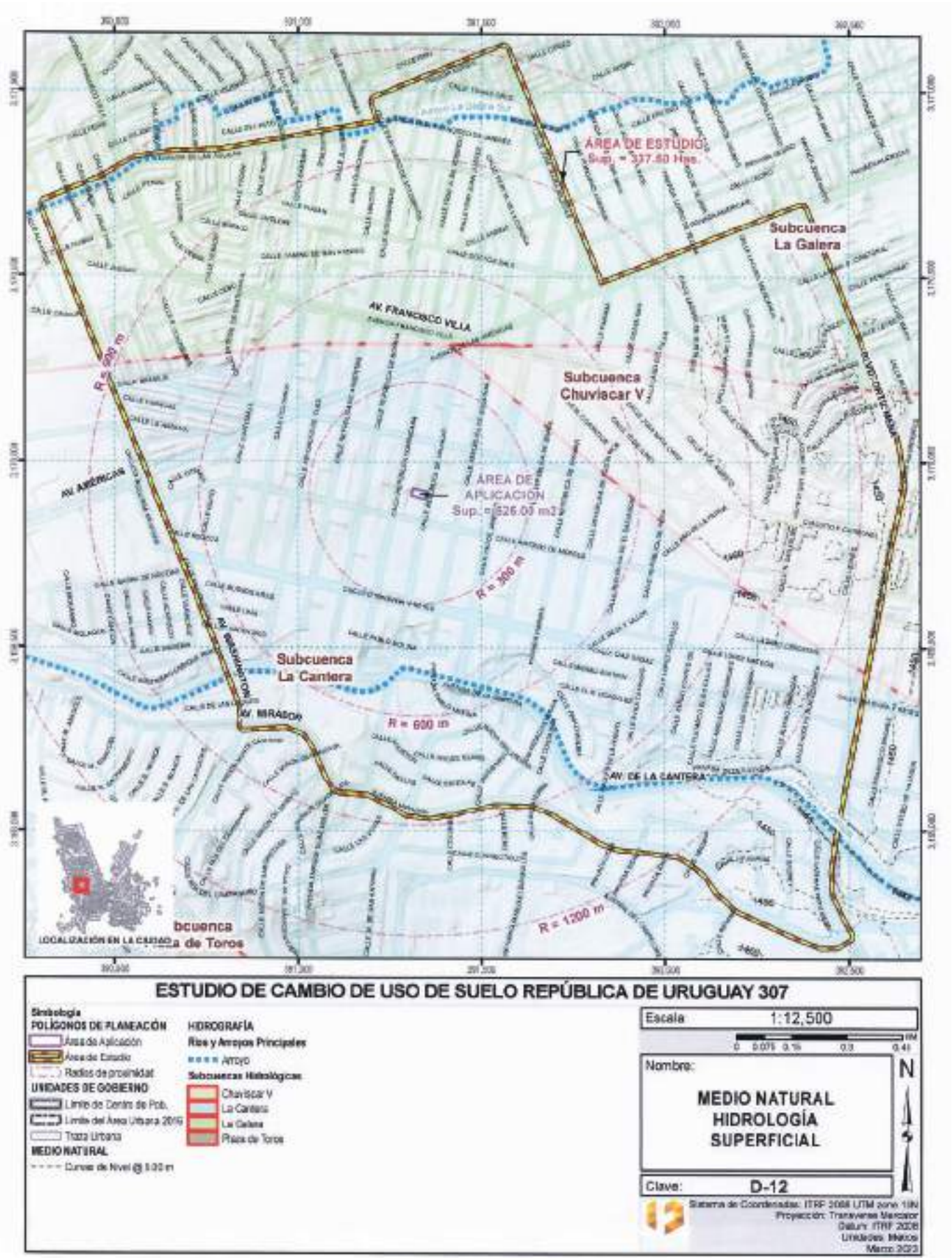

AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
AREA DE APLICACIÓN
Sup. =525.06 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 900 m
R = 800 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLIGONOS DE PLANEACIÓN
Area de Aplicación
Area de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Limite de Centro de Pob.
Limite del Area Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
0.00
0.01 - 30.00
30.01 - 60.00
60.01 - 90.00
90.01 - 120.00
> 120.01
Escala 1:12,500
Nombre:
DENSIDAD DE POBLACIÓN CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020
N
Clave: D-07
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Unidades: Metros
MAYO 2023

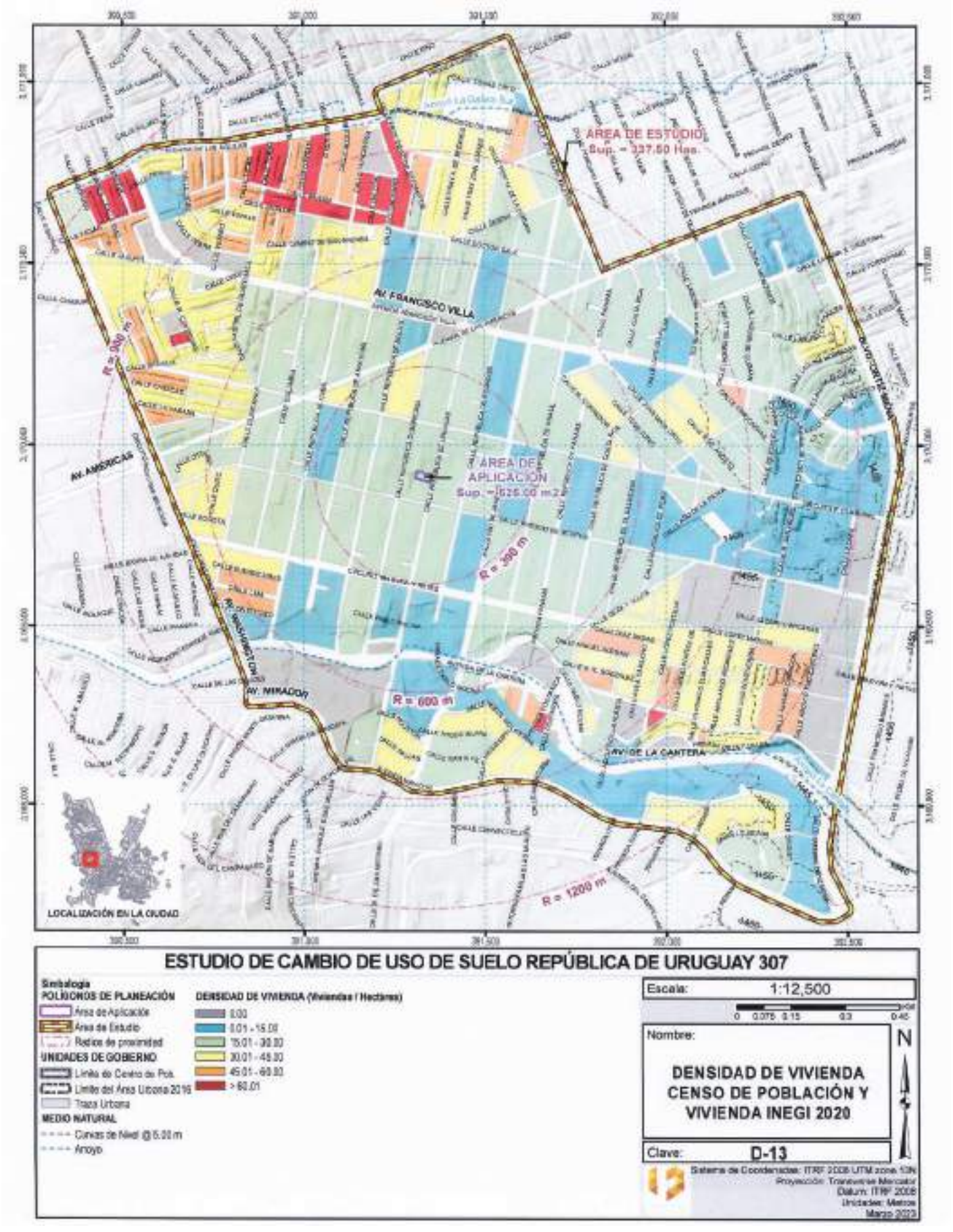

ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
BLVD. CORTEZ MEDINA
R = 900 m
R = 360 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLIGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Medio Ambiente
Clase de Rocas
Estructuras Geológicas
Ex. Estructural
Falla
Fractura
Unidades de Roca
Entidades Puntuales
Mina
Banco de Material
Escala: 1:12,500
Nombre:
MEDIO NATURAL
GEOLOGÍA
Clave: D-08
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

