

*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., miércoles 10 de julio de 2024.

No. 55

Folleto Anexo

ACUERDO N° 065/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

FINCA LEÓN 700-003-013

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

ACUERDO 065/2024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Finca León 700-003-013**", en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de **5,400.815** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60.

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 veintinueve días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de febrero del año 2024, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, 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 Arq. Carlos Eric Rodarte Zubia, en su carácter de representante legal de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Finca León 700-003-013", en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de 5,400.815 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60... 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:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Carlos Eric Rodarte Zubia, en su carácter de representante legal de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Finca León 700-003-013", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de 5,400.815 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60.

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 seis días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"FINCA LEÓN 700-003-013"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integraao con motivo del escrito presentado por el Arq. Carlos Eric Rodarte Zubia, en su carácter de representante legal de **MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Finca León 700-003-013**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de 5,400.815 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado** a **Habitacional H60**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito de fecha 17 de febrero del 2023, signado por el Arq. Carlos Eric Rodarte Zubia, en su carácter de representante legal de **MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Finca León 700-003-013**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A , Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de 5,400.815 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado** a **Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Finca León 700-003-013**", 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 ocuroso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 17 de febrero del 2023, signada por Arq. Carlos Eric Rodarte Zubia, en su carácter de representante legal de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Carlos Eric Rodarte Zubia;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,531** de fecha 29 de septiembre del 2021, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez Pérez, Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 2 del Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor Jesús Omar Carrasco Quintero, en su carácter de Delegado de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la persona moral MEDRA-RMFC CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, Sociedad por Acciones Simplificada, para hacer constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 02 de agosto del 2021, en la que se transforma el régimen de la sociedad a S.A.P.I. de C.V., la cual será administrada por un Consejo de Administración, designando como Presidente del mismo al C. César Iván Molina Almanza, además, se le confiere al señor Carlos Eric Rodarte Zubia un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, cambiario y con facultades de delegación y dominio limitado;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 26,221** de fecha 14 de noviembre del 2022, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público Número 2 del Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció la persona moral Cultura y Arte RFM, A.C., representada por su apoderado el señor Juan José Aguilar Chaparro como la parte Vendedora y por otra parte, la persona moral MEDRA-RMFC CONSULTORIA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. de C.V., representada por el señor Jesús Omar Carrasco Quintero como la parte Compradora, para celebrar un contrato de compraventa a plazos con respecto al lote identificado como fracción 1 del lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson con superficie de 5,400.815 metros cuadrados, inscrito bajo el número 115 del Libro 7101 de la Sección primera con folio real 2930382 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2024-162615** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero del 2024;
6. **Oficio DASDDU/752/2023** de fecha 25 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 523/2023** de fecha 05 de octubre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

- Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo con el aprovechamiento de acción urbana.
- 8. **Oficio DASDDU/753/2023** de fecha 25 de septiembre 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;
- 9. **Oficio DDHE/1502/2023** de fecha 29 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
- 10. **Oficio DASDDU/1030/2023** 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;
- 11. **Oficio SJ/DRPA/1295/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
- 12. **Copia del Acta de la Sesión número 50 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 19 de enero de 2024, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 13. **Oficio DASDDU/0093/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 1 de febrero de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/0093/2024 de fecha 1 de febrero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 50 celebrada el día 19 de enero del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Finca León 700-003-013", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de 5,400.815 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60, 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 Arq. Carlos Eric Rodarte Zubia, en su carácter de representante legal de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Finca León 700-003-013**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción 1 del Lote 22 de la manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3 ubicado en la Reserva Territorial Robinson, con superficie de 5,400.815 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H60.

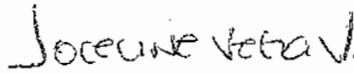
TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los

municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 28 días del mes de febrero del año 2024.

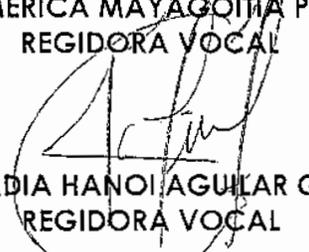
**ATENTAMENTE:
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**


**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**


**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**


**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**


**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**


**NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ARQ. CARLOS ERIC RODARTE ZUBIA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE MEDRAMFC CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "FINCA LEÓN 700-003-013", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 1 DEL LOTE 22 DE LA MANZANA 10, DE LA ZONA 2-A, SECTOR 2/3 UBICADO EN LA RESERVA TERRITORIAL ROBINSON, CON SUPERFICIE DE 5,400.815 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A HABITACIONAL H60.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/0093/2024

Chihuahua, Chih., 1 de febrero del 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V.**, en su carácter de propietario del predio identificado como **Fracción 1 del Lote 22 de la Manzana 10, de la zona 2-A, Sector 2/3, ubicado en la Reserva Territorial Robinson**, con una superficie total de **5,400.815m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Finca León 700-003-013"** 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 **Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización a uso de suelo **Habitacional H60**.

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/752/2023 de fecha 25 de septiembre de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Finca León 700-003-013"** 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. 523/2023 de fecha 05 de octubre de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Finca León 700-003-013"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/753/2023 de fecha 25 de septiembre 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/1502/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la inexistencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1030/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1295/2023 de fecha 17 de noviembre 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 "**Finca León 700-003-013**" fue presentado en la **Quincuagésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **19 de enero de 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO**, a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable, drenaje emitidas por la autoridad competente, el cambio de uso de suelo Mixto Moderado a Habitacional H60.

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 representante legal
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa

4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficio No. DASDDU/752/2023 de fecha 25 de septiembre 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.
7. Oficio No. 523/2023 de fecha 05 de octubre del 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/753/2023 de fecha 25 de septiembre 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.
9. Oficio No. DDHE/1502/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/1030/2023 de fecha 15 de noviembre 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.
11. Oficio No. SJ/DRPA/1295/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Quincuagésima Sesión Ordinaria del día 19 de enero de 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante de pago de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Finca León 700-003-013".

ATENTAMENTE



DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

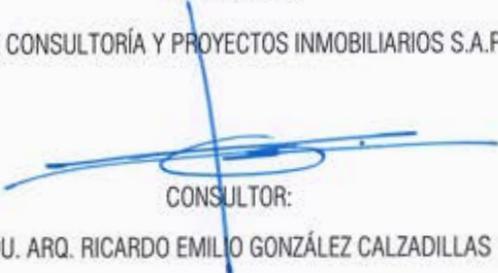
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

FINCA LEÓN 700-003-013

PROMOTORES:

MEDRA-RMFC CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.P.I. DE C.V.



CONSULTOR:

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2022-25 FINCA LEON 700-003-013
MARZO 2023

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**
- I. ALCANCE GENERAL
- II. ALCANCE LEGAL
- III. ALCANCE TERRITORIAL
- 1. Definición Del Área De Estudio
- 2. Definición Del Área De Aplicación
- IV. 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. Composición Del Suelo
- 3. Topografía Y Orografía
- 4. Vegetación
- 5. Hidrología
- 6. Agua Subterránea
- 7. Paisaje Natural

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO	
1.	Vivienda.....	
2.	Comercio Y Servicios	
3.	Equipamiento	
4.	Industria	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial	
6.	Estructura Vial	
a)	Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362A -362A')	
b)	Av. Club de Leones de Chihuahua (sección 378 – 378')	
c)	Calle Libia (sección 7A – 7A')	
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.
- d) Gas Natural.....
- 7. Movilidad
- a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362 – 362').
- b) Calle Libia (sección 7 – 7').
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
- H. INSTRUMENTAL.....**
- I. CORRESPONSABILIDAD.....
- I. BIBLIOGRAFÍA.....**
- J. CRÉDITOS**
- K. 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 un predio baldío al interior de la Reserva Territorial Robinson en la zona oriente de la ciudad. Sobre dicho sector se han venido desarrollando fraccionamientos, habitacionales, equipamiento urbano así como diferentes giros de actividad productiva y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre un predio en breña en propiedad de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V., el cual cuenta con uso de suelo Mixto Moderado. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de un proyecto habitacional en esquema de alta densidad que tienda a consolidar, complementar y diversificar la oferta de vivienda en la zona aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace entre vialidades de carácter urbano y regional.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% 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 98.7% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 1.3% en 393 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 oriente de la ciudad, en particular el sector conocido como El León, vinculado con la Carretera a Aldama, se ha ido consolidando progresivamente aprovechando dicha condición, fomentado en la vocación del suelo primordialmente habitacional, el cual se ha complementado con la consolidación de comercio, servicios y equipamiento urbano de carácter urbano y regional. Existe una imperiosa necesidad de disponer estratégicamente del potencial de los predios baldíos existentes y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación del corredor ya mencionado y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad periférica y regional amparado por instrumentos planeación que han regularizado y fomentado el sector como un polo de desarrollo a actividades productivas.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V., que pretende desarrollar un proyecto que tienda a consolidar un proyecto de carácter habitacional en esquema de alta densidad que tienda a complementar y diversificar la oferta de vivienda en la zona aprovechando la creciente oferta de actividad económica ya presente por la presencia de comercio y servicios de alta convocatoria para la zona y la ciudad en general, aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace hacia uno de los más relevantes corredores de carácter urbano y regional presente en la ciudad, sobre un predio baldío de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de habitabilidad para la zona y accesible al entorno comercial, de equipamiento y habitacional que sustenta el desarrollo de la propuesta en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado establecido dentro del PDU 2040 a Habitacional con Densidad H60 que le permita albergar un proyecto de habitabilidad en esquema de alta densidad integrado a su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor de Carretera a Aldama al cual es cercano.

Esta propuesta se realiza sobre un predio baldío ya urbanizado al interior de la mancha urbana en la zona oriente de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a giros comerciales, servicios y equipamiento urbano de carácter urbano y regional ya habilitados, así como a fraccionamientos habitacionales de importante presencia poblacional y con un corredor regional en franco proceso de consolidación. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

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

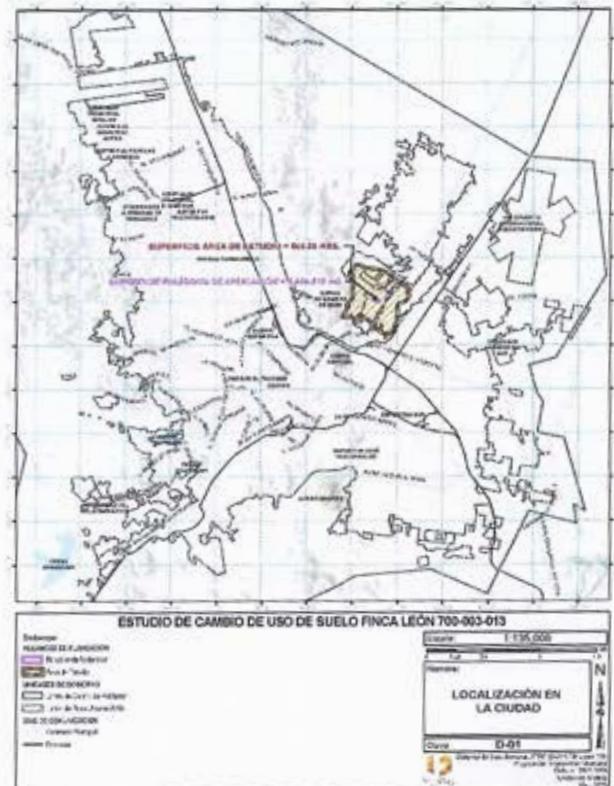


Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

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

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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 Mexicanos²

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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 Planeación³

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 Urbano⁴

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
- 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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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 11º 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 señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales."

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁵

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 de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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 Chihuahua⁶

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."

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

⁷Fuente: 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 Chihuahua⁸

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:

⁸Fuente: 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.

III. 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, contruidos 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 fondos 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.

LXXXIV. 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. Via 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 escombros.

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 Chihuahua⁹

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

⁹Fuente: 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 Chihuahua¹⁰

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

¹⁰Fuente: 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 experta 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 fijan las leyes y sus reglamentos.

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

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

¹¹Fuente: 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 escombros;

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, retotificación 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

I. 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 baldío que es Mixto Moderado a Habitacional con Densidad H60 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 e 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 propias del corredor de Carretera a Aldama cercano y un alto nivel de habitabilidad en la vivienda presente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. 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.

III. 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 continua al norte definida por trayectoria de Blvd. Romanza y su proyección a través de parcela de Ejido Robinson y Sucesión Elías Miller hasta cauce de río Chuvíscar; al oriente por línea quebrada continua conformada por cauce de río Chuvíscar; al sur con línea quebrada sobre cauce de escurrimiento mayor con desembocadura en río Chuvíscar y límite de área urbanizable establecido en el PDU 2040 y al poniente en línea quebrada sobre el límite de área urbanizable establecido en el PDU 2040 y trazo de futura prolongación de Av. Club de Leones de Chihuahua; para conformar un polígono con una superficie de 560.58 Has.

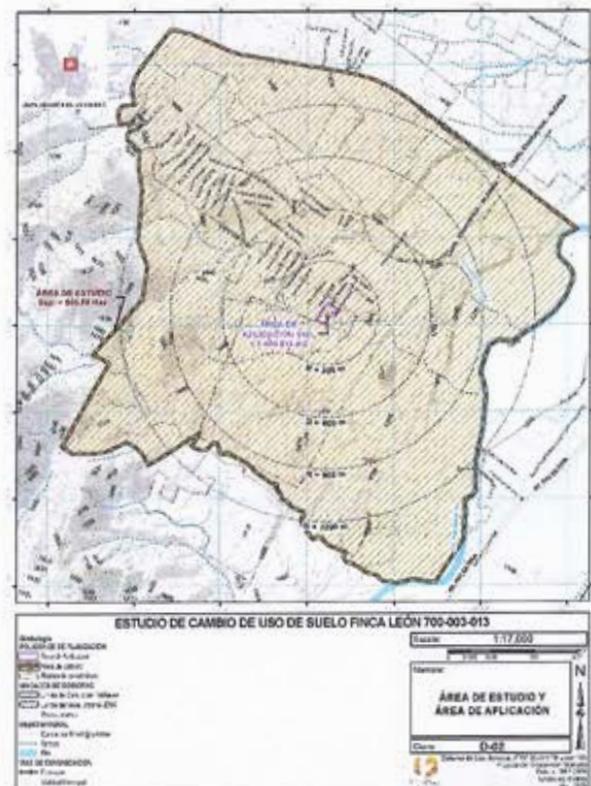


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 10 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existente, definieron un ámbito

¹² Fuente: Elaboración propia.

territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

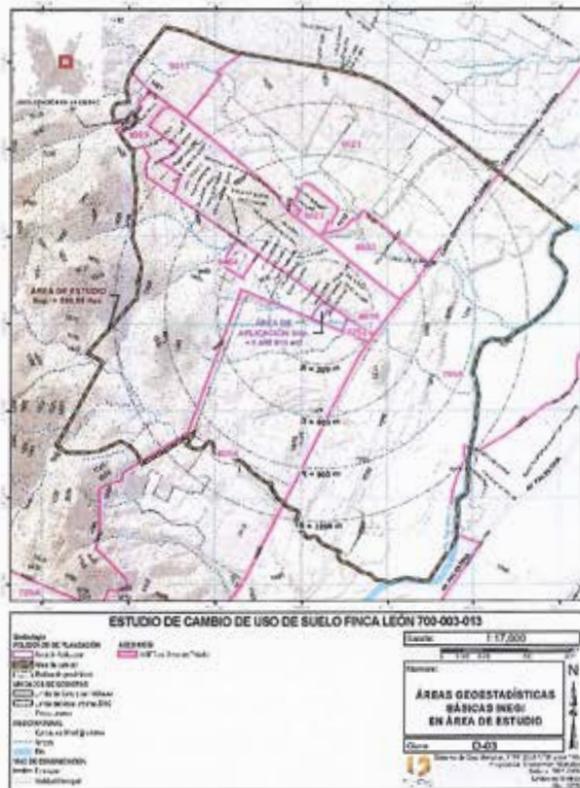


Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEB's 799A y 8004 se considero 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 baldío ubicado al interior de la mancha urbana en la zona central de la ciudad que cuentan con una superficie de 5,400.815 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 700-003-013 que corresponde a la Fracción 1 del Lote 22, Manzana 10, Zona 2-A, Sector 2/3 de la Reserva Territorial Robinson, localizado en la Calle Chad a 32.50 metros de Calle Sudáfrica.