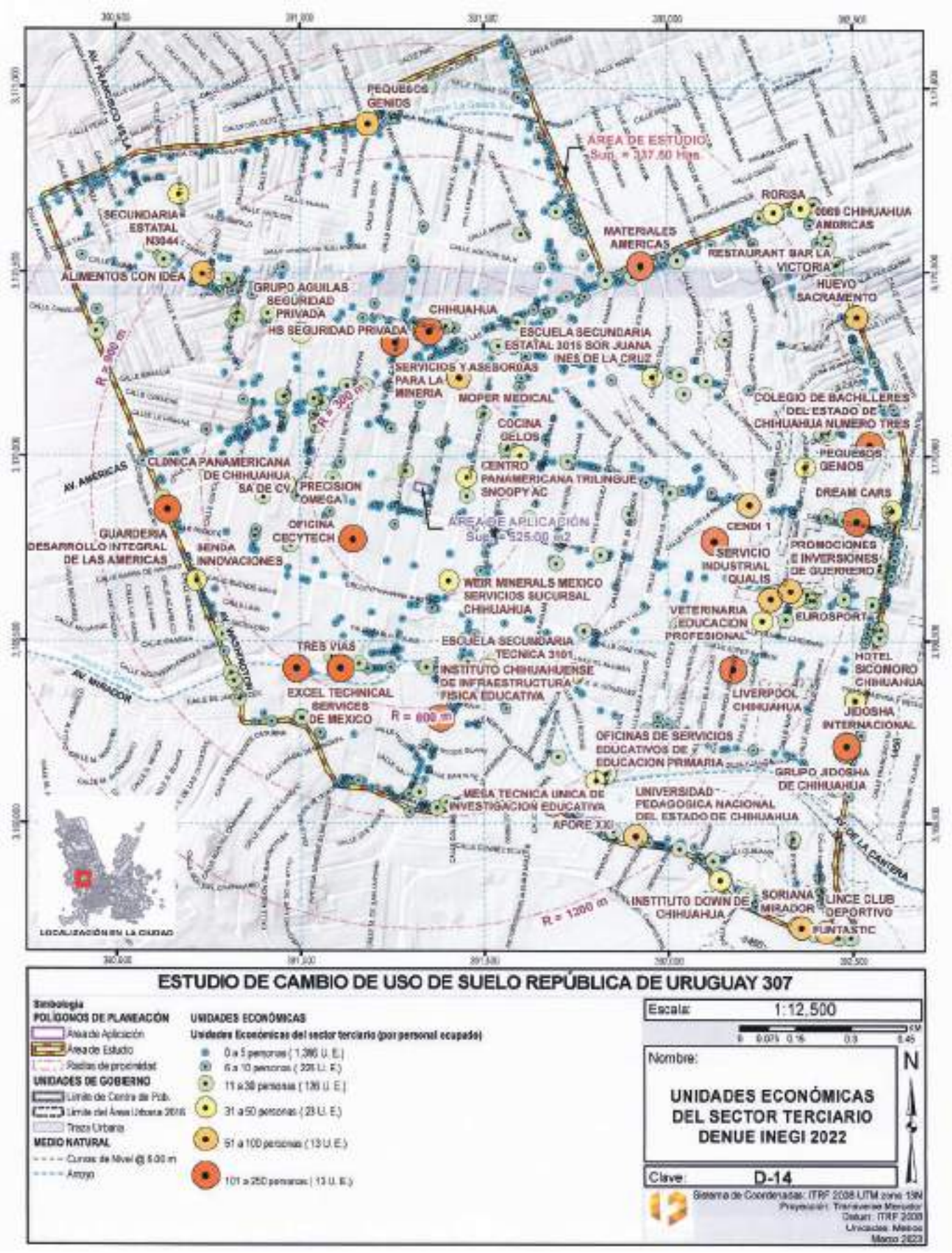

AREA DE ESTUDIO
AREA DE APLICACION
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACION EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Escala: 1:12,500
Nombre:
MEDIO NATURAL
EDAFOLOGÍA
N
Clave: D-09


ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.60 Has.
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 625.06 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. MERIDOR
AV. DE LA CANTERA
R = 900 m
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLIGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Area Urbana 2016
Traza Urbano
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
ELEVACIÓN (msnm)
Máx : 1,496
Mín : 1,441
Escala: 1:12,500
Nombre:
MEDIO NATURAL
TOPOGRAFÍA
Clave: D-10
N


AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 500 m
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
AREA DE APLICACION
Sup. = 525.00 m2
LOCALIZACION EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2015
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
Pendiente plana (0 a 2%)
Pendiente muy suave (2 a 5%)
Pendiente intermedia (5 a 12%)
Pendiente moderada (12 a 18%)
Pendiente fuerte (18 a 30%)
Pendiente muy fuerte (18% y más)
Escala: 1:12,500
Nombre:
MEDIO NATURAL
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
N
Clave: D-11
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.60 Has.
Subcuenca
La Galera
AV. FRANCISCO VILLA
Subcuenca
Chuviscar V
ÁREA DE
APLICACIÓN
Sup. = 626.00 m2
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
AV. AMÉRICAS
AV. BASHANTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
Subcuenca
La Cantera
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
HIDROGRAFÍA
Ríos y Arroyos Principales
Arroyo
Subcuencas Hidrológicas
Chuviscar V
La Cantera
La Galera
Plaza de Toros
Escala 1:12,500
Nombre:
MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA
SUPERFICIAL
Clave: D-12
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
AREA DE APLICACIÓN
Sup. = 625.00 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 900 m
R = 360 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Area de Aplicación
Area de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)
0.00
0.01 - 15.00
15.01 - 30.00
30.01 - 45.00
45.01 - 60.00
> 60.01
Escala: 1:12,500
0 0.075 0.15 0.3 0.45
Nombre:
DENSIDAD DE VIVIENDA CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020
N
Clave: D-13
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Pob.
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo

UNIDADES ECONÓMICAS

Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (1,386 U. E.)
- 6 a 10 personas (326 U. E.)
- 11 a 30 personas (186 U. E.)
- 31 a 50 personas (28 U. E.)
- 51 a 100 personas (13 U. E.)
- 101 a 250 personas (13 U. E.)

Escala: 1:12,500

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

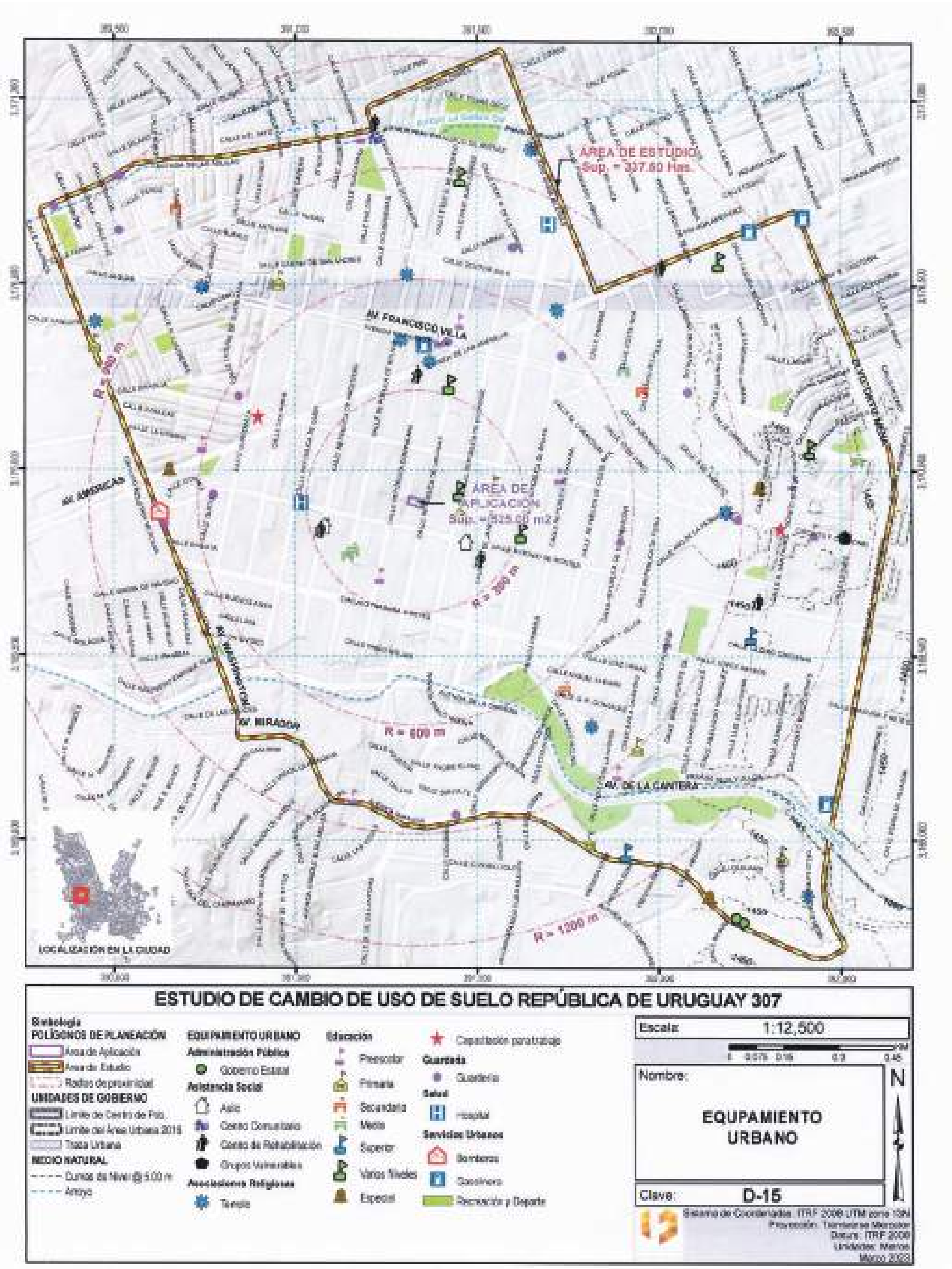
Nombre:

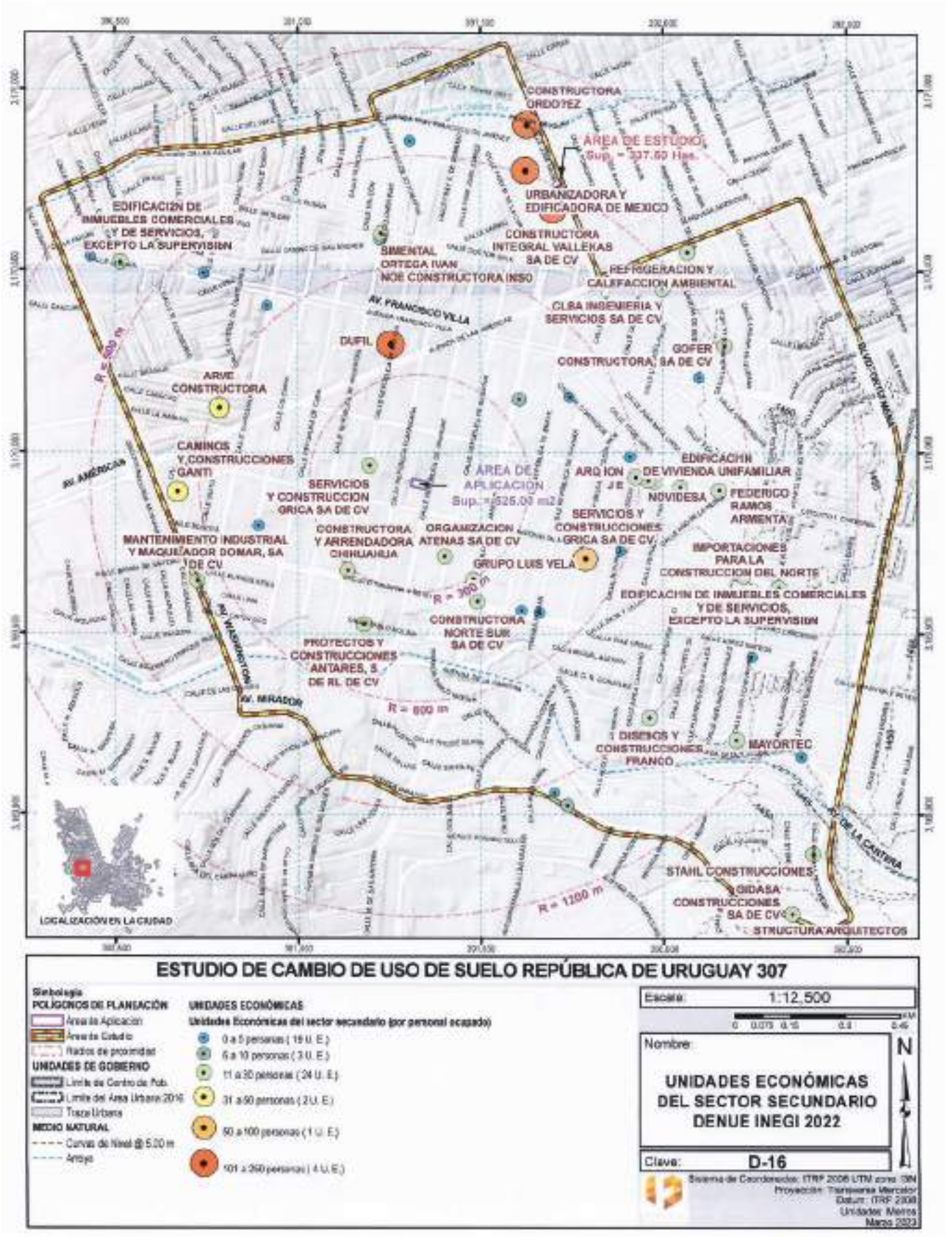
UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI 2022

Clave: D-14

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.60 Has.
AV. FRANCISCO VILLA
ÁREA DE APLICACIÓN
AV. AMÉRICAS
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2015
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
EQUIPAMIENTO URBANO
Administración Pública
Gobierno Estatal
Asistencia Social
Asilo
Centro Comunitario
Centro de Rehabilitación
Grupos Vulnerables
Asociaciones Religiosas
Templo
Educación
Preescolar
Primaria
Secundaria
Media
Superior
Varios Niveles
Especial
Capacitación para trabajo
Guardería
Guardería
Salud
Hospital
Servicios Urbanos
Bomberos
Gasolinera
Recreación y Deporte
Escala: 1:12,500
Nombre:
EQUPAMIENTO URBANO
Clave: D-15
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Pob.
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo

UNIDADES ECONÓMICAS
Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (15 U. E.)
- 6 a 10 personas (3 U. E.)
- 11 a 30 personas (24 U. E.)
- 31 a 50 personas (2 U. E.)
- 50 a 100 personas (1 U. E.)
- 101 a 250 personas (4 U. E.)