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

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

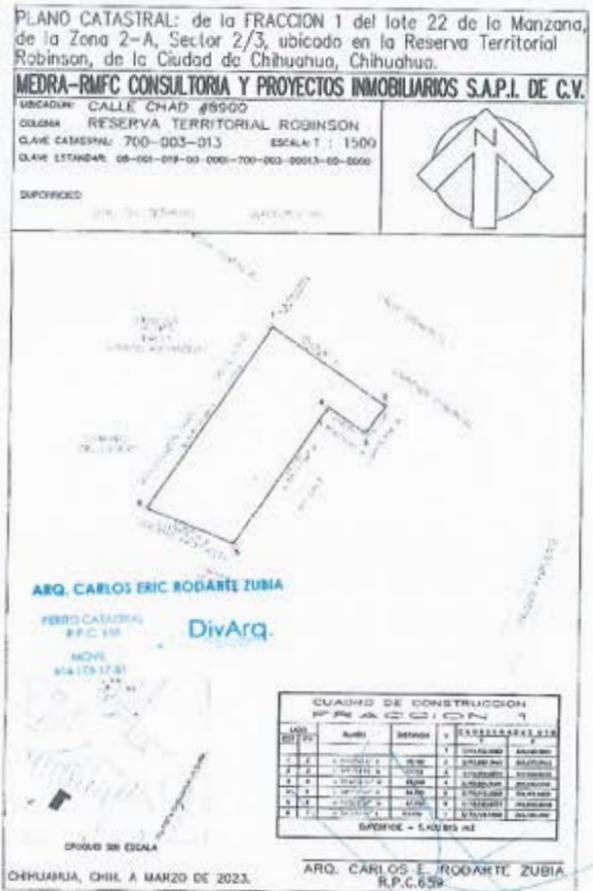


Fig. 4 Plano catastral predio 261-031-080.¹⁴

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 Mixto Moderado por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 26,221, Volumen 1,091, expedida por el Lic. Fernando Rodríguez García en su carácter de Notario Público Número 2 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie total de 5,400.815 metros cuadrados para la Fracción 1 del Lote 22, Manzana 10, Zona 2-A, Sector 2/3 de la Reserva Territorial Robinson.

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

¹⁴ Fuente: Perito.

inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por cercanía al corredor regional definido por la Carretera a Aldama y Av. Club de Leones de Chihuahua que otorgan accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.



Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.¹⁵

IV. 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 25.1% 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 Pacífico.



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

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

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 fondo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2021) 26,544.06 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 26,544.06 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

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 925,762 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.27% 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 se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis conocida como El León, ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la diversificación de la oferta de vivienda en la zona fomentando una mayor densidad y consolidación urbana. Asimismo este proyecto se integra a un entorno de equipamiento, comercial y de servicios en proceso de consolidación urbana tanto en zonas interiores al área analizada como en el corredor de la Carretera a Aldama presente.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona oriente 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.

Se ampara la propiedad a favor de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 26,221, Volumen 1,091, expedida por el Lic. Fernando Rodríguez García en su carácter de Notario Público Número 2 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie total de 5,400.815 metros cuadrados para la Fracción 1 del Lote 22, Manzana 10, Zona 2-A, Sector 2/3 de la Reserva Territorial Robinson.

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 distritales, barriales y centros vecinales. Se percibe en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona que nos ocupa se ha definido territorialmente del resto de la ciudad con la habilitación al desarrollo de reservas territoriales gubernamentales en las zonas conocidas como El León y Robinson las cuales se han venido desarrollando en usos de vivienda de tipo medio, así como para equipamiento urbano de cobertura urbana y regional; dichos usos vinculados con la Carretera a Aldama como corredor urbano de conexión hacia la zona centro, hacia el Perif. Lombardo Toledano y hacia la vecina localidad de Aldama; con una consolidación aún en proceso en cuanto a la presencia de comercio y servicios que conforma al corredor, el cual adquirió una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de carácter regional de la ciudad por su conexión hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad como es la Carretera a Delicias a través de su conexión con la Av. Juárez y la Av. Fuerza Aérea Mexicana, así como a través de la Vialidad Sacramento hacia la Carretera a Ciudad Juárez y hacia nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Dichos elementos han conformado una zona de alta concentración de viajes por destino hacia dichos centros que funcionan en convivencia con vivienda de diversos niveles socioeconómicos con

altas expectativas para la consolidación de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra cercano al área de influencia del Centro Urbano y de los corredores de movilidad de Perif. Lombardo Toledano, Vialidad Sacramento, Carretera Palestina y Av. Teófilo Borunda, conformados y planeados como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para un amplio sector de la población que habita la capital del Estado. Asimismo, de acuerdo al equipamiento urbano existente y previsto en la zona de El León, se consolida gradualmente un Centro Distrital importante en cuanto a la cobertura de servicios para los habitantes de la zona.

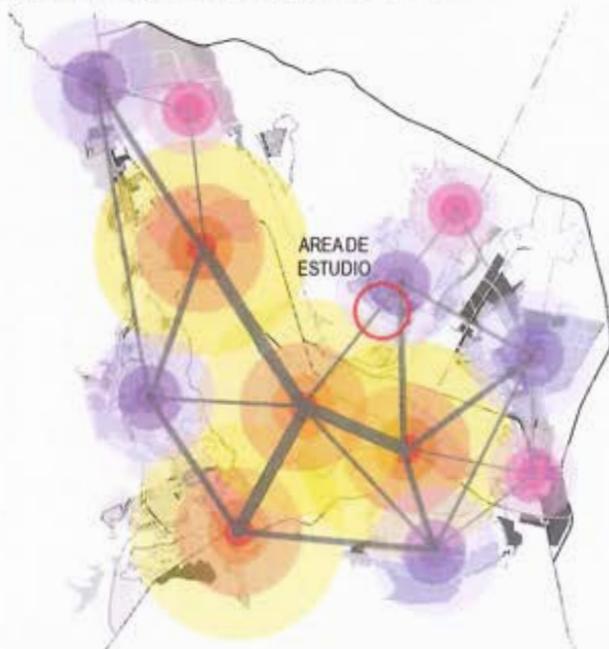


Fig. 8 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁸

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 de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas subutilizadas con potencial como es el caso de la zona El León, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando predios que al igual al promovido en este documento tienen origen en reservas territoriales gubernamentales planificadas para el desarrollo urbano, sin embargo el paisaje de grandes parcelas al interior de la ciudad con tendencia al desarrollo de servicios y actividades complementarias a las zonas en que se ubican es un

factor vigente y de especial atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad. Un factor relevante para la promoción de la presente propuesta es el carácter de rezago urbano y funcional que presenta la zona respecto a su entorno y la urgente necesidad de consolidación urbana que requiere para lo cual la implementación de proyectos detonadores como es el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

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.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda, que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza; así como Zona E que corresponde a Área Natural de Valor Ambiental que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentra fuera de los límites de la zona U y de la zona R. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal y la normativa municipal.

El predio promovido se encuentra dentro de la Zona "U" Urbanizable por lo que el cambio de uso de suelo promovido por el presente instrumento no implica un cambio en zonificación primaria.

¹⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

habitationales enfocados a aumentar los niveles de cobertura de servicios hacia la vivienda y para aprovechar la condición de corredor estratégico de conexión regional como es el caso de la Carretera a Aldama, así como para diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, eficientando las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona.

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	Superficie	% Superficie	Superficie	% Superficie	Superficie	% Superficie
Habitacional Densidad H35	25.7463	10.20%	8.8785	2.88%	34.6249	6.18%
Habitacional Densidad H45	36.4981	14.46%	78.3731	25.43%	114.8713	20.49%
Mixto Moderado	7.3959	2.93%	8.7146	2.83%	16.1106	2.87%
Zona Especial Desarrollo Controlado	0.0006	0.00%	24.7813	8.04%	24.7819	4.42%
Comercio y Servicios	8.6452	3.42%	27.8198	9.03%	36.4650	6.50%
Equipamiento Urbano	75.2859	29.82%	37.2375	12.08%	112.5234	20.07%
Recreación y Deporte	21.3303	8.45%	109.9004	35.67%	131.2307	23.41%
Preservación Ecológica Primaria	0.0012	0.00%	0.0006	0.00%	0.0018	0.00%
Área Natural Valor Ambiental	0.0002	0.00%	0.0102	0.00%	0.0104	0.00%
Validades y sendidumbres	77.5328	30.71%	12.4287	4.03%	89.9616	16.05%
TOTAL:	252.4367	100.00%	308.1447	100.00%	560.5814	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:		45.03%		54.97%		100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 11 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²¹

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el cual es bajo considerando que un 45.0% del Área de Estudio es urbana con importante presencia de vacíos urbanos, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente dichos vacíos y favorecer una mayor consolidación en predios subutilizados existentes ya que la mayor proporción del área no considerada urbana corresponde a áreas ambientales no urbanizables.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento Mixto Moderado, que no cuenta con afectaciones o restricciones que limiten su aprovechamiento y que su superficie representa una mínima proporción del total del Área de Estudio.

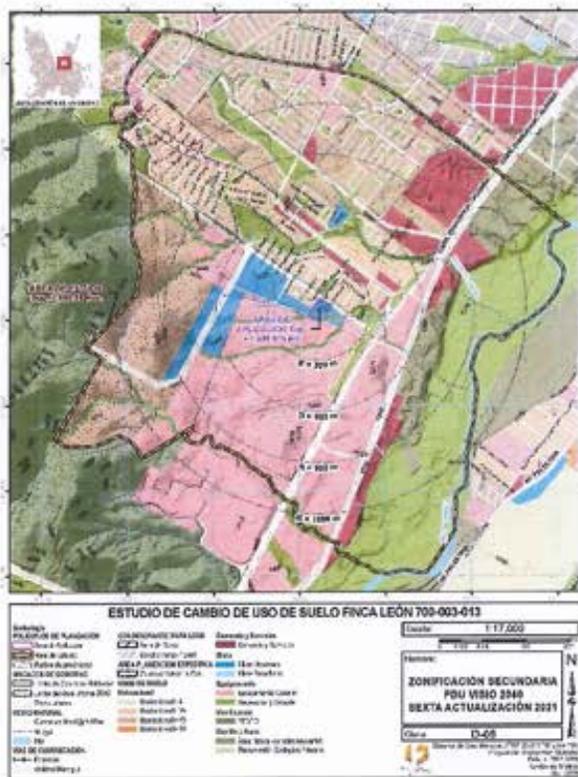


Fig. 10 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²⁰

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición tanto urbana como de reserva territorial susceptible a desarrollo, así como las zonas de valor ambiental no susceptibles a desarrollarse:

²⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

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



Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²²

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 oriente de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, zonas de reserva de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio el corredor de carácter regional constituido por la Carretera a Aldama se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y suroriente de la ciudad, además que su conectividad con Av. Juárez y Perif. Lombardo Toledano le otorga accesibilidad y vinculación hacia otros sectores urbanos por medio vialidades jerárquicas como es la Vialidad Sacramento, así como a Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre y Carretera Palestina por mencionar las más cercanas; situación que es identificada por el comercio de gran escala, servicios diversos y equipamiento urbano que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. En el caso de la Vialidad Sacramento y el Perif. Lombardo Toledano, éstas vialidades forman parte del anillo de movilidad intraurbana de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

En el área de estudio se ubican equipamientos urbanos de cobertura regional con alta convocatoria como es el Plantel 21 del Colegio de Bachilleres de Chihuahua, Universidad Tecnológica de Chihuahua Plantel Sur y el Complejo Estatal de Seguridad Pública C4 sobre la Carretera a Aldama, comercio y servicios sobre el Perif. Lombardo Toledano, así como algunos complejos comerciales de gran relevancia como es el caso de la tienda de autoservicio Al Súper cercana al predio de interés, sobre el corredor de la carretera y otros de menor jerarquía sobre el resto de corredores jerárquicos.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales tanto urbanos como a nivel local, consolidada por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas, desarrollo consolidado y reservas territoriales con amplia perspectiva de desarrollo.

5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad en la zona es el corredor de la Carretera a Aldama al cual se vinculan los principales comercios y equipamientos existentes los cuales son de cobertura urbana y regional. Existen otros corredores conformados sobre las vialidades colectoras de la zona como son Blvd. Romanzza y Av. Club de Leones de Chihuahua sobre los que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona, con una alta concentración de comercio y servicios de cobertura barrial acordes a la actual habitabilidad de la zona y con tendencia a una mayor consolidación.

Por la naturaleza predominante habitacional en desarrollos cerrados y existencia de predios de gran dimensión en la zona, la consolidación de Unidades Económicas se da en los entronques entre vialidades jerárquicas conformando núcleos pequeños de actividad que combinan equipamiento urbano de primera necesidad y venta de productos y servicios necesarios para la población

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

habitante con grados tolerables de compatibilidad con los usos habitacionales prevalecientes.



Fig. 13 Concentración comercial carretera Chihuahua - Aldama.²³

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en su zona de influencia inmediata, se cuenta con 86 unidades económicas, las de mayor envergadura se ubican sobre el corredor regional de Carretera a Aldama consolidada como una de los corredores de acceso a la ciudad más representativo por su nivel de tráfico. A continuación se describen las 6 U.E. en la zona con rango de empleo superior a 30 empleados las cuales son las más destacadas en dicho rubro, mayormente vinculadas a comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano y regional:

NOMBRE	ACTIVIDAD
AL SÚPER EL LEÓN	Comercio al por menor en supermercados
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHIHUAHUA SUR	Escuelas de educación superior del sector público
ESCUELA ESTATAL DE POLICIA	Escuelas de educación superior del sector público
C 4 CENTRO DE CONTROL, COMANDO, COMUNICACIONES Y COMPUTO	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público
ESCUELA NORMAL SUPERIOR PROFESOR JOSE E. MEDRANO	Escuelas de educación superior del sector público
CENTRO DE EVALUACION Y CONTROL DE CONFIANZA, C3	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público

Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.²⁴

Se observa una importante prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área, que tiende a complementar la escasa presencia económica de macroempresas con altos rangos de empleo por U.E. Estas unidades

económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 62 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 12 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 6 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 1 U.E. de 31 a 50 personas, 2 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 3 con más de 100 personas ocupadas, éstas últimas que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la necesidad de consolidar mayor diversidad y oferta de actividades productivas aprovechando estratégicamente los vacíos urbanos existentes así como la reserva territorial no desarrollada.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 86% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones de localización en áreas comerciales concentradas o predios unitarios con comercio y servicios establecidos y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores conformados por vialidades colectoras. La presencia económica es escasa tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 0.34 U.E. por Hectárea sobre las 252.4367 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual representa un promedio inferior en una importante proporción con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad, siendo necesario considerar que un 23.9% de la superficie de reserva territorial disponible cuenta con usos propicios para el desarrollo de esquemas económicos y productivos y que se cuenta con vacíos urbanos importantes al interior de la mancha urbana, por lo que se plantea como estratégico el óptimo aprovechamiento de dicha reserva mediante la implementación de proyectos integrales que tiendan a conformar nuevos proyectos comerciales y de servicios que complementen las actuales necesidades de la población habitante de acuerdo a la perspectiva futura para incrementos moderados de mayor potencial económico en la zona de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área. Asimismo, la oferta de empleo generada por las U.E. existentes es relativamente baja considerando la jerarquía de empresas instaladas en la zona.

Tales condiciones justifican el cambio de uso de suelo considerando el aumento en cuanto a índices de habitabilidad en la zona considerando el futuro reforzamiento de actividades económicas de acuerdo a la disponibilidad de tierra para dicho fin que tenderá a incrementar la presencia de giros económicos en una zona con una actual oferta limitada de empleo pero con amplia perspectiva de crecimiento futuro en cuanto a actividad productiva en el sector.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por la Carretera a Aldama el cual cuenta con un carácter urbano y regional, siendo el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene proximidad el predio analizado, dicho corredor

²³ Fuente: Fotografía propia.

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

se encuentra en proceso de consolidación, sobre el cual se desarrolla comercio, servicios e industria de gran dimensión conformado por U.E. de jerarquía importante fomentando accesibilidad controlada hacia las zonas habitacionales con las cuales colinda.

Otros corredores conformados aun en forma incipiente son los de las vialidades Blvd. Romanzza y Av. Club de Leones de Chihuahua, siendo este último con el que el predio de análisis se vincula a través de la red vial local. Sobre dicho corredor se fomenta accesibilidad y vinculación a equipamiento urbano de carácter urbano y con giros diferentes al habitacional con capacidad de cobertura a un nivel barrial.

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 tiempo de consolidación por lo que los rangos de densidad tienden a ser uniformes en cuanto a concentración de población y dependen del tiempo de consolidación de los desarrollos. Con respecto a los fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales superiores a los 160 hab/Ha se ubicaban en general en fraccionamientos Paseo de los Leones etapas I a VII, Romanzza, Romance etapas I a VI y Colinas El León; los cuales ocupan la zona norte del Área de Estudio cercanos y vinculados a la Blvd. Romanzza. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 192.3 hab/Ha, muy superior al

promedio urbano lo cual es debido a la tipología de fraccionamientos habitacionales de interés medio localizados en la zona.

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:

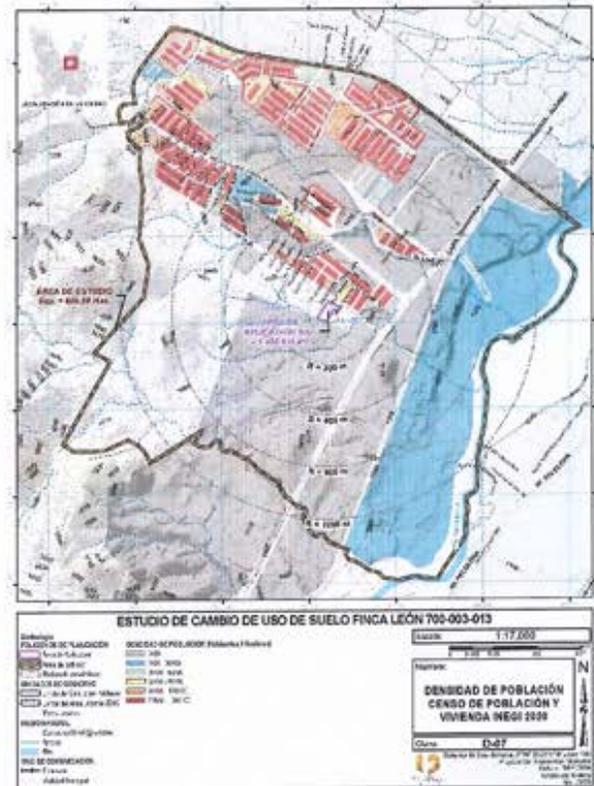


Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁵

El área de estudio comprende un total de 14 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 13 son habitacionales y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 10,352 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 41.0 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 252.4367 Has.

Los rangos de densidad son uniformes entre dichos polígonos y se presentan altas densidades 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 de mediana edad con una muy alta base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de nivel socioeconómico medio

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

consolidadas y habitadas por familias jóvenes. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan nuevas tipologías de vivienda que tiendan a integrarse al muy alto potencial económico presente en la zona, consolidar actividades productivas y mayor cobertura de equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para mejorar las condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 10,352 habitantes en el área, un 49.2% son hombres y un 50.8% mujeres.

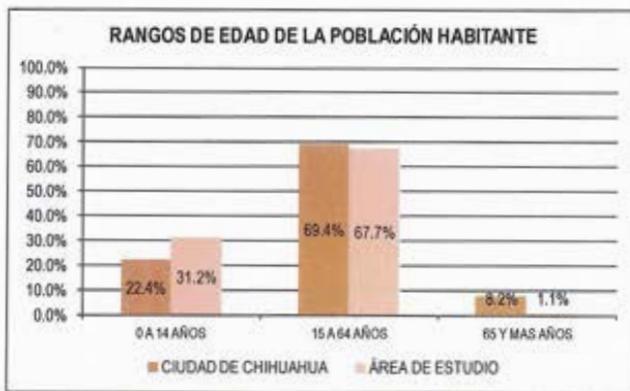


Fig. 16 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁶

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto y representa 14.0 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 90.4% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es similar 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

La zona presenta condiciones también similares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico medio en la población que habita el área, al presentar una gran mayoría de la cobertura total hacia el IMSS con un 59.9% en contraste hacia los servicios privados u otra instancia que significan un 13.4% consolidado de cobertura poblacional. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al ISSSTE con un 16.0% de cobertura poblacional, mientras que INSABI significa un 6.4% de la cobertura lo cual es indicativo de una baja dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal e indicativo de una mayoría poblacional con empleo estable y bien remunerado en la zona que nos ocupa, mientras que el resto de las instancias tienen un grado muy bajo de cobertura. Dicha condición es indicativa de un fuerte poder adquisitivo de la población habitante que tiende a estar cubierta por servicios públicos de salud.



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 24.8% son de jefatura femenina lo cual es inferior en una importante proporción respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de una composición familiar estable donde existe una muy alta participación masculina en el ingreso familiar de la zona.

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

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

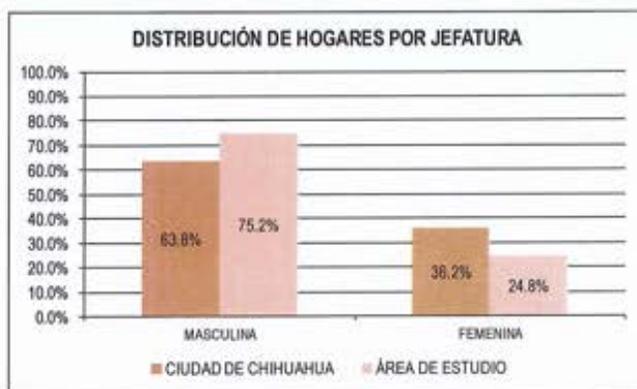


Fig. 19 Distribución de hogares por jefatura.²⁹

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 que la densidad de unidades económicas en el sector no es representativa pero se ubica próxima a elementos concentradores de actividad y corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona poniente respecto al Área de Estudio sobre los corredores de Av. Carlos Pacheco y Av. Teófilo Borunda, así como próximo al mayor núcleo concentrador de actividad económica en la ciudad como es el Centro Urbano.

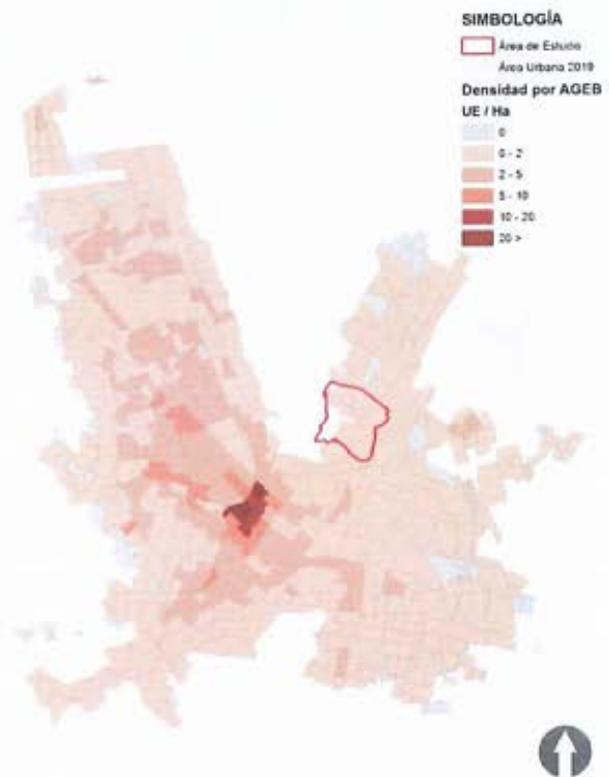


Fig. 20 Densidad de Unidades Económicas.³⁰

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 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 la presencia de empleo en el sector es también limitada acorde con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta se refiere mayormente a microempresas mayormente vinculadas a la actividad microindustrial y de comercio que fomentan una baja proporción de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para la intensificación del capital económico mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio y servicios que signifiquen consolidación hacia dicha actividad. Se hace notar que el corredor de Perif. Lombardo Toledano cercano al predio analizado representa una alta concentración de empleo en tramos específicos cercanos al sur del Área de Estudio.

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

³⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

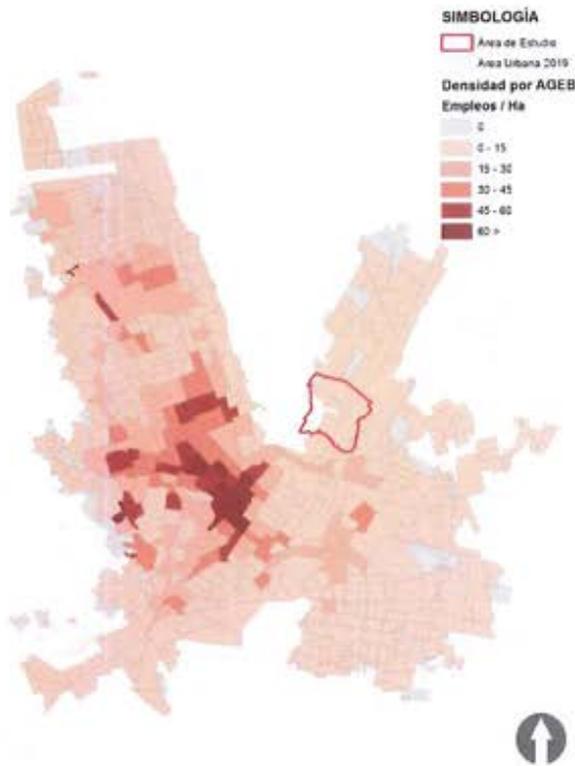


Fig. 21 Promedio de personal ocupado por AGEB.³¹

Del total de la población dentro del área de estudio, un 69.0% cuenta con 15 años o más de los cuales un 76.6% se refiere a población económicamente activa con una participación muy superior al promedio urbano del 99.3% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos conformados por familias de mediana edad productiva y alta proporción de adultos jóvenes con empleo estable lo que define el alto nivel de ocupación de la PEA. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de tipologías de vivienda y de nuevas actividades productivas en la zona atendiendo a la necesidad de fomentar empleo diverso e incluyente.

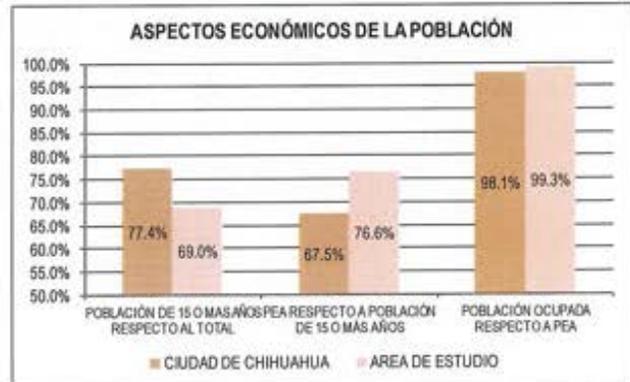


Fig. 22 Rasgos económicos de la población habitante.³²

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para reafirmar su condición 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 3,315 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de automóvil, computadora e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son superiores al 13% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad y que únicamente los bienes de teléfono fijo, bicicleta, motocicleta y radio la población habitante de la zona se encuentra en rangos de disponibilidad inferiores al promedio urbano.



Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.³³

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas media y alta en lo general con respecto a la población habitante de la zona considerando la presencia de sectores de largo tiempo de habitabilidad que cuentan con alta capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser reforzadas en la zona para mitigar la muy alta

³¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 4T 2019 INEGI

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

dependencia al uso de automóvil detectada y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la oferta de vivienda en la zona que tienda a consolidar mayores servicios y empleos al interior, incorporando así a la zona hacia una mayor consolidación de servicios y empleo que resultaría positiva en sectores cercanos al Área de Estudio.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, y resultan bajos en lo general en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al año 2022, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$200 a \$1,900 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre \$1,580 a \$1,900 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales que otorgan servicio a la zona como son Al Súper Leones, Plaza Miguel y Plaza Romanzza, así como en corredores urbanos de Carretera a Aldama, Av. Club de Leones, Blvd. Romanzza, Calle Libia y Calle Santo Tomé siendo todos ellos con valores uniformes de \$1,580 por metro cuadrado; mientras que los valores intermedios corresponden a los sectores habitacionales de vivienda media consolidados todos con valores uniformes de \$1,320 por metro cuadrado y equipamiento urbano existente con valores de \$1,450 por metro cuadrado.

Se presentan valores bajos del suelo en terrenos en breña del Ejido Robinson con valor de \$200 por metro cuadrado.

De acuerdo a la localización específica del predio analizado al interior del Ejido Robinson en predios resultantes de la asignación de terrenos para equipamiento urbano y usos mixtos, su valor del suelo específico es de \$1,450 por metro cuadrado lo cual se considera un valor intermedio de acuerdo a los rangos de valor de la tierra analizados y le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social y para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto detonador de modelos para la diversificación de vivienda ofertada en la zona, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia los giros de actividad económica que fortalecen la habitabilidad de la zona.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como árida y según la clasificación Köppen (1936), modificada en 1964 por la investigadora Enriqueta García. El Clima presente en el predio promovido se clasifica como BS1kw, que se interpreta como clima semiárido templado de temperatura media anual entre 12°C y 18°C, con temperatura del mes más frío

entre -3°C y 18° C, y temperatura del mes más caliente menor de 22°C; lluvias de verano del 5% al 10.2% anual.

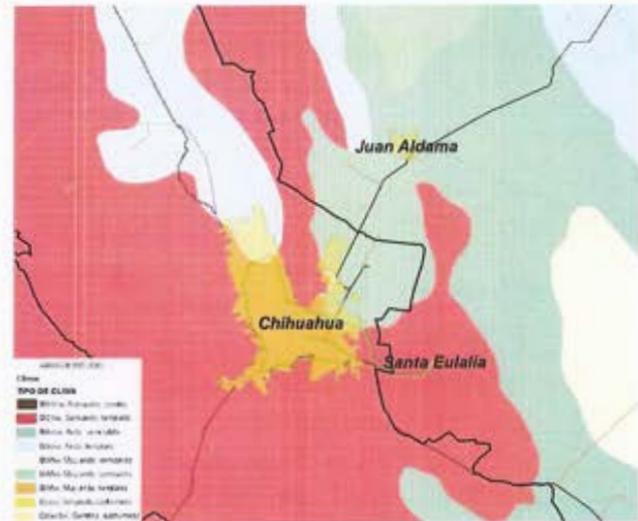


Fig. 24 Clima.³⁴

2. Composición Del Suelo

La geología denoto del Área de Estudio está formada por tres distintas composiciones geológicas identificadas por las claves: Tom(R-Ta) y Ki(cz).

El Predio en estudio y su entorno en zonas montañosas de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel, se desplantan sobre subsuelo definido por la clave geológica Tom(R-Ta) clasificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conformada mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa.

Por su parte en la extensión al oriente del Área de Estudio se cuenta con roca Ki(cz) que se clasifica como roca Caliza del Cretacico Inferior caracterizada por ser la roca química o bioquímica más importante de las rocas carbonatadas; constituida de carbonato de calcio (>80% CaCo3), pudiendo estar acompañada de: aragonito, sílice, dolomita, siderita y con frecuencia la presencia de fósiles, por lo que son de gran importancia estratigráfica. Por su contenido orgánico, arreglo mineral y textura existen gran cantidad de clasificaciones en calizas. Sin embargo en ninguna se considera la presencia de material clástico. En los casos donde es considerable o relevante la presencia de clásticos se clasifica la caliza y el tamaño de la partícula determina el nombre secundario: caliza arcillosa, caliza arenosa y caliza conglomerática.

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebres rocosos en las

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

inmediaciones. Se cuenta con la presencia de la Falla El León, Falla el Túnel, Falla Sacramento_El Puerto II y Falla Sin Nombre, las cuales cruzan la montaña de la sierra de Nombre de Dios y bajan hacia el Valle de Aldama. Siendo la más cercana al predio promovido la Falla El León que se ubica aproximadamente a 500 metros de distancia sin que se signifique interacción entre ellos o riesgo asociado.

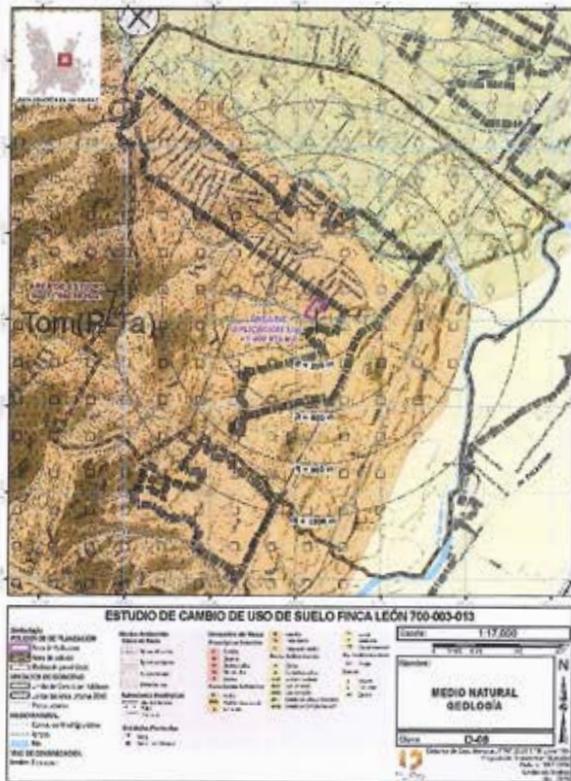


Fig. 25 Geología.³⁵

En base a la carta edafológica de INEGI se dispone de dos tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: I+Re/2; y Rc+Xh/1/P.

El suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio abarcando su extensión oriente y donde se encuentra el predio en estudio y el cual se extiende en su lindero oriente y se define como suelo Rc+Xh/1/P, definido como Suelo principal Regosol Calcarea con suelo secundario Xerosol Hálpico (Xh) de textura gruesa en fase física pedregosa. El Suelo Regosol está definido en el catálogo como suelo de poco desarrollo con capas muy diferenciadas entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, se parecen bastante a la roca que les da origen. Muchas veces están asociados con Litosoles y con afloramientos de roca o tepetate. Frecuentemente son someros, su fertilidad es variable y su productividad está condicionada a la profundidad y pedregosidad que para este caso al estar la zona en fase física Lítica se considera

de capa de roca dura y continua o un conjunto de trozos de roca muy abundantes que impiden la penetración de las raíces.