Escala: 1:12,500

0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM

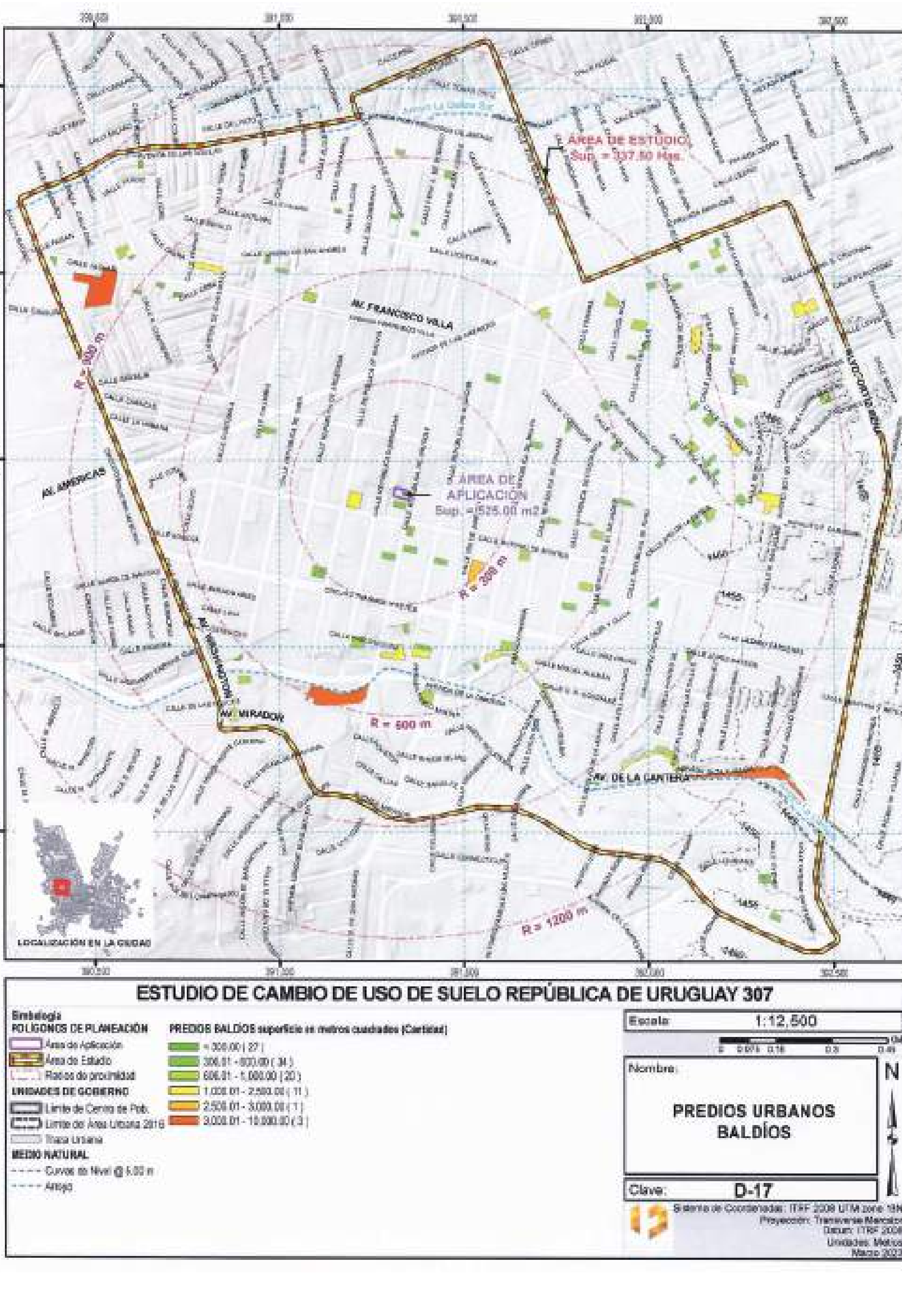
Nombre:

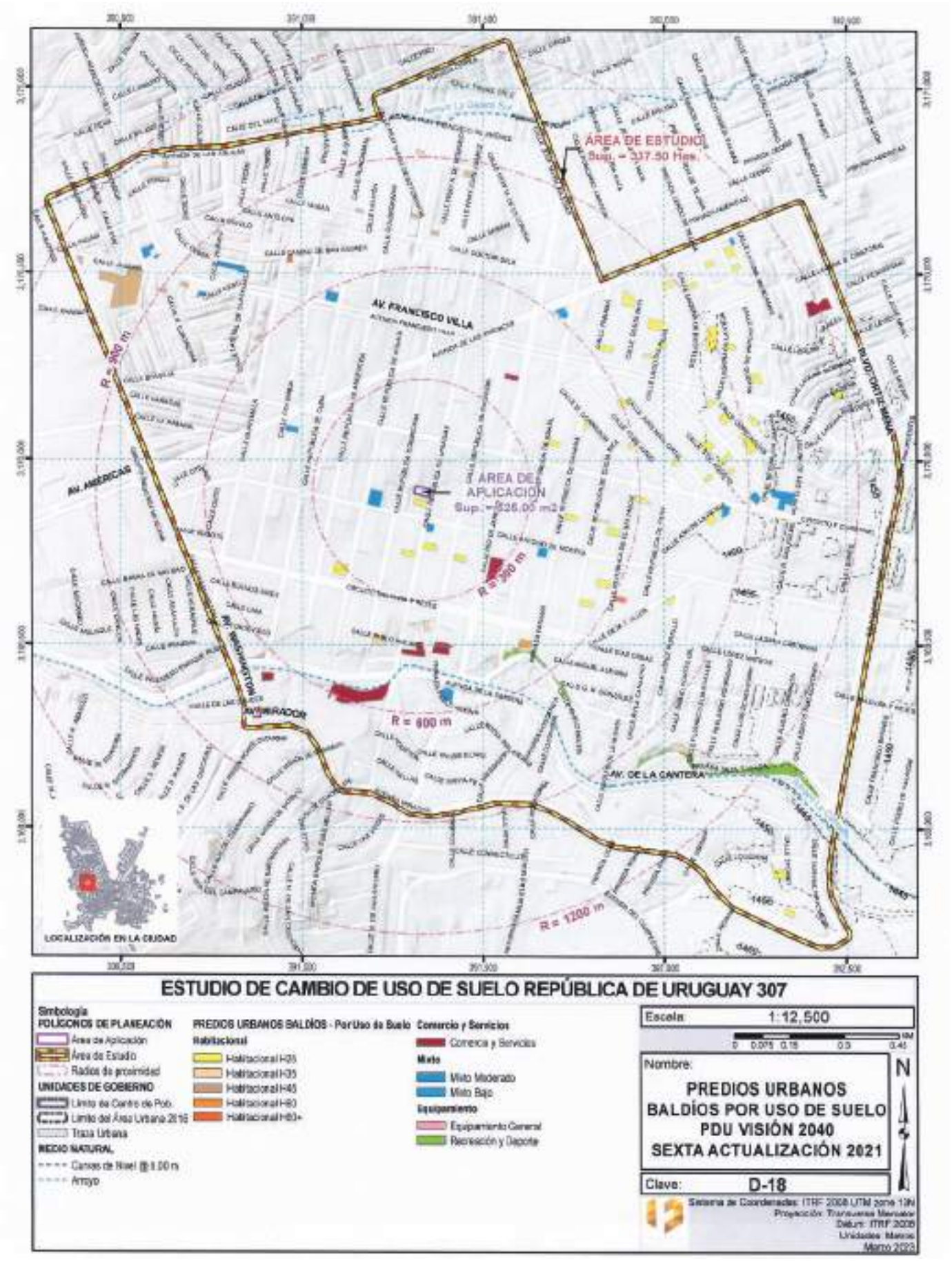
UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI 2022