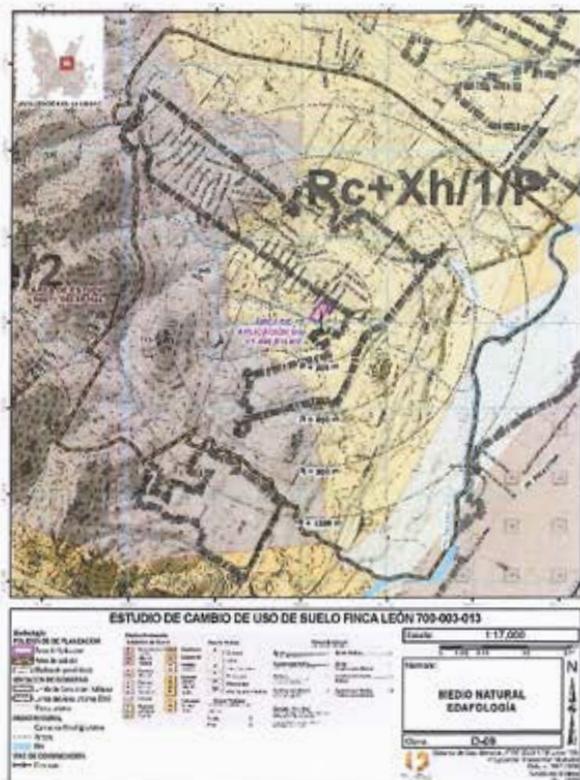
Por su parte los Xerosoles están definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

En particular este suelo cuenta con característica de fase física pedregosa que se refiere a la presencia de piedras con 7.5 cm o más de diámetro en la superficie del terreno o dentro de los 30 cm de profundidad.

Por su parte el segundo tipo de suelo presente en el Área de Estudio es Al norte del Área de Estudio se cataloga como suelo I+Re/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Su fertilidad natural y la susceptibilidad a la erosión es muy variable dependiendo de otros factores ambientales. El uso de estos suelos depende principalmente de la vegetación que los cubre. En bosques y selvas su uso es forestal; cuando hay matorrales o pastizales se puede llevar a cabo un pastoreo más o menos limitado y en algunos casos se destinan a la agricultura condicionado a la presencia de suficiente agua.

A los márgenes del Río Chuvíscar también se cuenta con suelo de características aluviales.

³⁵ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

Fig. 26 Edatología.³⁶

3. Topografía Y Orografía

Las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios, hasta el valle donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas inferiores al 2%, este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Chuvísar, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriente y norte sur; recibiendo en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

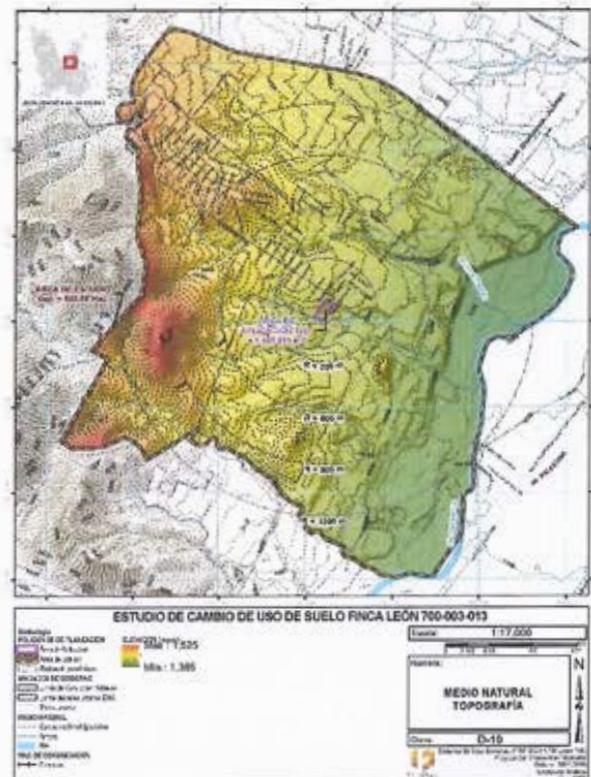
En el entorno del Área de Estudio, se cuenta con la circunstancia de ladera montañosa que propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,525 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,365 metros sobre el nivel del mar. El área de estudio es muy contrastante en topografía presentando un conjunto de promontorios los cuales son sorteados por las urbanizaciones del sector los cuales ubican los piamontes y

³⁶ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edatológica 1:250,000 INEGI

planicies que los conectan. Una de las principales áreas de pendientes generalmente planas es el entorno inmediato al predio promovido lo que facilita su condición de urbanización, otro aspecto orográfico de notoriedad en la zona son los causados por el escurrimiento hidrológico del Río Chuvísar.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación media de 1,406 metros sobre el nivel del mar con pendientes variadas consideradas de muy suaves (de 2% a 5%) con la consideración de pendientes existencia de pendientes topográficas mayores hasta un quiebre con pendientes consideradas fuertes (de 18 a 30%) al interior situación que por su localización y disposición puede ser absorbido en mejoramiento topográfico que puede ser aprovechado para la mitigación hidrológica del arroyo colindante.

Fig. 27 Topografía.³⁷

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 12.4% del área de estudio mientras que un 21.5% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen participación de un 30.0% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuales representan un 14.8%, además se cuenta con una importante

³⁷ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30 %) con un 15.1% de la superficie total, mientras que la superficie se completa con un 6.2% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30 %). Esta diversidad topográfica y la importante presencia de superficie dentro de pendientes muy fuertes condiciona el aprovechamiento del suelo con fin urbano lo que a su vez resalta la condición de aprovechamiento de las áreas libres de esta situación las cuales son limitadas.

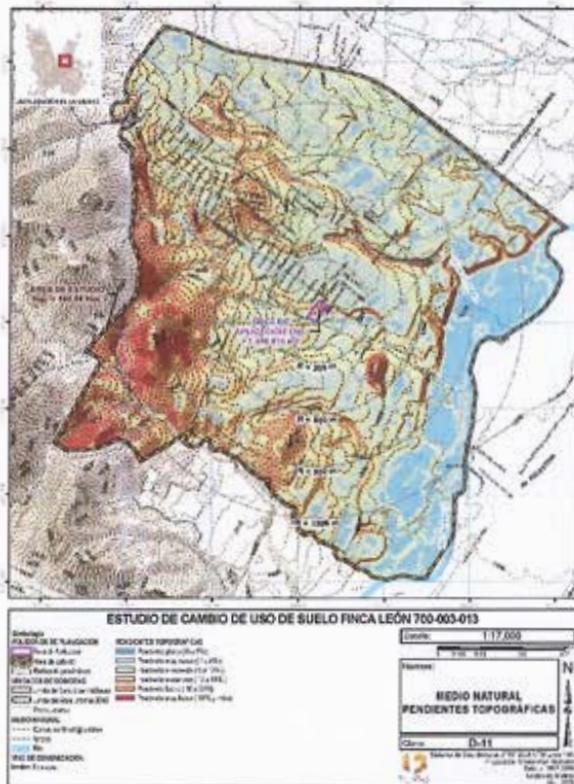


Fig. 28 Pendientes de terreno.³⁸

4. 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 subinermes (Ms). Solo a orillas del Río Chuvíscar se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subinermes se distribuyen sobre

lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste y sur del área de estudio.

El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al interior del área, al noroeste y este. En convención con el área de pastizal se localizan mezquite y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

5. Hidrología

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).

En el Área de Estudio se cuenta con la presencia del Río Chuvíscar como uno de los principales rasgos hidrológicos de la Ciudad. Este Río conserva su cauce natural, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura carretera, puentes y contención de algunos predios. El caudal del Río Chuvíscar es considerado de gran dimensión de acuerdo a la importante dimensión de las cuencas que le aportan.

A nivel Local se cuenta con la presencia de las subcuencas Chuvíscar VI al poniente, Chuvíscar VII al centro y oriente, Sin Nombre al poniente; y El Cocedor y San Diego al norte todas ellas confluyendo contribuyen directamente al Río Chuvíscar.

Ninguno de los escurrimientos hidrológicos que pertenecen a estas cuencas tiene infraestructura de conducción. Salvo algunos tramos puntuales del Arroyo el Cocedor los cuales se encuentran canalizados al ser el que tiene mayor presencia de áreas urbanizadas a lo largo de su cauce.

Todos los escurrimientos presentes salvan por puente o alcantarilla su cruce con la carretera Chihuahua – Aldama.

El predio en estudio pertenece a la cuenca Chuvíscar VII colinda con uno de sus afluentes hidrológicos por lo que se recomienda la revisión puntual de delimitación de zona federal y salvaguarda hidrológica en el linero poniente del predio en la fase de presentación de proyecto ejecutivo de edificación.

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

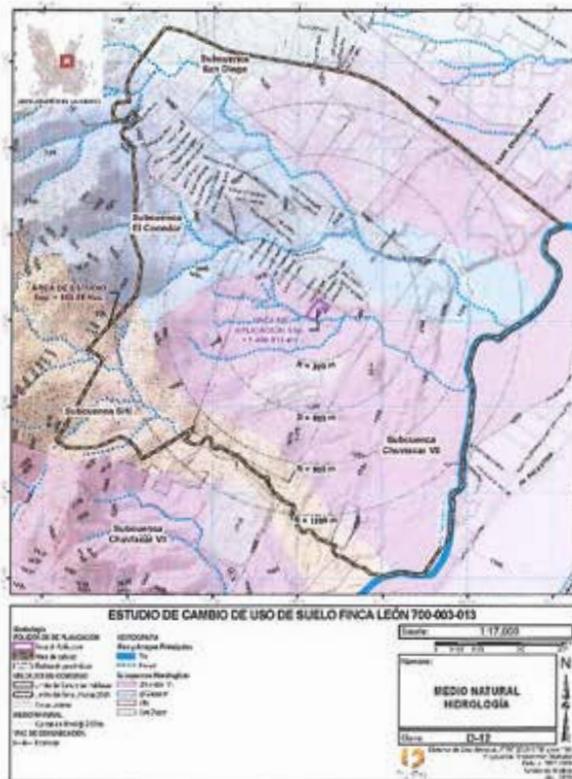


Fig. 29 Hidrología superficial.³⁹

6. 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. Éste 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.

7. Paisaje Natural

La topografía es condicionante de diversos ambientes dentro del Área de Estudio, se aprecian las elevaciones de la zona serrana de la Sierra de Nombre de Dios al poniente del predio en estudio. Separados por la trayectoria del Río Chuvíscar el cual junto con la Carretera a Aldama dentro del Área de Estudio define una zona escasamente urbanizada muy contrastante con el resto del área analizada debido a que, al norte del predio de interés, la zona se encuentra altamente urbanizada, mientras que en la ribera del río y la zona sur se encuentran generalmente en estado natural con edificaciones muy puntuales y de baja densidad.

Estas condiciones de diversidad medioambiental y presencia de elementos de paisaje muy reconocibles a nivel urbano le generan a la zona riqueza paisajística presente a la distancia. Se cuenta actualmente con propuestas de intervención paisajística y de equipamiento recreativo en la trayectoria del río Chuvíscar, que se suma a la presencia del equipamiento existente en la trayectoria de Carretera Chihuahua - Aldama el cual se encuentra en consolidación.



Fig. 30 Vista panorámica desde el predio promovido.⁴⁰

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación y transformación del tramo de Carretera Chihuahua – Aldama como corredor de carácter urbano, la consolidación progresiva de usos comerciales y de equipamiento urbano en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales complementarios localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales que favorecen en mayor grado una mezcla compatible de usos de suelo que mantienen una adecuada separación funcional, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo medio con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona integrados a la Carretera. Por su localización, el predio analizado se vincula con la Calle Sudáfrica y a su paso por vialidades de orden local con la Av. Club de Leones de Chihuahua; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y usos mixtos que han ido consolidándose en los últimos años a sur del Fracc. Residencial El León, detonado así un proceso constante de complementariedad de actividades hacia el sector planificado de origen para la consolidación de un núcleo concentrador de comercio y equipamiento dentro de la reserva gubernamental Robinson.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y

³⁹ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

⁴⁰ Fuente: Fotografía propia.

servicios sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas y otras de más reciente consolidación.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en alta densidad H35 y H45 que corresponde a las colonias y fraccionamientos de interés medio Praderas del León, Paseo de los Leones etapas I a VII, Romanza, Colinas del León, Residencial El León, Encordada del León, Brisas del León y Romance etapas I a VI.



Fig. 31 Tipología de vivienda unifamiliar en fraccionamientos en la zona. ⁴¹

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al enfoque socioeconómico medio fomentado mayormente en el área analizada.

Existen zonas de reserva territorial definida para aprovechamiento habitacional en esquema ZEDEC al oriente del Área de Estudio.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 3,316 viviendas habitadas de un total de 3,909 unidades lo cual indica una habitabilidad de 84.8% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC disponible lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda considerando la diversidad de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 3.1 habitantes por vivienda lo cual resulta ligeramente inferior al promedio urbano. No

existen condiciones de hacinamiento y rezago en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que únicamente el 0.3% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de la tipología habitacional prevaleciente consistente en vivienda media construida en serie, así como del alto grado de consolidación al interior de los desarrollos habitacionales en régimen de fraccionamiento constituidos en la zona acordes a su condición socioeconómica y de su ubicación privilegiada en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación habitacional mediante el aumento de la densidad en localizaciones puntuales, serían de gran beneficio para la zona en sentido de un mayor y mejor aprovechamiento del potencial detectado para la introducción de nuevos modelos de vivienda.



Fig. 32 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. ⁴²

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia óptima en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas altas en todos los servicios básicos, dicha proporción es superior al promedio urbano en todos los rubros y presenta una cobertura total de servicios prácticamente total al interior del área analizada.



Fig. 33 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. ⁴³

⁴¹ Fuente: Fotografía propia.

⁴² Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴³ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

Considerando lo anterior, se presenta un grado adecuado de consolidación habitacional, con presencia de tipologías de vivienda enfocadas a sectores socioeconómicos medios lo cual marca condiciones propicias para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona mediante la inclusión de conjuntos mixtos y altas densidades habitacionales, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad habitacional prevaleciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

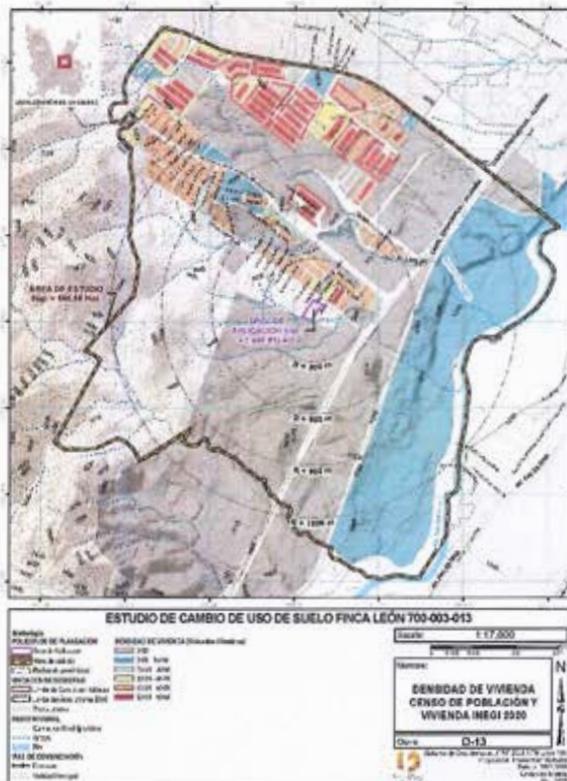


Fig. 34 Densidad de viviendas por hectárea. ⁴⁴

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es limitada en la zona tanto en

corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda de tipo medio en tipología de cerradas habitacionales lo cual define la localización de usos no habitacionales en localizaciones puntuales en nodos muy reconocibles por la población consistentes en micro y pequeños negocios agrupados en muchos casos, en pequeñas plazas comerciales, dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores conformados por las vialidades colectoras de la zona Blvd. Romanza y Av. Club de Leones de Chihuahua, así como en el corredor regional de la Carretera, mientras que la presencia de U.E. en zonas interiores es prácticamente nula por la tipología de las zonas habitacionales existentes. La presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su magnitud que van desde comercio al por menor materiales en minisúper, restaurantes, ferreterías, estéticas, etc.



Fig. 35 Plaza comercial de cobertura urbana localizada en Av. Club de Leones de Chihuahua. ⁴⁵

La presencia comercial de nivel urbano y regional es muy escasa y se refiere a la localización específica de la tienda de autoservicio Alsúper El León localizada en la Carretera Chihuahua – Aldama en punto de fácil reconocimiento tanto para la población habitante como para el tránsito de nivel urbano y regional.

⁴⁴ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁵ Fuente: Fotografía propia.



Fig. 36 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial.⁴⁶

El DENUÉ tiene detectados 73 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y se detecta presencia muy limitada de comercio al por mayor con únicamente 1 empresa que corresponde a giro de venta de de equipo y material eléctrico. El resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios en los rubros ya mencionados anteriormente con rangos muy diversos respecto a personal ocupado.

A pesar de las características que presenta el corredor de Carretera a Aldama en el tramo que nos ocupa, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco existiendo numerosos predios baldíos en su entorno lo cual define una oportunidad estratégica para consolidación de comercio y servicios de alto nivel en los predios que le dan frente.

Como se ha mencionado, la presencia económica en la zona es escasa y se refiere mayormente a microempresa lo cual define oportunidades para la consolidación de comercio y servicios de mayor jerarquía que fomente cobertura de productos, empleos y servicios a la población. En lo general, las empresas del sector terciario instaladas no sobrepasan el rango de 10 empleados ocupados a excepción de la tienda de autoservicio Alsúper El León, cuyo rango de personal ocupado es de 101 a 250 personas lo cual la define como la de mayor presencia e importancia en el Área de Estudio.

Se plantea necesario consolidar mayor actividad y comercio en corredores integrando esquemas mixtos y aprovechamiento intenso del suelo que aprovechen en forma eficiente su proximidad y accesibilidad hacia vialidades de carácter primario y regional incrementando la presencia de productos diversos y empleo.

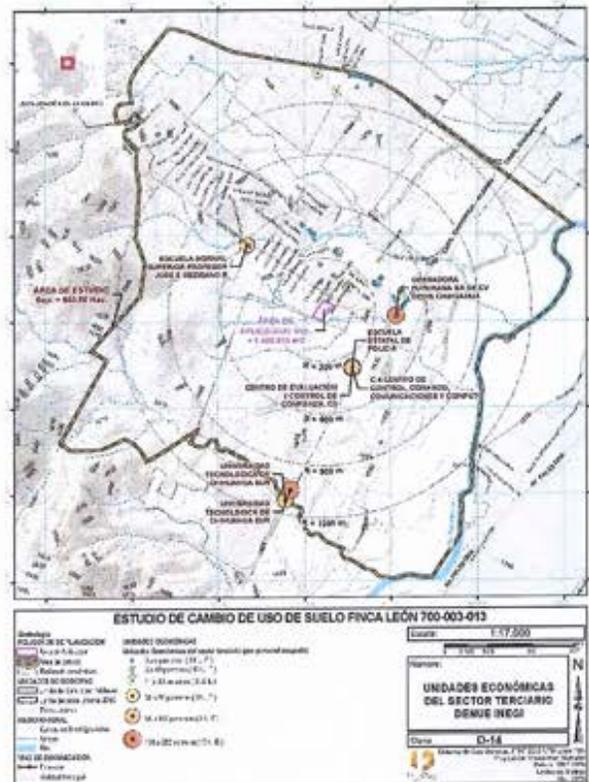


Fig. 37 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁴⁷

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 deficientes en lo general con respecto a los más sentidos por la población lo cual obedece a la existencia limitada de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales existentes, pero con localización puntual de equipamiento especializado de cobertura urbana y regional sobre el corredor de la Carretera a Aldama.

⁴⁶ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁷ Fuente: Elaboración propia en base a DENUÉ 1T 2020 INEGI



Fig. 38 Equipamiento urbano existente.⁴⁸

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura es muy considerando que existe únicamente 1 módulo de atención consistente en el Orfanato Libres por Amor en funciones al interior del área analizada.

El giro de guarderías pertenece al subsector Asistencia Social pero por lo sensible de la cobertura en dicho rubro, se define a continuación la cobertura específica la cual se determina que es deficiente considerando el módulo único en funciones de Estancia Infantil Lya en la zona.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura igualmente deficiente en todos los niveles considerando el rango de población habitante.

En el rubro de escuelas de nivel preescolar, el único módulo en funciones es el Jardín de Niños Mozart administrado por Servicios Educativos del Estado de Chihuahua.

En educación primaria, se cuenta con sólo 1 módulo que corresponde a la Escuela Primaria Real de Minas administrada también por SEECH.

No existen módulos de educación secundaria en la zona y el Colegio de Bachilleres del Estado de Chihuahua Plantel 21 es cercano al sur del Área de Estudio.

⁴⁸ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

Existe cobertura de educación superior en la zona con 2 módulos instalados:

- Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur.
- Escuela Normal Superior Profesor José E. Medrano R.

Existe también un módulo de educación técnica de carácter especializado en servicio para la zona que corresponde a la Escuela Estatal de Policía administrada por la Fiscalía Especializada en Control, Análisis y Evaluación del Gobierno del Estado de Chihuahua.



Fig. 39 COBACH Plantel 21.⁴⁹

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible, gasera y en seguridad pública con 4 giros instalados:

- Gasolinera OXXO Gas Carretera a Aldama.
- Gasera Súper Gas.
- Centro de Control, Comando, Comunicaciones y Cómputo C4 de Fiscalía General del Estado de Chihuahua.
- Centro de Evaluación y Control de Confianza C3 también de la Fiscalía General del Estado de Chihuahua.

Con respecto a administración pública, se cuenta con 1 módulo instalado consistente en instalaciones del Servicio Meteorológico de CONAGUA.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 2 módulos existentes en la zona:

- Iglesia Católica San Marcos Evangelista.
- Primera Iglesia Bautista Campus Leones.

⁴⁹ Fuente: Fotografía propia.

En cuanto a servicios de salud y cultura la cobertura es nula al no existir equipamiento dedicado a dichos rubros tan importantes para el bienestar de la población.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 67 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 75,775.559 m². Existen 3 de ellos con una dimensión importante en cuanto a superficie al sobrepasar un rango de 3,000 m² por unidad, 2 de ellos corresponden a áreas verdes de nivel barrial equipadas localizadas en el Fracc. Residencial El León y una de ellas es cercana al predio de análisis, mientras que el tercero corresponde a parque barrial igualmente equipado en el Fracc. Romanza sobre la vialidad principal.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 7.3 m² de área verde consolidada por habitante lo cual representa un nivel deficiente de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales que establecen como mínimo aceptable 10.0 m² de área verde por habitante.

4. Industria

En el sector secundario existe una muy escasa presencia en el ámbito industrial con 1 empresa operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación sobre la Calle Taranto de carácter local al interior del Fracc. Romanza. Su magnitud es de microempresa y se refiere específicamente a actividad de fabricación de tortilla de harina la cual es de bajo impacto y convive de manera natural con el medio habitacional prevaleciente.

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

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 una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 10.61 hectáreas de superficie en dicha condición, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades como es el caso del presente estudio.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana en zonificación primaria Urbanizable (sin contar áreas de reserva de crecimiento territorial o de preservación ecológica) y cuantificando de los lotes interiores, existen en la zona urbana comprendida al interior del Área de Estudio 4,424 predios urbanos totales que

representan 175.04 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 127 son considerados baldíos, los cuales representan un 6.06% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de que a pesar de que hablamos de una zona que ha presentado un continuo y prolongado proceso de consolidación, las condiciones de desarrollo en base a la lotificación prevaleciente, definen una amplia disponibilidad de vacíos urbanos debido en mayor grado a la presencia de grandes predios intra urbanos en espera de consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar actividades productivas y densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

El rango de superficie unitaria de baldíos en área urbana en el sector varía de entre 120 m² a 1.36 hectáreas, tan solo uno de ellos con superficie mayor a 1 hectárea. Se cuenta además con diseminada presencia de predios en condición de baldío urbano. El rango de superficie en esta condición más recurrente es de 750 a 2,500 metros cuadrados compuesto por zonas programadas para equipamiento o áreas comerciales proyectadas por los fraccionamientos en el sector asociados generalmente a vialidades jerárquicas.

Con respecto a los baldíos con superficie menor a 250 metros cuadrados, éstos se encuentran diseminados al interior del Área de Estudio, y se encuentran programados con usos de suelo habitacionales en densidades medias en su mayoría, y algunos casos se concentran en fraccionamientos en proceso de edificación.

Carretera como alternativa única de acceso y distribución de flujos se debe a las barreras naturales que representan la Sierra Nombre de Dios al poniente y el río Chuvíscar al oriente.

En lo que respecta al Área de Estudio, la Carretera a Aldama intersecta con vialidades colectoras de las zonas habitacionales existentes como son Blvd. Romanzza y Av. Club de Leones las cuales no cuentan con categoría jerárquica por su corto recorrido en la zona y su función conjunta como circuito distribuidor para toda la zona urbana y de reserva territorial comprendida entre las instalaciones del COBACH 21 al sur y el límite sur de la zona de asentamiento irregular Valle de Chihuahua, colindante a las diversas etapas del Fracc. Romanzza. Dichos entronques se resuelven mediante una compleja estructura de puentes, retornos y gasas de incorporación sobre la Carretera que resuelven en forma eficiente los diferentes movimientos vehiculares que se dan por el flujo de acceso y salida a la zona de interés.



Fig. 42 Estructura vial en la zona.⁵²

La consolidación de la estructura vial colectoras complementaria que plantea continuidades limitadas dentro de la zona se encuentra aún en proceso de consolidación con vialidades que refuerzan la accesibilidad a las vialidades antes mencionadas. Es necesario mencionar que la Carretera a Aldama cumple con una importante

⁵² Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

función de integración de carácter regional pero también urbana por su conectividad a equipamiento educativo de alta convocatoria y comercio de carácter urbano.



Fig. 43 Puente vehicular en cruce carretera Chihuahua – Aldama y Av. Club de Leones de Chihuahua.⁵³

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

a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362A -362A').

Cuenta con categoría de primaria de primer orden en el tramo que corresponde al Área de Estudio, los entronques están restringidos a lo largo de su recorrido entre Perif. Lombardo Toledano y Av. Fuerza Aérea Mexicana y cuenta con distribuidores viales para acceso al Complejo de Seguridad Pública C4 y en entronque con Blvd. Romanzza. Dicha vialidad se encuentra consolidada con 2 carriles de circulación en ambos sentidos con una sección vial variable de entre 45.00 a 350.00 metros en trayectoria desde la zona central de la ciudad hasta el Libramiento Oriente. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público de carácter metropolitano que integra a las zonas habitacionales de la zona, al equipamiento regional existente y concentradores de actividad con el centro de la ciudad.



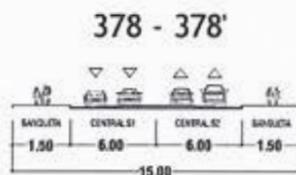
Fig. 44 Sección vial existente.⁵⁴

⁵³ Fuente: Fotografía propia.

⁵⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

b) Av. Club de Leones de Chihuahua (sección 378 – 378').

De categoría primaria desde su entronque con la Carretera hasta su intersección con vialidad futura C. Libia, se constituye como la vialidad jerárquica con función colectorora de mayor importancia en la zona y para el predio en análisis por su proximidad a esta. Junto con la Blvd. Romanza se constituye como el principal corredor de acceso a la zona y a través de su entronque con la Carretera a Aldama, con importantes vialidades de la ciudad en sentido norte – sur y este – oeste entre las que se destacan la Vialidad Sacramento, Av. Teófilo Borunda, y Perif. Lombardo Toledano. Cuenta con una sección vial existente de 15.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido en todo su recorrido.



AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA
CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA A C. LIBIA

Fig. 45 Sección vial existente.⁵⁵

c) Calle Libia (sección 7A – 7A').

Cuenta con categoría de vialidad primaria en sentido norte – sur y su actual grado de consolidación es muy bajo. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es variable de 15.00 a 20.00 metros de sección con 1 carril de circulación por sentido.



C. LIBIA

AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA A C. 205 (C. VALLE DORADO)

Fig. 46 Sección vial existente.⁵⁶

7. Transporte Público

La cobertura de rutas de transporte público en la zona analizada es limitada por la actual condición de relación y vinculación funcional del área analizada hacia la Carretera a Aldama como única opción de accesibilidad; sin embargo la infraestructura actual existente representa una relevante capacidad de conectividad para la zona con los sectores centro y sur de la ciudad, así como con el sistema BRT actualmente consolidado con la Ruta Troncal 1 del Sistema Integral de Transporte con 2 terminales establecidas en los sectores norte y suroriente de la ciudad.

El actual sistema conformado que tiene influencia con el área de interés plantea trayectoria una única ruta con trayectoria sobre la

Carretera y penetración hacia los sectores habitacionales existentes a través de las vialidades jerárquicas Blvd. Romanza y Av. Club de Leones de Chihuahua; así como en vialidades alejadas de la zona analizada que representan conectividad hacia los principales concentradores de actividad, empleo y equipamiento en la ciudad como son el Centro Urbano; así como con Subcentro Suroriente, Subcentro Norte y Ciudad Deportiva Sur, entre otros sitios de gran importancia económica y de servicios a través de su relación con la Ruta Troncal 1 del Sistema Integral de Transporte Público Bovi; lo cual beneficia en forma importante a la zona que nos ocupa. La opción única existente en el rubro es la ruta convencional RC-19 Colinas del León - C4 - Centro, con recorrido de 24.9 kms, la cual cuenta con amplio rango de cobertura por su recorrido y capacidad de integración a nivel urbano y metropolitano.

Dicha ruta es importante en la ciudad por su capacidad de conexión entre la zona nororiente y el centro urbano, su recorrido plantea conexión con la Terminal Sur y a la Ruta Troncal 1 del SITP.



Fig. 47 Terminal Sur del SITP.⁵⁷

Existe una opción de transporte público a nivel regional y metropolitano circulante sobre la Carretera a Aldama que vincula a las localidades de Chihuahua y Aldama con trayectoria en el área analizada la cual no representa penetración a las zonas interiores pero incide en forma positiva en cuanto a la posibilidad de integrar a la población con la vecina localidad.

En base a lo anterior, el predio analizado contará con una cobertura suficiente de acuerdo a su actual condición de habitabilidad respecto al servicio de transporte público y es de resaltar que en la medida que se fomente mayor consolidación en el sector, se contará con una cobertura mayor y más eficiente en cuanto a dicho rubro en zonas interiores.

⁵⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁵⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁵⁷ Fuente: Fotografía propia.

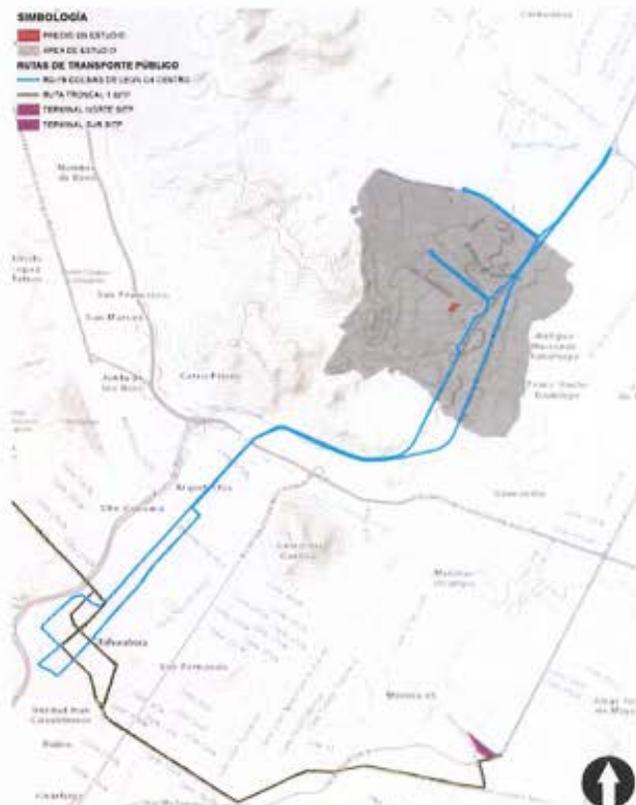


Fig. 48 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.⁵⁸

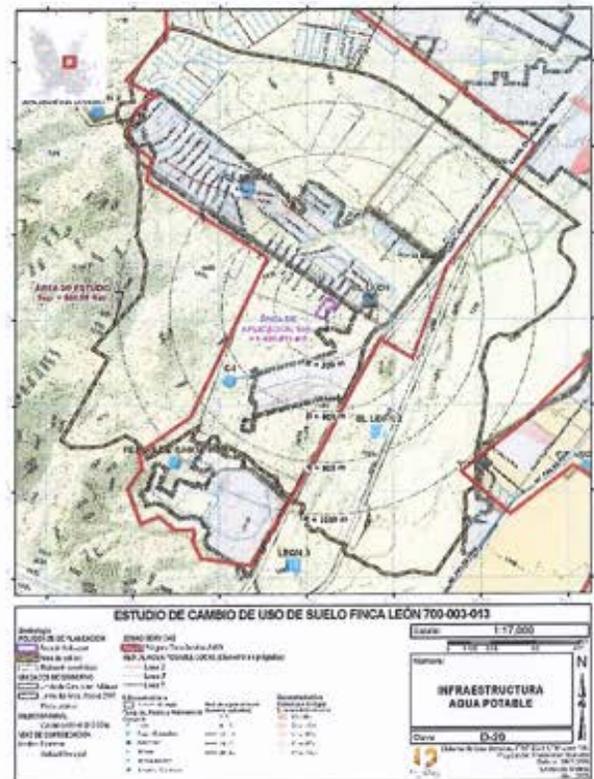


Fig. 49 Infraestructura de Agua Potable.⁵⁹

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, Las áreas urbanizadas y consolidadas del sector cuentan con su propio sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentran alojados en las vialidades de la zona, donde al interior del área de estudio se tiene presencia de líneas principales de 14 y 16" de diámetro asociadas en líneas periféricas de distribución que interconectan pozos, rebombes y tanques elevados identificados como El León 1, El León y El León 2 los cuales pertenecen a la batería de pozos de Tabalaopa. A partir de esta infraestructura se derivan líneas de distribución local de 8 y 10" de diámetro, e irriga al interior de las zonas habitacionales y comerciales a través de líneas de 2" a 3" que dan servicio local.