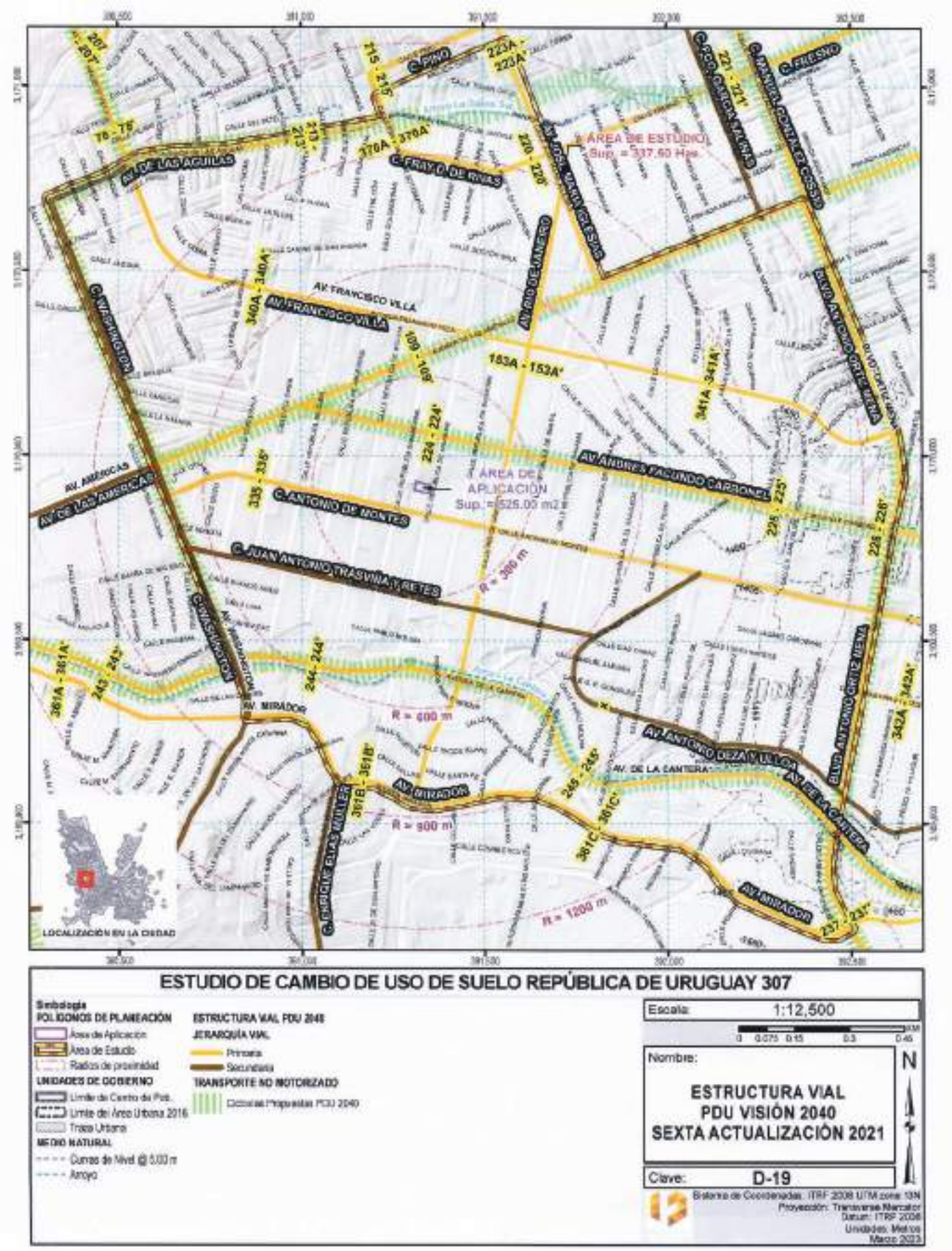
Clave: D-16

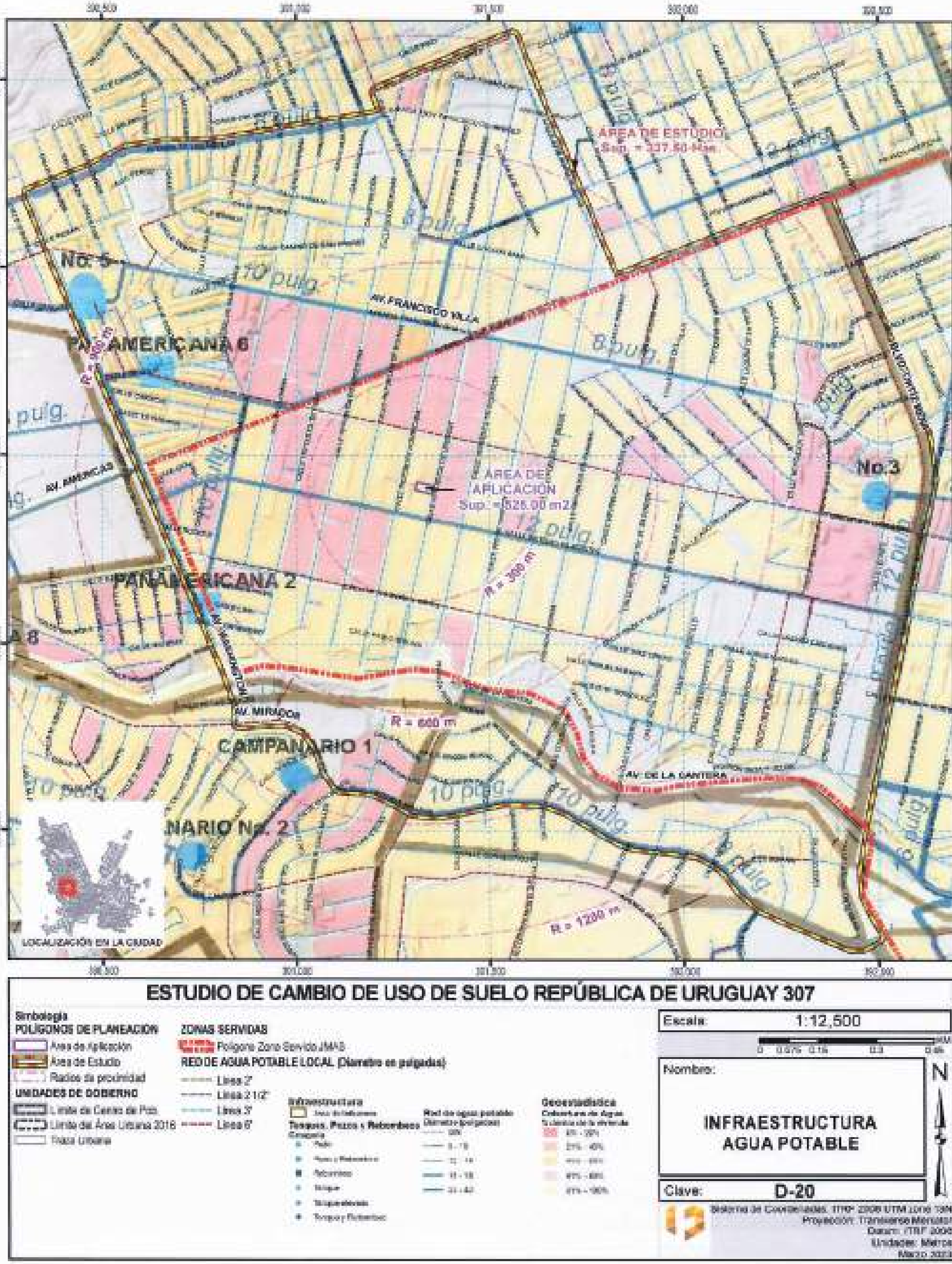
N

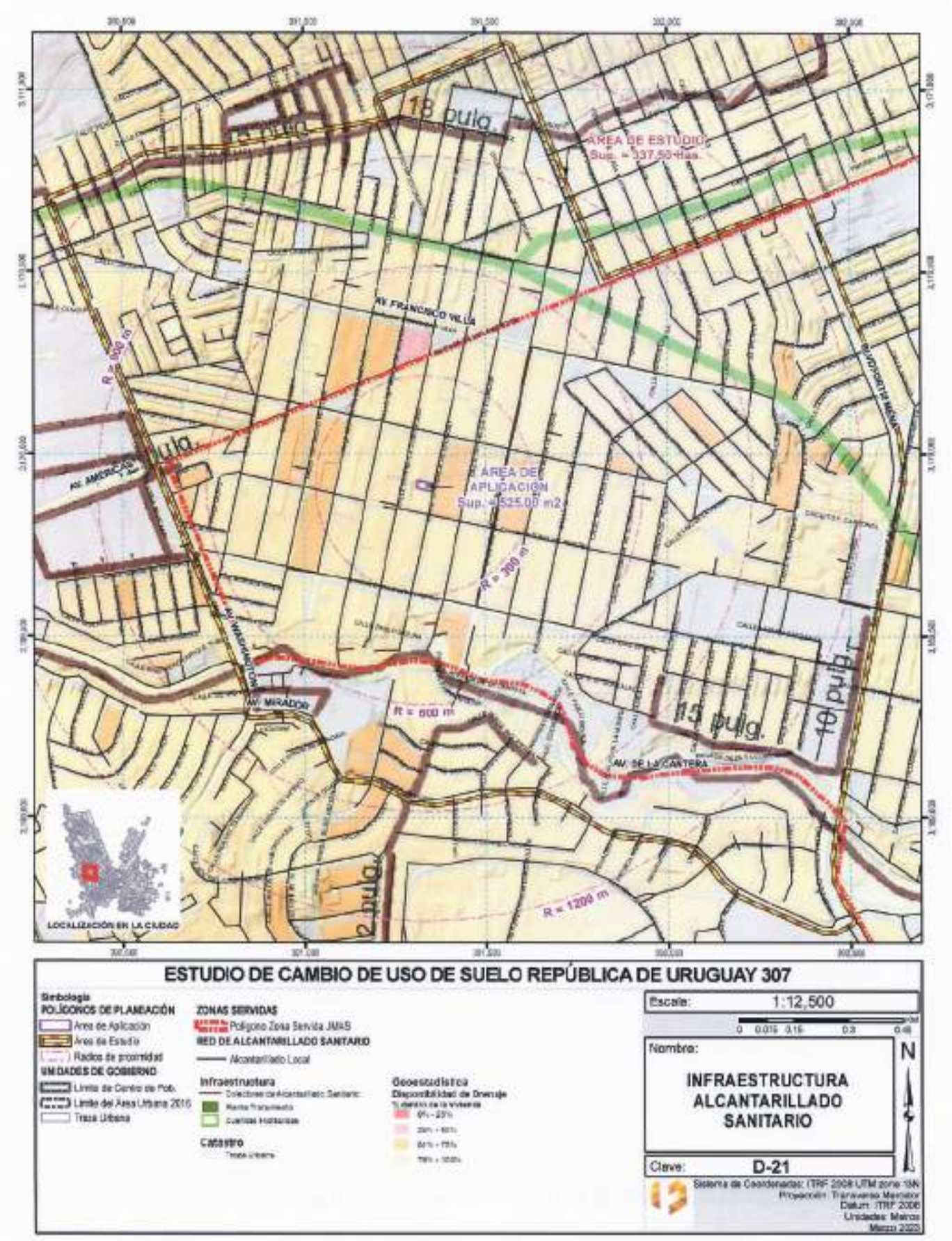
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

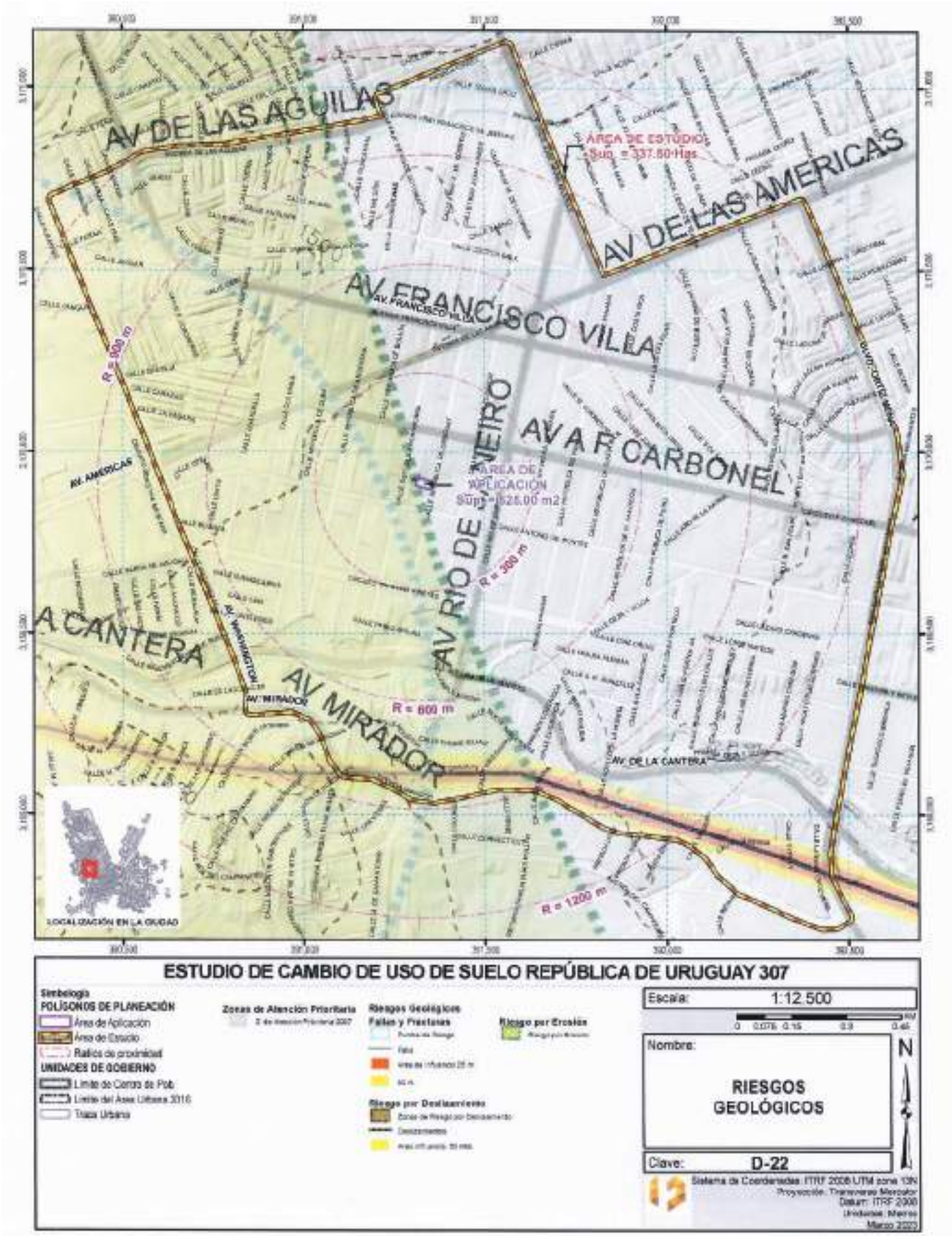

ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMÉRICAS
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 300 m
R = 500 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
PREDIOS BALDÍOS superficie en metros cuadrados (Cantidad)
< 300.00 (27)
300.01 - 600.00 (34)
600.01 - 1,000.00 (20)
1,000.01 - 2,500.00 (11)
2,500.01 - 3,000.00 (1)
3,000.01 - 10,000.00 (3)
Escala 1:12,500
Nombre:
PREDIOS URBANOS BALDÍOS
Clave: D-17
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