En trayectoria de la calle Sudáfrica que da frente al predio promovido transcurre una línea principal de 14" y otras de carácter local

El predio en estudio se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.

El promotor del presente instrumento acredita el servicio de Agua Potable con el Dictamen Técnico para Factibilidad de Servicios SE400/SS410/01T014/01-2023 establecido con el organismo operador y 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 las cuales son suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 98.5%.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 3" a 10" que conectan a los colectores principales de mayor envergadura

⁵⁸ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

⁵⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ubicado paralelamente a la carretera Chihuahua – Aldama y posteriormente cruza el Río Chuvíscar y se liga al colector Plomeros que tiene como destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 2,500 lps.

El predio propuesto se encuentra dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario y cuenta con Dictamen Técnico anteriormente mencionado para la factibilidad del servicio pretendido en el cambio de uso de suelo.

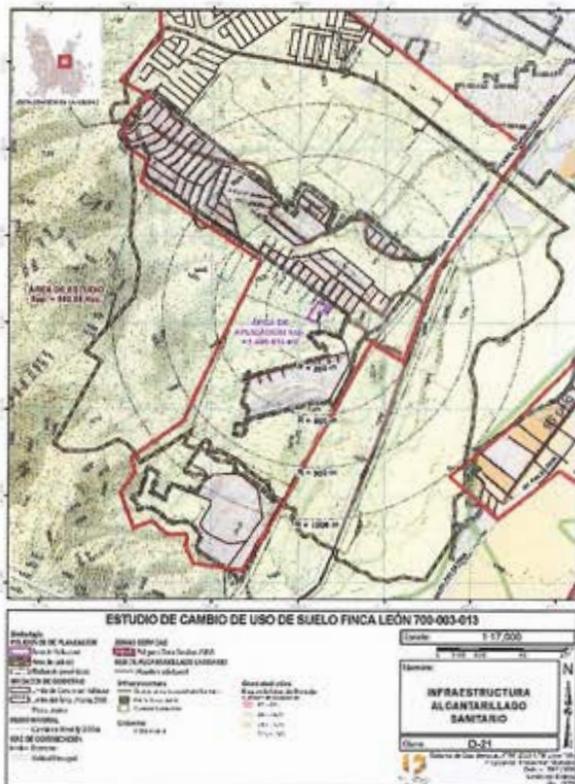


Fig. 50 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁶⁰

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 98.5%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

El medio hídrico de la zona es de gran valor al consistir de varios afluentes de importante magnitud hacia el río Chuvíscar con trayectoria próxima al predio analizado, como el Arroyo el Cocedor y el Arroyo Sin nombre que cuenta con un afluente que colinda con el predio promovido por mencionar a los detectados al interior del Área de Estudio.

Los cauces hidrológicos dentro del Área de Estudio se encuentran primordialmente en estado natural y cuentan parcialmente con infraestructura consolidada en limitados tramos que comprenden los desarrollos urbanos por los cuales tienen trayectoria como es el caso del Arroyo el Cocedor.

Dichos escurrimientos aledaños a las zonas urbanas cuentan con cauces restituídos para su adecuada conducción lo cual ha implicado la consolidación de puentes, revestimientos, taludes, alcantarillas, diques de retención y demás, lo cual ha contribuido a favorecer captación, conducción y retención como políticas estratégicas de carácter ambiental para el desarrollo de la zona que nos ocupa, favoreciendo adicionalmente la prevención de riesgos hidrológicos.

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas.

Existe infraestructura instalada con trayectoria de una línea eléctrica de alta tensión con capacidad de 115 Kva en trayectoria sobre la Calle Libia longitudinalmente al área de estudio en sentido este – oeste que cruza aproximadamente a 500 metros al norte del predio promovido. Esta infraestructura es parte del sistema periférico de alimentación eléctrica de la ciudad interconectando las subestaciones generales de las cuales ahí derivan diversas líneas de suministro para un amplio sector del área urbana. La red general derivada de esta red suministra el servicio para la zona analizada

Por su parte a nivel distribución, la zona cuenta con una red de media tensión aérea a partir de la cual se alimenta la red eléctrica local de la zona.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.1%.

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 índice 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 climáticos, 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

⁶⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del Área de Estudio, gracias a su importante característica cerril, se encuentran presentes varias fallas geológicas de trayectorias de carácter local como la Falla Sacramento – El puerto II, El Cerro Grande – El León y El Túnel, asociadas a la Sierra de Nombre de Dios. Entre ellas la Falla el León es la que tiene una mayor incidencia en las inmediaciones del predio promovido al ubicarse aproximadamente a 650 metros al norte en su punto más cercano, sin embargo, no se tienen considerados riesgos asociados a esta condición.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que sí se presentan en la zona de estudio, pero tienen una magnitud muy baja respecto al predio ya que su preponderancia se da en las zonas cerriles y faldas de elevaciones importantes si su tratamiento no es adecuado a dicha condición.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión, condición que se refuerza al interior del Área de Estudio al conformarse como una planicie de muy poca pendiente y su mayor magnitud se presenta en las zonas ribereñas de arroyos y escurrimientos.

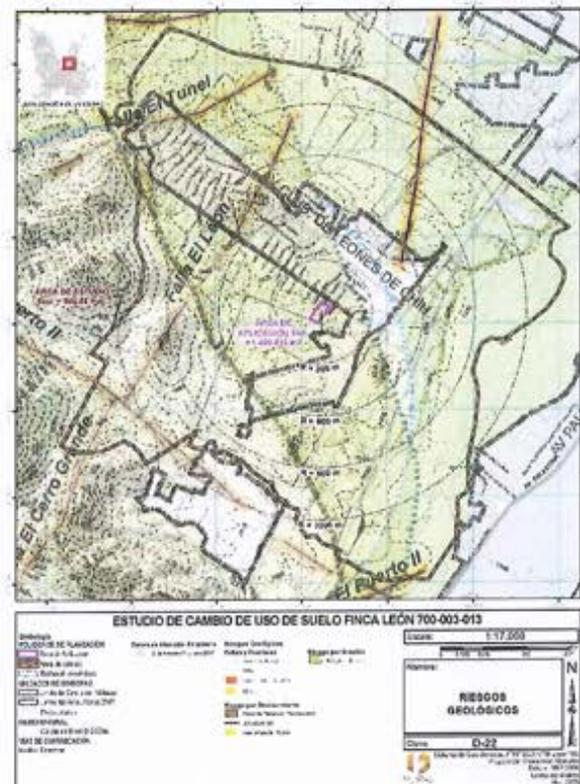


Fig. 51 Riesgos Geológicos.⁶¹

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a la distancia de separación de las áreas urbanizadas con respecto a la trayectoria del Río Chuviscar cuyo cajón natural para escorrentías ordinarias se encuentra definido y las dimensiones de infraestructura de cruces son suficientes para eventos extraordinarios. Por su parte los escurrimientos locales tienen un desarrollo corto debido a que nacen en la cercanía y se encuentran definidos una vez se distribuyen a través de los escarpes topográficos que bajan de la Sierra de Nombre de Dios. Los fraccionamientos habitacionales edificados han respetado sus cruces hidráulicos y en el caso del Arroyo El Cocedor el cual se presenta como el de mayor dimensión en el Área de estudio se encuentra mayormente en estado natural sin modificación a su estado natural (salvo una derivación al norte del área de estudio donde se encuentra canalizado).

Por su parte uno de los ramales de escurrimientos secundarios que vierte sus aguas directamente al Río Chuviscar y recibe una fracción de escorrentías de una cuenca de corta dimensión colinda con el predio promovido y debido a la composición del suelo ha erosionado el entorno. Por lo que para la mitigación de riesgos

⁶¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

hidrológicos es necesaria la revisión hidrológica y de infraestructura de contención por lo que se recomienda la verificación de un estudio hidrológico con verificativo en la etapa de desarrollo del proyecto urbano ejecutivo a desarrollar sobre el predio, lo cual incluye realizar el verificativo de reconocimiento de la zona federal así como la definición de cauces para control de erosión y contención de escurrimientos asociados a los taludes naturales existentes.



Fig. 52 Cauce de arroyo.⁶²

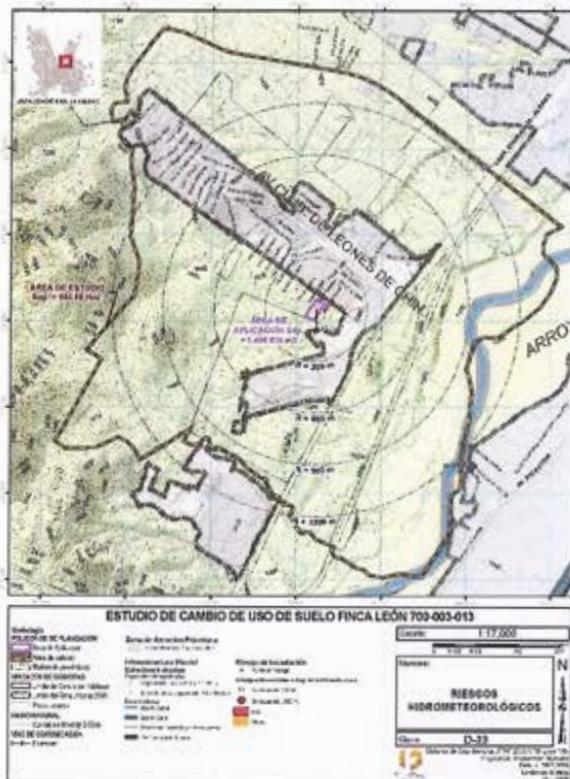


Fig. 53 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁶³

Fuera de los escurrimientos pluviales principales, algunos de ellos canalizados, no existen en el entorno inmediato al predio un sistema de drenaje pluvial específico, la distribución de agua de lluvia se realiza en mayor grado a través de vialidades por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales, principalmente aquellas que no se encuentran pavimentadas.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio alberga las instalaciones del Complejo de Seguridad C4 el cual representa el principal elemento de riesgo, el cual por su propia naturaleza ha mitigado con un esquema urbano sin relación funcional con su entorno más allá de su acceso vial el cual se desarrolla directamente a la carretera Chihuahua – Aldama.

Es importante hacer mención al riesgo sanitario generado por la presencia del relleno sanitario al norte del área de estudio el cual se encuentra en cierre de su vida útil y será objeto de clausura en el corto plazo.

Dentro del área de estudio no se representan conflictos en cuanto a riesgos por funcionamiento de actividades económicas que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que aunque existen diversas actividades económicas en zonas los retornos en la carretera Chihuahua Aldama y las vialidades principales como la Av. Club de Leones de Chihuahua y El Blvd. Romanza, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas.

Sobre la carretera Chihuahua – Aldama en su carácter de vínculo regional a la zona noreste del estado se cuenta con tráfico pesado el cual se ha mitigado con estructura de carriles laterales que facilitan la vinculación con las vialidades de acceso y salida de las zonas urbanizadas del entorno.

En el ámbito inmediato del Área de Estudio se emplaza una gasolinera sobre la carretera Chihuahua - Aldama, la cual cumple 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 y se encuentra a una distancia de 600 metros del predio promovido por lo que no se contempla riesgo asociado por cercanía. En esta misma situación se encuentra una gasera la cual se encuentra a una distancia de 200 metros del predio promovido sin que se identifiquen riesgos asociados.

⁶² Fuente: Fotografía propia.

⁶³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 54 Gasolinera ubicada en carretera Chihuahua - Aldama.⁶⁴



Fig. 55 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.⁶⁵

En trazo longitudinal en sentido este-oeste al centro del Área de Estudio coincidente con la C. Libia se cuenta con una línea de alta tensión de 115Kva, la cual cruza a una distancia aproximada de n trayectoria de la Carretera Chihuahua – Aldama se cuenta con la presencia de una línea eléctrica de alta tensión que cruza a una distancia aproximada de 500 metros del predio analizado sin que exista afectaciones por la misma.

⁶⁴ Fuente: Fotografía propia.

⁶⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Existen diversos giros concentradores de actividad y personas como son las instalaciones del UTCH Sur y El Colegio de Bachilleres plantel 21 que son grandes generadores de actividad, sin embargo ella se mitiga al regularse por su acceso desde la Carretera Chihuahua a Aldama, además su ubicación discontinua de la mancha urbana evita riesgos de compatibilidad y convivencia.

Además, la zona cuenta con centros de menor jerarquía como templos o centros comunitarios los cuales dan servicio a los habitantes de la zona y conviven de manera armónica con su entorno además de que buscan seguir condiciones específicas de localización que favorecen la atención de los cuerpos de seguridad y de bomberos en caso de contingencias. Aunque dichos giros representan afluencia de personas, su actividad representa una demanda moderada respecto al sistema vial.

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio objeto del presente análisis es Mixto Moderado sujeto a modificación. El predio cuenta con frente a la Calle Chad al oeste y a la Calle Sudáfrica en su colindancia norte a través de la cual tiene integración sur con la Carretera a Aldama que cuenta con categoría de vialidad Primaria de Primer Orden, captadora de flujos de toda la zona y vialidades Av. Fuerza Aérea Mexicana y Perif. Lombardo Toledano como ejes distribuidores y colectores de la Carretera a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función.

En lo que respecta al Área de Estudio, la Carretera a Aldama intersecta con vialidades colectoras de las zonas habitacionales existentes como son Blvd. Romanza y Av. Club de Leones la cual tiene una función de circuito de jerarquía secundaria asociado a la C. Libia.

El predio urbano promovido promueve su cambio de uso de suelo una vez se pretende desarrollar un esquema de alta densidad de características horizontales en un esquema acorde a las políticas de densificación promovidas por la planeación de la Ciudad. Desarrollo inmobiliario que aprovecha la cercanía del predio hacia las principales vialidades de la zona por lo que cuenta con un alto potencial de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad de acuerdo al actual grado de consolidación de la zona, por lo tanto se justifica el cambio a Habitacional H60, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto que plantee vivienda y giros complementarios para la zona, atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de consolidación de vialidades jerárquicas que tiendan a estructurar la ciudad.

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo de 5,400.815 metros cuadrados en propiedad de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V. Dicho predio

se identifica mediante clave catastral 700-003-013 que corresponde a la Fracción 1 del Lote 22, Manzana 10, Zona 2-A, Sector 2/3 de la Reserva Territorial Robinson, localizado en la Calle Chad a 32.50 metros de Calle Sudáfrica.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 560.58 Has, para lo cual se analizaron 10 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El predio analizado se encuentra sobre la trayectoria de la C. Sudáfrica la cual se establece como vialidad perimetral de fraccionamiento Residencial el León, y constituye un eje de vinculación jerárquico secundario pero relevante en cuanto a la accesibilidad y vinculación de la ciudad como una alternativa a la Av. Club de Leones de Chihuahua, que se presenta como el principal eje vial de la zona, situación que favorece la implementación de un esquema funcional que considere la integración del predio con la red jerárquica del sector, así como la introducción de proyectos estratégicos de integración urbana que consideren la consolidación y compatibilidad a usos habitacionales de la zona y que permitan la diversificación de la actual oferta de vivienda, lo cual ratifica la oportunidad estratégica que se tiene para la incorporación de mayor potencial económico, social y consolidación urbana para la zona a través de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

El área de estudio comprende un total de 14 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 13 son habitacionales o mixtos y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 10,352 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 41.0 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 252.4367 Has.

Existen en el área de estudio 3,316 viviendas habitadas de un total de 3,909 unidades lo cual indica una habitabilidad de 84.8% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC y Mixto Moderado a lo cual se suma el uso Habitacional h60 propuesto para el predio de análisis, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en un amplio espectro respecto a condición socioeconómica.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan apenas un 26.67 % del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H35 y H45, los usos mixtos presentes dentro del Área de Estudio son limitados y representan un

2.87% de la superficie total del área analizada, en modalidades Mixto Moderado en localización puntual al centro del área de estudio como vínculo entre reservas de equipamiento y zonas habitacionales en un cinturón al cual pertenece el predio promovido.

Se complementan los usos urbanos de amplia presencia con uso ZEDEC en el entorno ambiental del río Chuviscar en el límite sur del Área de Estudio con un muy bajo grado de consolidación actual. Los usos de carácter económico representan también una muy baja proporción y poca diversidad considerando que estos se refieren mayoritariamente a Comercio y Servicios concentrados a lo largo de la Carretera a Aldama y a lo largo de la Av. Club de Leones de Chihuahua sin que se presenten usos industriales.

Se cuenta con fuerte presencia de reservas de Equipamiento Urbano al poniente del Área de Estudio a la cual pertenecen instalaciones del Centro de Seguridad C4 y la Escuela Normal Superior. Este uso de suelo significa un 20.07% del total lo cual define alto potencial futuro en cuanto a cobertura de servicios básicos a la población considerando las actuales necesidades de la población y las perspectivas de la zona de acuerdo a los usos vigentes establecidos.

Es también notable la presencia de superficie destinada a uso de Recreación de Deporte, con una proporción de 23.41% con respecto al área analizada, el cual se concentra en la trayectoria de rasgos hidrológicos y en fraccionamientos habitacionales estos últimos equipados para el uso urbano.

El medio natural ha resultado parcialmente transformado al interior de la zona debido al grado de urbanización detectado en el sector. Las zonas cerriles presentes han preservado su condición ambiental sin embargo existen fuertes impactos a las laderas de dichas zonas generadas por el desarrollo urbano habitacional y de equipamiento, mientras que la ribera del río Chuviscar es respetada mayormente en cuanto a los criterios de delimitación de zona federal y el PDU 2040 define estrategias de integración urbano – ambiental mediante la habilitación de espacio público para dichas áreas que tienden a ser impactadas por la mancha urbana.

El predio en estudio se ubica en la cuenca hidrológica Chuviscar VII. Los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el mismo nombre que las cuencas que les tributan, sus caudales descargan en el Río Chuviscar. Las corrientes hidrológicas principales se conservan mayoritariamente en estado natural y su interacción con el desarrollo urbano se limita a estructuras de cruce.

Gracias a que el desarrollo habitacional de la zona es producto de procesos de fraccionamiento formal, al interior de ellos se cuenta con espacio de áreas abiertas las cuales suceden en forma atomizada pero formalmente destinados al disfrute social a pesar de encontrarse diseminadas sin estructuras de vinculación. Existe un importante potencial de incorporación de suelo público para fines

recreativos y deportivos mediante el tratamiento natural de cauces de arroyos y la habilitación de sus zonas federales.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos ya que en servicios tales como energía eléctrica y drenaje sanitario la zona se encuentra en rangos de cobertura superiores al promedio urbano. Cabe resaltar que el predio se encuentra en zona de cobertura respecto a todos los servicios básicos y cuenta con factibilidad para la conexión futura a dichos servicios.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es limitada en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda popular en tipología de traza abierta lo cual define la localización de usos no habitacionales en convivencia con la vivienda consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante.

No se cuenta con presencia de actividades secundarias de transformación el ámbito del Área de Estudio, existiendo algunos establecimientos industriales a 1.3 km al noreste en los límites con el vecino Municipio de Aldama como los más cercanos.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes en lo general con respecto a los más sentidos por la población lo cual obedece a la existencia limitada de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales existentes, pero con localización puntual de equipamiento especializado de cobertura urbana y regional sobre el corredor de la Carretera a Aldama consistente en Campus de la UTCH sur y COBACH 21, ambos sobre la Carretera a Aldama y las instalaciones de la Escuela Normal Superior al norponiente del Área de Estudio.

La estructura vial consolidada de la zona nororiente de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia las vialidades Carretera Chihuahua - Aldama como vialidad jerárquica captadora de flujos de toda la zona y vialidades Av. Fuerza Aérea Mexicana y Perif. Lombardo Toledano como ejes distribuidores y colectores de la Carretera a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de colindancia hacia la C. Sudáfrica que se configura como vialidad de jerarquía media con funciones de soporte a la Av. Club de Leones de Chihuahua que se configura como la principal vía de acceso al Fraccionamiento Residencial El León y plantea circuitos futuros de vialidades jerárquicas las cuales se encuentran delineadas por el Plan De Desarrollo Urbano. Esta condición otorga al predio conectividad en la red general y vinculación a los corredores de

movilidad del sector entre los que destaca la carretera Chihuahua - Aldama, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario que atienda a las carencias detectadas en cuanto a consolidación urbana y mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante a la vez que ofertaría nuevas y deseables opciones de acceso a vivienda.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a la distancia de separación de las áreas urbanizadas con respecto a la trayectoria del Río Chuviscar cuyo cajón natural para escorrentías ordinarias se encuentra definido y las dimensiones de infraestructura de cruces son suficientes para eventos extraordinarios.

Los escurrimientos locales tienen un desarrollo corto debido a que nacen en la cercanía y se encuentran definidos una vez se distribuyen a través de los escarpes topográficos que bajan de la Sierra de Nombre de Dios. Los fraccionamientos habitacionales edificados han respetado sus cruces hidráulicos.

Por su parte uno de los ramales de escurrimientos secundarios que vierte sus aguas directamente al Río Chuviscar y recibe una fracción de escorrentías de una cuenca de corta dimensión colinda con el predio promovido y debido a la composición del suelo ha erosionado el entorno. Por lo que para la mitigación de riesgos hidrológicos es necesaria la revisión hidrológica y de infraestructura de contención por lo que se recomienda la verificación de un estudio hidrológico con verificativo en la etapa de desarrollo del proyecto urbano ejecutivo a desarrollar sobre el predio, lo cual incluye realizar el verificativo de reconocimiento de la zona federal así como la definición de cauces para control de erosión y contención de escurrimientos asociados a los taludes naturales existentes, lo cual incidirá de manera positiva en la mitigación de riesgos por factores hidrológicos. Se respetará la delimitación de zona federal y borde en el lindero poniente del predio analizado ya que la frontera entre usos de suelo se mantendrá de acuerdo a lo que establece actualmente el PDU 2040.

En aspectos de riesgos antropogénicos, el predio analizado se ubica a una distancia de seguridad 600 metros a una gasolinera y a 200 metros de una gasera que por distancia no tienen interacción por cercanía.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo antropogénico que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas, de seguridad pública y educativas, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde se desarrollan. En seguimiento de lo anterior el predio propuesto no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato y en el caso de que existan

condiciones de alteración a la convivencia en su entorno, al igual que lo preexistente en la zona, la actividad a desarrollar deberá resolver sus impactos dentro del predio, previo a que se afecte a los establecimientos vecinos, en particular las zonas habitacionales.

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 planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁶⁶

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. Empezar 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.

⁶⁶Fuente: 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 2022-2027⁶⁷

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

⁶⁷Fuente: <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 fondos 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 2021-2024⁶⁸

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.

⁶⁸Fuente: 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 2040⁶⁹

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.

⁶⁹Fuente: 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 Mixto Moderado. 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 de usos de suelo actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 5,400.815 metros cuadrados

en propiedad de MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V., identificado con clave catastral 700-003-013 que corresponde a la Fracción 1 del Lote 22, Manzana 10, Zona 2-A, Sector 2/3 de la Reserva Territorial Robinson, localizado en la Calle Chad a 32.50 metros de Calle Sudáfrica, el cual se conforma como predio baldío intraurbano sobre el que se pretende aumentar su potencial para la consolidación de un proyecto de vivienda plurifamiliar así como la introducción de un nuevo proyecto de vivienda en un esquema integral de desarrollo ya que se ubica en una zona con importante presencia de equipamiento urbano de carácter urbano y regional, para lo cual se promueve la modificación a uso Habitacional con Densidad H60 sobre el uso actual Mixto Moderado, manteniendo la delimitación de uso Recreación y Deporte ya establecida en el PDU 2040 sobre el predio analizado, atendiendo a las políticas de consolidación urbana y densificación, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías de vivienda que diversifiquen la oferta habitacional de la zona. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto 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 predios baldíos o subutilizados ubicados sobre corredores jerárquicos establecidos por el PDU 2040.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; 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 oriente de la ciudad.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia vialidades colectoras de la zona como es el caso de la Av. Club de Leones de Chihuahua y Calle Sudáfrica, ésta última en proceso de consolidación, para ofertar nuevas tipologías en cuanto a vivienda que aproveche de manera más intensa la dinámica presentada de consolidación de equipamiento y usos productivos, necesarios en la zona.

Aprovechar vacíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar la oferta de vivienda.

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, 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 que fomenta mayor habitabilidad, 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 Urbano⁷⁰

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 Vialidades⁷¹

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 Urbano⁷²

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 baldío intraurbano que se ubica dentro del Limite del Centro de Población Chihuahua, que fomenta una mayor intensidad en cuanto a habitabilidad para la zona en que se ubica:

⁷⁰Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁷¹Fuente: 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.

⁷²Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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 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 Ambiente⁷³

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

⁷³Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

general, inducir las acciones de los particulares en los campos 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 Chihuahua⁷⁴

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.

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.
- 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 de la Carretera a Aldama en un tramo intraurbano, con necesidad en cuanto a la diversificación de la tipología de vivienda existente que tienda a aprovechar de manera más intensa la actual oferta de servicios y actividades desarrollados en su entorno inmediato, detonando mayor consolidación de usos y giros complementarios; es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona, acercando a una mayor 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 densificación y diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de vivienda 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.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Mixto Moderado el cual presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de un proyecto intenso en cuanto a su capacidad habitacional y presencia social. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular localizado en un sector con muy alto potencial para la diversificación de la oferta de vivienda que prevalece en la zona lo cual es congruente a lo establecido en el PDU para el predio analizado localizado en proximidad a vialidades colectoras de alta capacidad de flujo y al corredor urbano - regional existente de Carretera a Aldama que cuenta aún con un bajo nivel de consolidación para el tramo que nos ocupa. Asimismo, se hace notar que la presencia de vivienda, comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un bajo índice de diversidad lo cual puede ser reforzado mediante la introducción de un nuevo proyecto habitacional que incremente los índices de densidad poblacional en la zona, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a fomentar y detonar

una mayor habitabilidad y capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto habitacional de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo existentes, que fomente una mayor consolidación de giros y actividades económicas complementarias para la zona y a la ciudad en general, atendiendo de manera congruente y estratégica a lo establecido por el PDU 2040 para la zona. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con fuerte potencial de valorizarse tanto en lo social como urbano, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y con el corredor regional ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H35 y H45 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.
2. Mixto Moderado localizado en la zona sur del área analizada dentro de la reserva territorial Robinson.
3. Zona Especial de Desarrollo Controlado en predios aislados con frente a Carretera a Aldama colindantes al río Chuvíscar definido como elemento de valor ambiental de carácter hidrológico y paisajístico, sujetos a estrategias de integración urbano - ambiental.
4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidad regional de Carretera a Aldama y vialidades colectoras Blvd. Romanza y Av. Club de Leones de Chihuahua, así como en núcleos concentradores de actividad tanto de carácter urbano como barrial en diversos cruces jerárquicos.
5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamientos de cobertura urbana y regional existentes sobre predios unitarios con frente a Carretera a Aldama, corredor ecológico del río Chuvíscar y en grandes núcleos de servicios concentrados existentes y planeados, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.
6. Preservación Ecológica Primaria y Área Natural de Valor Ambiental en zonas no urbanizables por condiciones topográficas, de pendiente y de valor hidrológico, localizadas tanto al interior del área urbana como en sector norte del Área de Estudio.

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”, incluida en la normatividad del Plan.

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red 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 la Av. Club de Leones de Chihuahua, constituida como vialidad colectora vinculada a una de las más importantes vialidades de carácter urbano en la zona con conectividad regional como es la Carretera a Aldama, la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Teófilo Borunda, Vialidad Sacramento, Perif. Lombardo Toledano y Av. Fuerza Aérea Mexicana, entre otras.

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 habitacional plurifamiliar para su 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 la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Habitacional con Densidad H60 para la implementación de un proyecto de desarrollo integral en modalidad habitacional plurifamiliar en congruencia a lo planteado por el PDU 2040 para el logro de los objetivos de densificar y compactar a la ciudad fomentando mayor habitabilidad y optimizando la cobertura de servicios y empleo, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda 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:

(H) Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre varias densidades.

Con respecto al uso de suelo Habitacional con Densidad H60 solicitado específicamente para el presente cambio de uso de suelo el PDU 2040 establece la normatividad siguiente:

USO	DENSIDAD	DENSIDAD					ALTURA MÁXIMA						
		BRUTA (M ² /HA) (MAX)	NETA (M ² /HA) (MAX)	LOTES (HECTÁREAS) (MIN)	COA	COB	% PERMISIBLE SUPERFICIE (M ²)	METROS	PIJOS	FRENTE (MÍNIMO) (m)	LONJ. (MÍNIMO) (m)	RESTRICCIÓN (CENTRAL) FRENTE LOTES	ESTACIONAMIENTO
UNIFAMILIAR	H60	60	90	90.00	0.60	2.00	25%	SP	SP	6.00	SP	SR	1 / VV.
PLURIFAMILIAR	SP	SP	SP	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas: SP Según proyecto
SR Sin restricción

Fig. 56 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional H60.⁷⁵

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:

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.

⁷⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

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 oriente de la Ciudad de Chihuahua en congruencia a lo establecido por el PDU 2040 modificando el uso de suelo sobre el predio de interés a habitacional con Densidad H60 para dar viabilidad a un futuro desarrollo de vivienda plurifamiliar. 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 enfatiza 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 la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para la zona oriente de la ciudad, en un esquema complementario para la zona e introduciendo nuevas modalidades de vivienda que intensifiquen la ocupación del suelo, detonen condiciones de habitabilidad y beneficien en lo general a la zona, fomentando así el acceso a servicios y actividades productivas ya instalados y donde se prevé un mayor desarrollo de éstas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de la reserva territorial Robinson que se encuentra en proceso de consolidación urbana y social, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (MM) a Habitacional con Densidad H60 (H60) en la totalidad de su superficie, para dar viabilidad a un futuro desarrollo habitacional introduciendo nuevas y necesarias tipologías de vivienda en esquema plurifamiliar, 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 habitabilidad que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así un importante vacío intraurbano a la oferta inmobiliaria 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 baldío intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto habitacional plurifamiliar en cuanto a 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 vivienda y usos complementarios requeridos en proximidad con el corredor urbano y regional de Carretera a Aldama y con el núcleo concentrador de equipamiento y servicios existente, los cuales se encuentran en proceso de consolidación en el área analizada, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo modelo de desarrollo que incide en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones socioeconómicas prevaletentes 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 de vivienda de tipología plurifamiliar que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de la oferta de vivienda prevaletente en 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 una mayor complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona oriente de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de nuevos modelos de vivienda que incrementan la habitabilidad y la consolidación de giros económicos complementarios en consecuencia, 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 habitabilidad en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante, así como en el desarrollo de nuevos giros de equipamiento y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de alto impacto social para la ciudadanía en general.

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 establecimiento de usos mixtos, equipamiento, servicios y actividad económica en esta zona consolidarán de manera progresiva al corredor e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con un corredor económico natural en cuanto al

aprovechamiento del suelo como es la Carretera a Aldama con diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes así como en el corredor urbano ya mencionado.

Al fomentar mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se apoya el fortalecimiento de 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 vacíos urbanos y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector oriente 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 del sector oriente respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para mezcla de diferentes tipologías de vivienda y actividades económicas que definen mezclas compatibles de usos atendiendo 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 oriente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irre recuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio urbano ya establecido y regulado por el PDU sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante

infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

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 habitabilidad y a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad y fomenta la introducción de nuevos giros de actividad así como el aprovechamiento de la cobertura ya consolidada, reforzando proporcionalmente el entorno de los corredores urbanos cercanos y de los que se sirve el predio, fortaleciendo a la zona como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona es el caso del corredor Carretera a Aldama, Blvd. Romanza y Av. Club de Leones de Chihuahua, favorecida así por una mayor consolidación urbana sobre vialidades existentes.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un vacío urbano 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 corredores estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 5,400.815 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Habitacional con Densidad H60 (H60) en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de desarrollo habitacional en esquema de alta densidad que complementen la oferta de vivienda en la zona, introduciendo nuevos modelos arquitectónicos, que incidan en la atracción a nuevos pobladores y al desarrollo de giros 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 rezago importante respecto a la dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido

a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo de los corredores urbanos jerárquicos entre los que se encuentra la Carretera a Aldama, con carácter de impacto urbano y regional; 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 Mixto Moderado, con frente a la vialidad local Calle Chad que representa accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, aprovechando el potencial futuro de consolidación de la reserva territorial Robinson como un concentrador de servicios urbanos; generando un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su cercanía a la Av. Club de Leones de Chihuahua, 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 en esquema densificado.

Planteada así la modificación de uso propuesto a Habitacional con Densidad H60 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 para la zona, 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 plurifamiliar en base a la asignación de uso de suelo Habitacional con Densidad H60 que define complementariedad a los usos habitacionales en zonas interiores, así como al equipamiento urbano, usos mixtos y comerciales en el área de influencia del corredor Carretera a Aldama considerado estratégico 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 fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

Es necesario considerar la proximidad del predio con el arroyo colindante al poniente del área de aplicación y que condiciona la implementación de medidas de seguridad respecto a dicho factor.