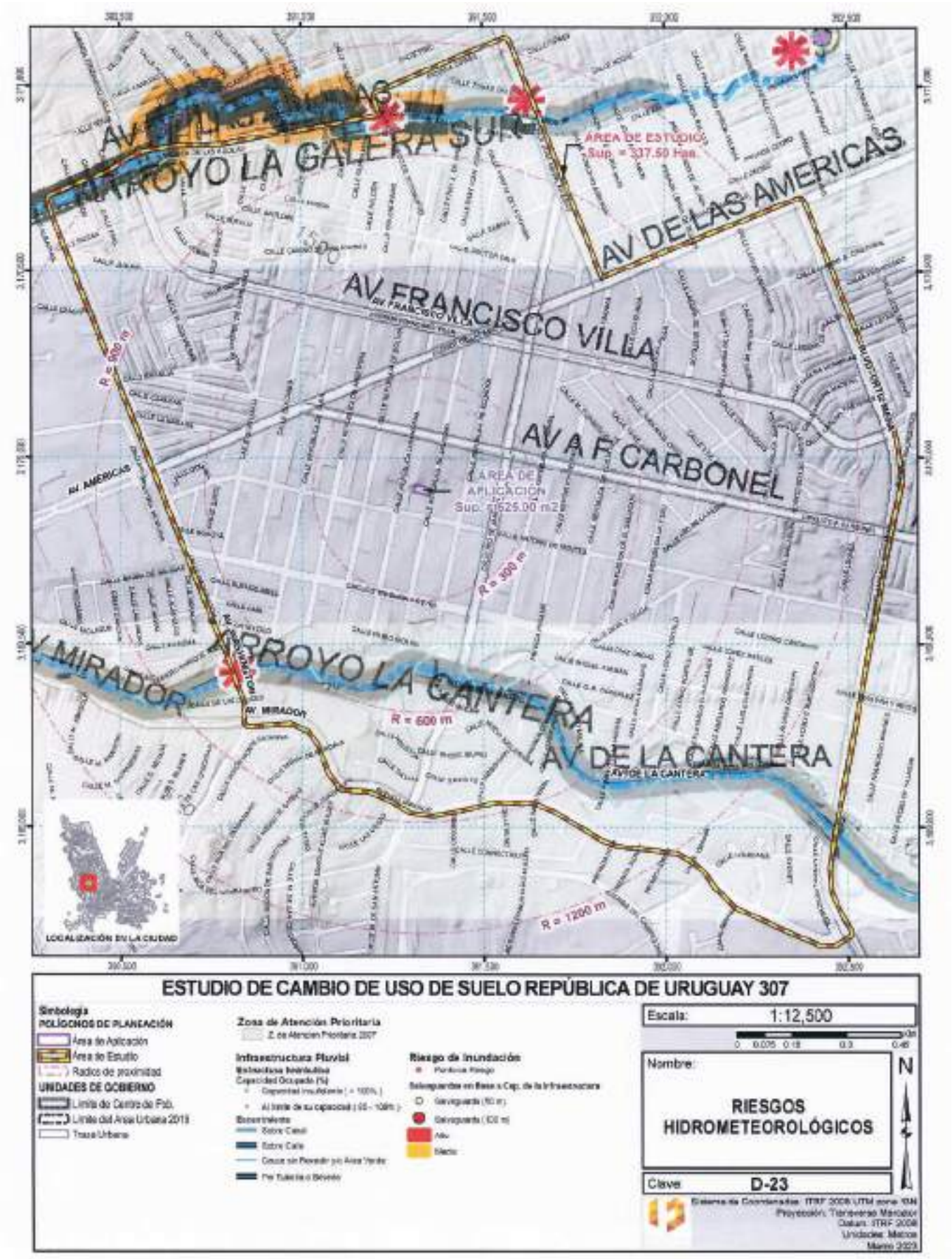

ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 826.05 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
BLVD. CENTRAL NORTE
AV. DE LA CANTERA
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
PREDIOS URBANOS BALDÍOS - Por Uso de Suelo
Habitacional
Habitacional H35
Habitacional H45
Habitacional H60
Habitacional H60+
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Equipamiento
Equipamiento General
Recreación y Deporte
Escala: 1:12,500
Nombre:
PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021
Clave: D-18
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

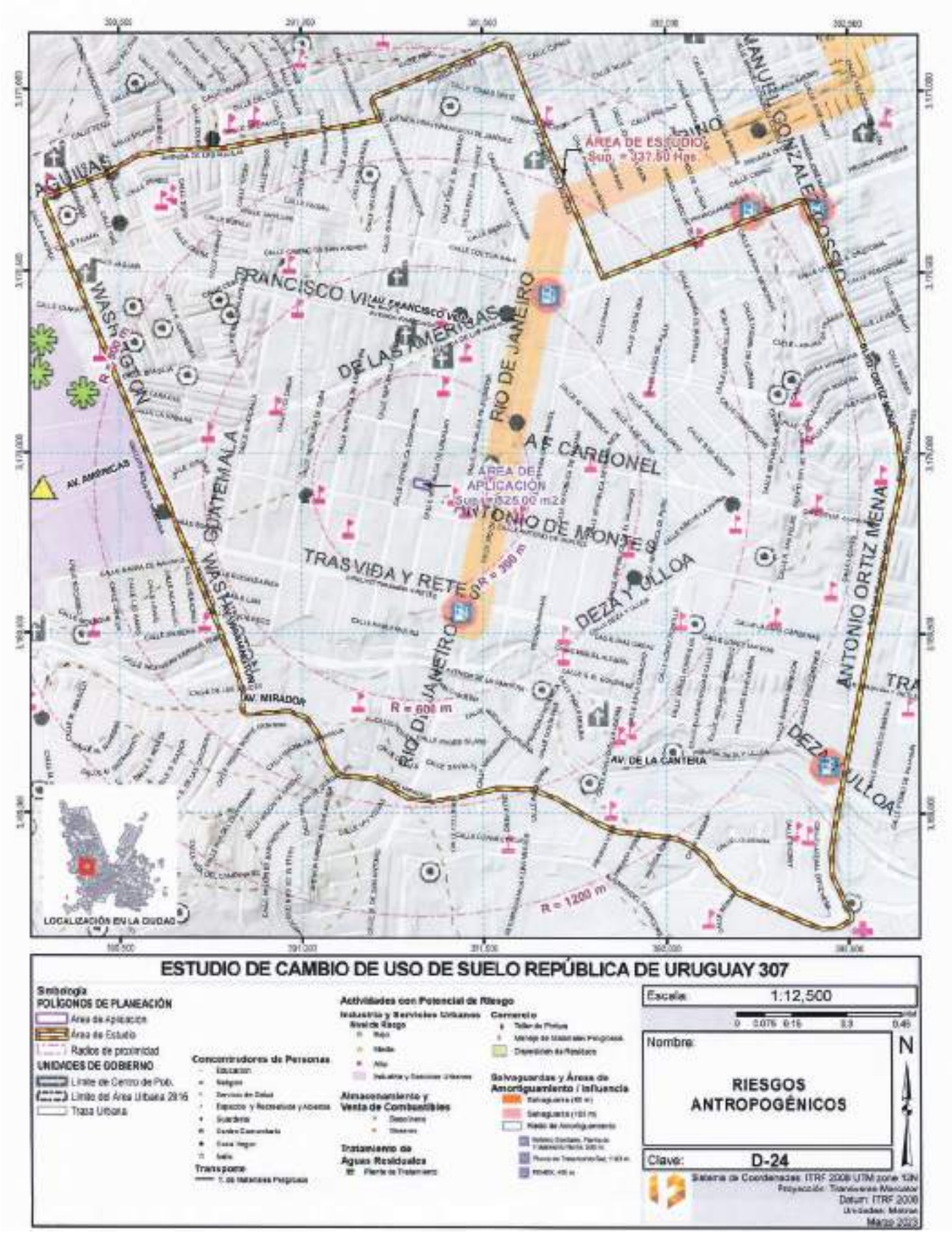

ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.60 Has
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.03 m2
C. PINO
AV. DE LAS AGUILAS
C. FRAY D. DE RIVAS
AV. JOSE MARIA MORELOS
AV. RIO DE JANEIRO
C. FCO. GARCIA SALINAS
C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
C. FRESNO
AV. FRANCISCO VILLA
C. WASHINGTON
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMERICAS
AV. DE LAS AMERICAS
AV. ANDRES FACUNDO CARRONEL
C. ANTONIO DE MONTES
C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES
AV. MIRADOR
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA
AV. DE LA CANTERA
C. ENRIQUE ELIAS MULLER
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
ESTRUCTURA VIAL PDU 2040
JERARQUÍA VIAL
Primaria
Secundaria
TRANSPORTE NO MOTORIZADO
Ciclovías Propuestas PCU 2040
Escala: 1:12,500
Nombre:
ESTRUCTURA VIAL
PDU VISIÓN 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021
Clave: D-19
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

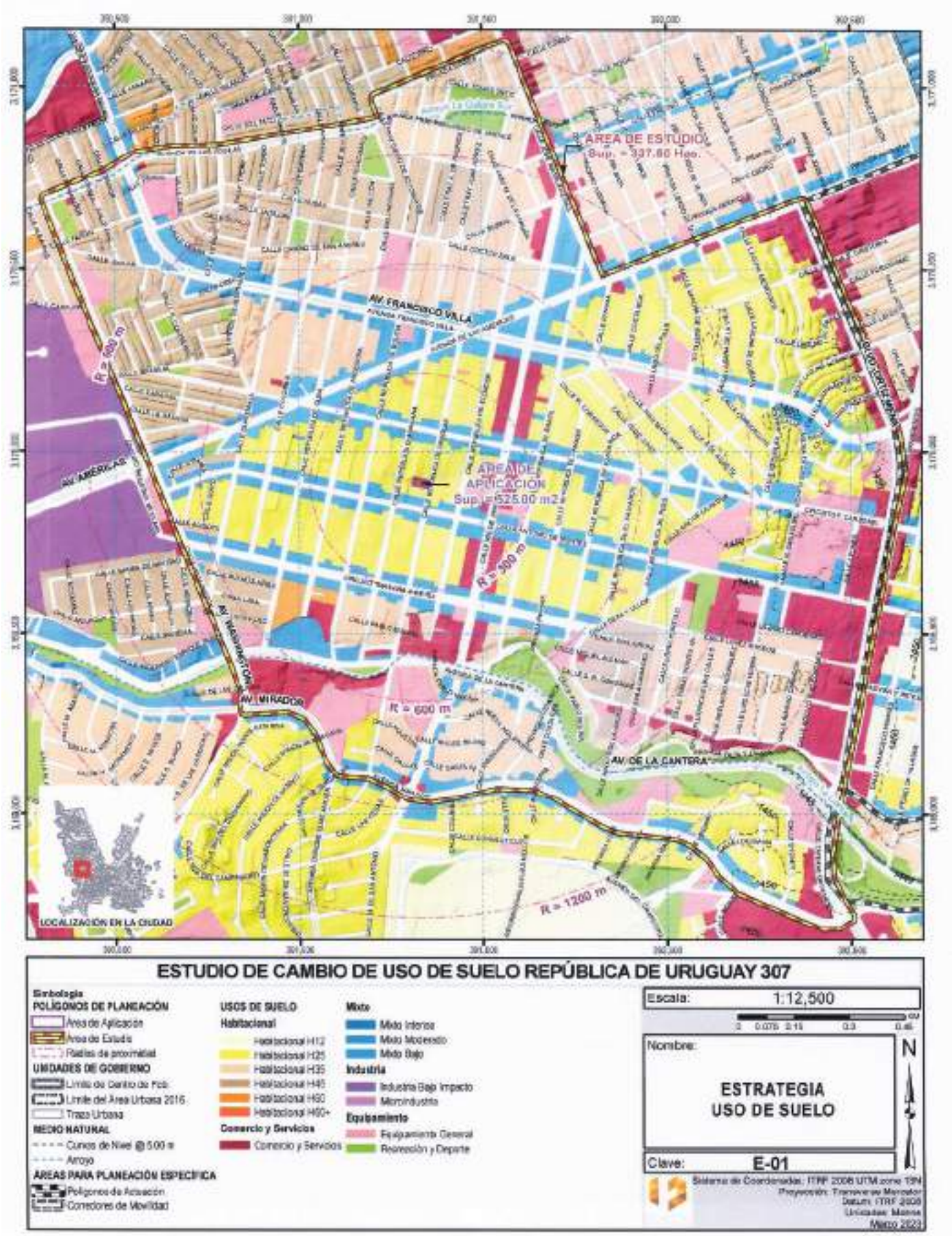

AREA DE ESTUDIO
No. 5
10 pulg.
8 pulg.
AV. FRANCISCO VILLA
PANAMERICANA 6
AV. AMERICAS
AREA DE APLICACIÓN
No.3
12 pulg.
PANAMERICANA 2
R = 300 m
AV. MIRADOR
R = 600 m
CAMPANARIO 1
AV. DE LA CANTERA
10 pulg.
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
ZONAS SERVIDAS
Polígono Zona Servida JMAS
RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)
Línea 2"
Línea 2 1/2"
Línea 3"
Línea 6"
Infraestructura
Tanques, Pozos y Rebombeos
Red de agua potable
Geoestadística
Escala:
1:12,500
Nombre:
INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE
Clave:
D-20
N


18 pulg.
AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AREA DE APLICACION
Sup. = 525.00 m2
R = 300 m
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
R = 600 m
15 pulg.
10 pulg.
AV. DE LA CANTERA
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Area de Aplicación
Area de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Area Urbana 2016
Traza Urbana
ZONAS SERVIDAS
Polígono Zona Servida JMAS
RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
Alcantarillado Local
Infraestructura
Colectores de Alcantarillado Sanitario
Planta Tratamiento
Cuerpos Hidráulicos
Catastro
Traza Urbana
Geoestadística
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda
0% - 25%
25% - 50%
50% - 75%
75% - 100%
Escala: 1:12,500
0 0.015 0.15 0.3 0.45
Nombre:
INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
N
Clave: D-21
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


AV DE LAS AGUILAS
AV DE LAS AMERICAS
AV. FRANCISCO VILLA
AV RIO DE JANEIRO
AV A R CARBONEL
AV MIRADOR
A CANTERA
AV. DE LA CANTERA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has
ÁREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2
R = 600 m
R = 300 m
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
Zonas de Atención Prioritaria
Riesgos Geológicos
Fallas y Fracturas
Riesgo por Erosión
Riesgo por Deslizamiento
Escala: 1:12,500
Nombre:
RIESGOS GEOLÓGICOS
Clave: D-22
N


AV. LAS TORRES
ARROYO LA GALERA SUR
AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
AV DE LAS AMERICAS
AV FRANCISCO VILLA
AV A R CARBONEL
AV. AMERICAS
AREA DE APLICACIÓN
Sup. = 1525.00 m2
R = 600 m
R = 300 m
AV. MIRADOR
ARROYO LA CANTERA
AV DE LA CANTERA
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Area Urbana 2019
Traza Urbana
Zona de Atención Prioritaria
Z. de Atencion Prioritaria 2007
Infraestructura Pluvial
Riesgo de Inundación
Escala: 1:12,500
Nombre:
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
Clave D-23
N


AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.50 Has.
AREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2
FRANCISCO VILLA
DE LAS AMERICAS
RIO DE JANEIRO
A F CARBONEL
ANTONIO DE MONTES
TRASVIDA Y RETES
DEZA Y ULLOA
ANTONIO ORTIZ MENA
GUATEMALA
WASHINGTON
AV. AMERICAS
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 600 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
Concentradores de Personas
Transporte
Actividades con Potencial de Riesgo
Industria y Servicios Urbanos
Almacenamiento y Venta de Combustibles
Tratamiento de Aguas Residuales
Comercio
Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Escala: 1:12,500
Nombre:
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
Clave: D-24
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 12N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023


AREA DE ESTUDIO
Sup. = 337.80 Has.
AREA DE APLICACIÓN
Sup. = 525.00 m2
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS
AV. WASHINGTON
AV. MIRADOR
AV. DE LA CANTERA
R = 600 m
R = 300 m
R = 1200 m
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307
Simbología
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Area de Aplicación
Area de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Pob.
Límite del Area Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
AREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad
USOS DE SUELO
Habitacional
Habitacional H12
Habitacional H25
Habitacional H35
Habitacional H45
Habitacional H60
Habitacional H60+
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Industria
Industria Bajo Impacto
Microindustria
Equipamiento
Equipamiento General
Recreación y Deporte
Escala: 1:12,500
Nombre:
ESTRATEGIA
USO DE SUELO
Clave: E-01
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO REPÚBLICA DE URUGUAY 307

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Pobl.
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H50
- Habitacional H50+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

Equipamiento
- Equipamiento General

Escala: 1:3,000

Nombre:

ESTRATEGIA USO DE SUELO

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Marzo 2023

SIN TEXTO

SIN TEXTO