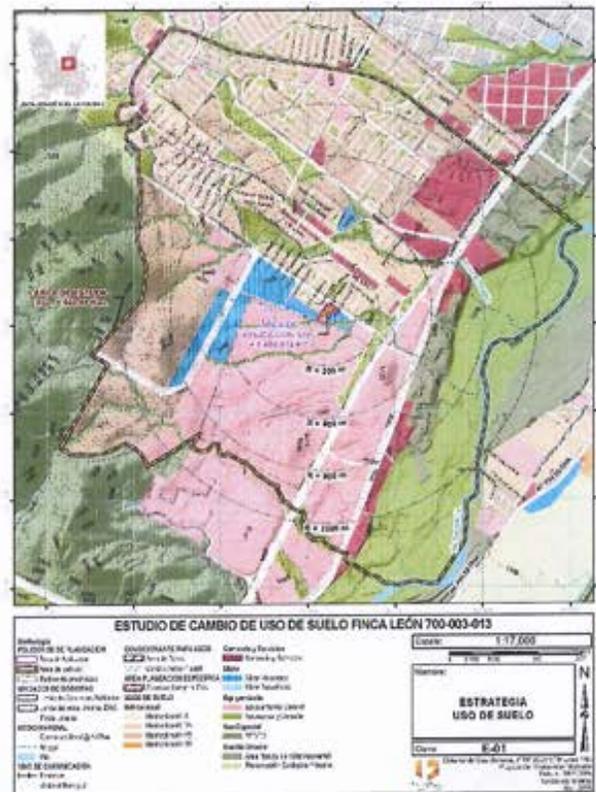


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de uso de Mixto Moderado a Habitacional Densidad H60 propuesto, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector conformado en una situación marginal respecto al intenso desarrollo económico y social que presenta zonas próximas al área analizada, promoviendo así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H35	34.6249	6.18%	34.6249	6.18%
Habitacional Densidad H45	114.8713	20.49%	114.8713	20.49%
Habitacional Densidad H60	0.0000	0.00%	0.5401	0.10%
Mixto Moderado	16.1105	2.87%	15.5704	2.78%
Zona Especial Desarrollo Controlado	24.7818	4.42%	24.7818	4.42%
Comercio y Servicios	36.4650	6.50%	36.4650	6.50%
Equipamiento Urbano	112.5234	20.07%	112.5234	20.07%
Recreación y Deporte	131.2307	23.41%	131.2307	23.41%
Preservación Ecológica Primaria	0.0018	0.00%	0.0018	0.00%
Área Natural Valor Ambiental	0.0104	0.00%	0.0104	0.00%
Vialidades y servidumbres	89.9616	16.05%	89.9616	16.05%
TOTAL:	560.5814	100.00%	560.5814	100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad a la Carretera a Aldama a través de la red vial colectora interior, vinculado funcionalmente con la Av. Teófilo Borunda y Vialidad Sacramento al sur y con la Av. Fuerza Aérea Mexicana al norte ya consolidadas, las cuales cuentan con categoría urbana; las cuales definen el cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad al momento de máxima consolidación, lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento en el predio de análisis; siendo complementario hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación de un sector urbano accesible y vinculado con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor densidad habitacional en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura 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, promoviendo la consolidación urbana de un sector urbano con aptitud para el desarrollo de mayores condiciones de habitabilidad, desarrollo de industria en esquemas controlados, así como comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para corredores estratégicos de carácter urbano, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento habitacional en esquema de alta densidad que incide positivamente en la estructuración urbana y la recuperación social de la zona.

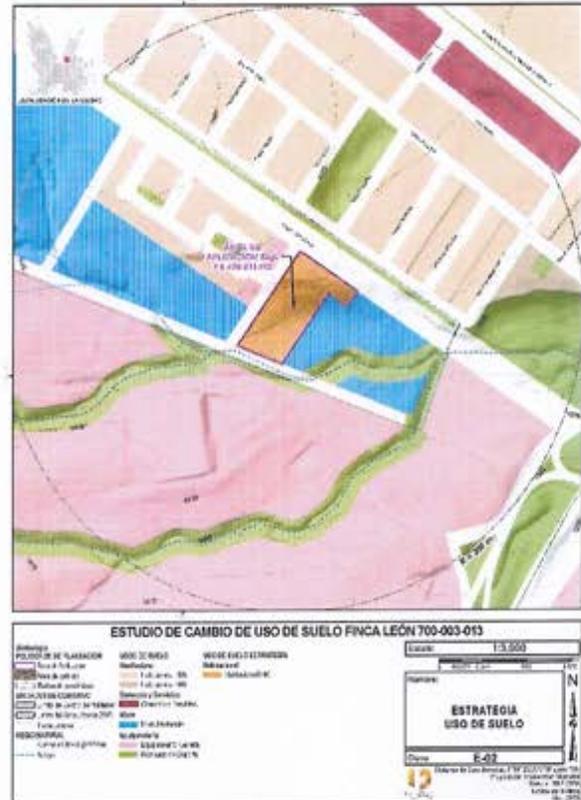


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pie de lote resultantes del desarrollo de la zona, lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado. Se cuenta con factibilidad de servicios para el predio expedida mediante oficio No. D.T. 63-02/2021 que avala la subdivisión realizada al predio original con superficie de 16,490.608 metros cuadrados en 2 fracciones una de las cuales con superficie de 5,400.815 metros cuadrados es el área de nuestro interés, la cual establece la posibilidad de realizar la conexión del desarrollo a efectuar en el predio de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo que a efecto se realice y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/los 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 poseedores 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 sea consolidado el predio de acuerdo al nuevo uso asignado.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio, por lo que existe la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio de acuerdo a la modificación de uso de suelo propuesta. Dicha condición se ratifica al contar con factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por dicha instancia, identificada mediante oficio No. ZDCH-DPYC-016 /2021 solicitada para la subdivisión del predio original con superficie de 16,490.608 metros cuadrados en 2 fracciones una de las cuales con superficie de 5,400.815 metros cuadrados es el área de nuestro interés, la cual especifica que al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas y definitivas 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 la ubicación del predio en análisis sobre vialidad que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia la corriente hidrológica más cercana consistente en afluente del río Chuvíscar localizado a 30.00 metros al oriente del predio analizado, el cual cuenta actualmente con cauce en estado natural a su paso por la zona, por lo que se establece que existe capacidad de desalojo de aguas pluviales a través de infraestructura pluvial a consolidar al momento de mayor urbanización dentro del área de interés, así como a que por las vialidades existentes definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada cercana. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a través de Calle Chad e infraestructura dedicada en el predio hacia el cauce ya mencionado con trayectoria hacia el oriente hasta su confluencia con el Río Chuvíscar.

El esquema de desarrollo sobre el predio considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades existentes y propuestas para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

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 deberá considerar el

tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades de proyecto, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

d) Gas Natural.

En el Fracc. Residencial el León colindante al norte del predio analizado se cuenta con el servicio de gas natural a nivel domiciliario. El predio analizado se ubica a una distancia de 32.00 metros hacia la Calle Sudáfrica que cuenta con dicha infraestructura por lo que se establece que existe factibilidad para la dotación de dicho servicio. Ni la zona ni el predio cuentan con afectación respecto a líneas de distribución de gas natural.

En todo caso, la acción de desarrollo sobre el predio tendiente al fortalecimiento de las condiciones de habitabilidad de la zona es condicionada a la presentación de las constancias y permisos necesarios que garanticen las adecuadas medidas de conexión hacia dicha infraestructura en caso de que se requiera, así como al adecuado cumplimiento de las medidas de seguridad que a efecto le sean señaladas por la empresa concesionaria respecto a las medidas precautorias para desarrollo, construcción, operación y posible conexión del predio con dicho servicio.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de la vialidad local Calle Chad en proceso de consolidación en el tramo de interés, con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona a través de otras vialidades locales como es el caso de Calle Sudáfrica totalmente consolidada a 32.50 metros al norte del predio analizado, la cual a su vez se integra a vialidades de carácter urbano y regional como son la Av. Club de Leones de Chihuahua y Carretera a Aldama como opción de vinculación a nivel urbano, con lo que su conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad, subcentro suroriental y otros corredores existentes se encuentra garantizada. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av., Club de Leones de Chihuahua y Blvd. Romanza previstas a conformar el circuito general de distribución de toda la zona conocida como El León las cuales se integran a su vez con la Carretera a Aldama. A futuro se prevé la consolidación total de Calle Libia la cual se encuentra consolidada en el tramo comprendido entre Calle Guinea Ecuatorial cercana al norte del predio de interés hasta el límite sur del sector conocido como Valle de Chihuahua intersectando en dicho recorrido con las vialidades jerárquicas Av. Club de Leones de Chihuahua y Blvd. Romanza. lo cual define una alta capacidad vial para el desarrollo del esquema de vivienda plurifamiliar propuesto sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial de 12.00 metros establecida para la vialidad Calle Chad que otorga acceso directo al predio, así como las vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Habitacional con Densidad H60, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

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 y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores sur y poniente con respecto a la ubicación predio analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362 – 362’).

Con categoría de primaria de primer orden en el tramo de interés, el PDU 2040 prevé consolidar ciclovía en su margen oriente y define la adición de un tercer carril de circulación por sentido en todo su recorrido aumentando así las condiciones de integración metropolitana y regional de la zona analizada.



Fig. 57 Sección vial propuesta.⁷⁶

⁷⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

b) Calle Libia (sección 7 – 7’).

Con categoría de vialidad primaria, se prevé que su función y trayectoria de carácter urbano no sufrirá modificaciones y se promoverá su prolongación futura hacia el norte hasta la Calle 205ª en la zona Valle de Chihuahua conformando así una opción de circulación paralela a la Carretera con función colectora y de distribución de tránsito mitigando así la actual presión que tiene la vialidad regional. Se plantea por el PDU 2040 una sección de 16.00 metros de sección con una capacidad ya existente en tramos consolidados de 2 carriles de circulación por sentido.

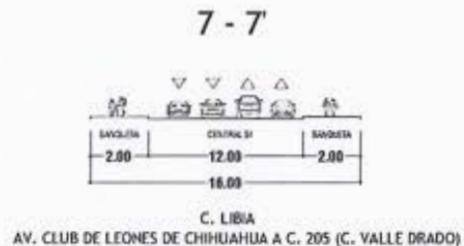


Fig. 58 Sección vial propuesta.⁷⁷

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea la red de vialidades que define accesibilidad directa al predio y a la zona El León.

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 localización sobre la C. Sudáfrica que le provee conectividad directa a la carretera Chihuahua – Aldama y al resto de la red vial jerárquica existente y planeada en la zona

La propuesta promueve la progresiva consolidación urbana, funcional, económica y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema nuevo considerando las ofertas inmobiliarias en la zona favoreciendo la integración urbana entre el predio y la ciudad.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío interurbano de gran dimensión, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter habitacional en alta densidad

⁷⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

horizontal en cuanto a aprovechamiento del suelo, 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 vivienda no existente en el sector y atractiva a amplio espectro económico en el predio promovido consistente en 5,400.815 metros cuadrados de uso Habitacional H60, para el desarrollo de un proyecto de presencia económica y social y 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 consolidación de mayor actividad económica en la zona durante etapas edificativas y mayor oferta inmobiliaria atendiendo estratos económicos más amplios a los abarcados por la oferta presente en el sector, atendiendo la vocación del suelo, su conectividad vial y las oportunidades para el crecimiento de la ciudad en carácter formal. lo cual representa un impacto positivo en cuanto a la dinámica social. 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 en el entorno del predio en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta inmobiliaria en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes 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 mediante las facilidades para dotación de servicios correspondientes expedidas por los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica

lo cual define capacidad de conexión para el futuro desarrollo a realizar en el predio. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Habitacional H60, 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. Se estima que debido a la jerarquía funcional de la Calle Sudáfrica con trayectoria colindante en el lindero nororiente del predio y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano y regional, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, 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.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional al norponiente y nororiente consistentes en usos habitacionales y giros complementarios de actividad sobre el corredor de la Av. Club de Leones de Chihuahua los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado en proceso de consolidación con mezcla de usos habitacionales y productivos, por lo que la asignación de uso Habitacional H60 representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia de las actividades urbanas a realizar con la zona en que se ubica y una mayor habitabilidad. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta de vivienda alternativa y de mayor potencial de aprovechamiento del suelo a lo expuesto actualmente en el entorno, actividad que resulta en mínimos impactos urbanos, tanto cercana como la que se desarrollará a través del proyecto integral sobre el predio de interés, los cuales serán mitigados al interior del predio propuesto y en el aprovechamiento de las posibilidades que la red vial de acceso tiene disponible.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar 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 Habitacional H60, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la presencia del corredor de la carretera Chihuahua – Aldama y por la separación funcional que presenta el sistema de carriles laterales de acceso indirecto a ella.

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 que por naturaleza de vivienda unifamiliar horizontal deberá ser resuelto al interior de cada unidad.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada colindante con escurrimientos pluviales de corta trayectoria y cuenca de aportación de menor dimensión. Su posición topográfica indica que los 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. Se realizará el tratamiento y reforzamiento de taludes en colindancia con el arroyo de acuerdo a los criterios que a efecto establezca la Comisión Nacional del Agua o la autoridad competente para la etapa de desarrollo de propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio.

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 a la una mayor consolidación y presencia poblacional a través de la propuesta de densificación planteada por el presente instrumento complementaria a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un predio baldío urbano, definido por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos de acuerdo al potencial detectado. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano 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 tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos para el predio. La habilitación de vivienda plurifamiliar en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

El resto de las acciones de consolidación urbana son de carácter zonal referentes a introducción de infraestructura de cabeza, consolidación de vialidades planeadas, restitución de cauce de río Chuviscar entre otras, son consideradas en la presente programación en forma genérica sin asignación de plazos específicos ya que éstas dependen de compromisos e iniciativas tanto privadas como gubernamentales que son ajenas al promotor del presente Plan las cuales sucederán en el mediano y largo plazo de desarrollo.

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	PROMOTO		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de C.U.S. Finca El León 700-003-013 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración de proyecto habitacional plurifamiliar sobre el predio.			
					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.			
					Revisión de proyecto ejecutivo			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad habitacional plurifamiliar.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Proyecto de lotificación en modalidad habitacional plurifamiliar en régimen de condominio			
					Ejecución de obra habitacional, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de servicios y giros complementarios.			
					Continuidad de Calle Chad al predio de interés			
					Introducción de infraestructura de cabeza en la zona.			
					Consolidación de estructura vial jerárquica en la zona.			
					Continuidad de Calle Libia hasta Calle 205 ^a			

Fig. 59 Programático y corresponsabilidad.⁷⁸

⁷⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

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 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.

Fig. 11 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.

Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.

Fig. 13 Concentración comercial carretera Chihuahua - Aldama. ..

Fig. 14 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.

Fig. 15 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....

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

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 Rasgos económicos de la población habitante.

Fig. 23 Disponibilidad de bienes en viviendas.....

Fig. 24 Clima.....

Fig. 25 Geología.....

Fig. 26 Edafología.....

Fig. 27 Topografía.....

Fig. 28 Pendientes de terreno.....

Fig. 29 Hidrología superficial.....

Fig. 30 Vista panorámica desde el predio promovido.....

Fig. 31 Tipología de vivienda unifamiliar en fraccionamientos en la zona.....

Fig. 32 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.....

Fig. 33 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....

Fig. 34 Densidad de viviendas por hectárea.....

Fig. 35 Plaza comercial de cobertura urbana localizada en Av. Club de Leones de Chihuahua.....

Fig. 36 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial.....

Fig. 37 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....

Fig. 38 Equipamiento urbano existente.....

Fig. 39 COBACH Plantel 21.....

Fig. 40 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.

Fig. 41 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.....

Fig. 42 Estructura vial en la zona.....

Fig. 43 Puente vehicular en cruce carretera Chihuahua – Aldama y Av. Club de Leones de Chihuahua.....

Fig. 44 Sección vial existente.....

Fig. 45 Sección vial existente.....

Fig. 46 Sección vial existente.....

Fig. 47 Terminal Sur del SITP.....

Fig. 48 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.....

Fig. 49 Infraestructura de Agua Potable.....

Fig. 50 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....

Fig. 51 Riesgos Geológicos.....

Fig. 52 Cauce de arroyo.....

Fig. 53 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....

Fig. 54 Gasolinera ubicada en carretera Chihuahua - Aldama.....

Fig. 55 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.....

Fig. 56 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional H60.....

Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....

Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.....

Fig. 57 Sección vial propuesta.....

Fig. 58 Sección vial propuesta.....

Fig. 59 Programático y corresponsabilidad.....

I. 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 del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

J. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Direcciones de Desarrollo Urbano

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

MEDRA-RMFC Consultoría y Proyectos Inmobiliarios
S.A.P.I. de C.V
PromotorE



MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

K. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

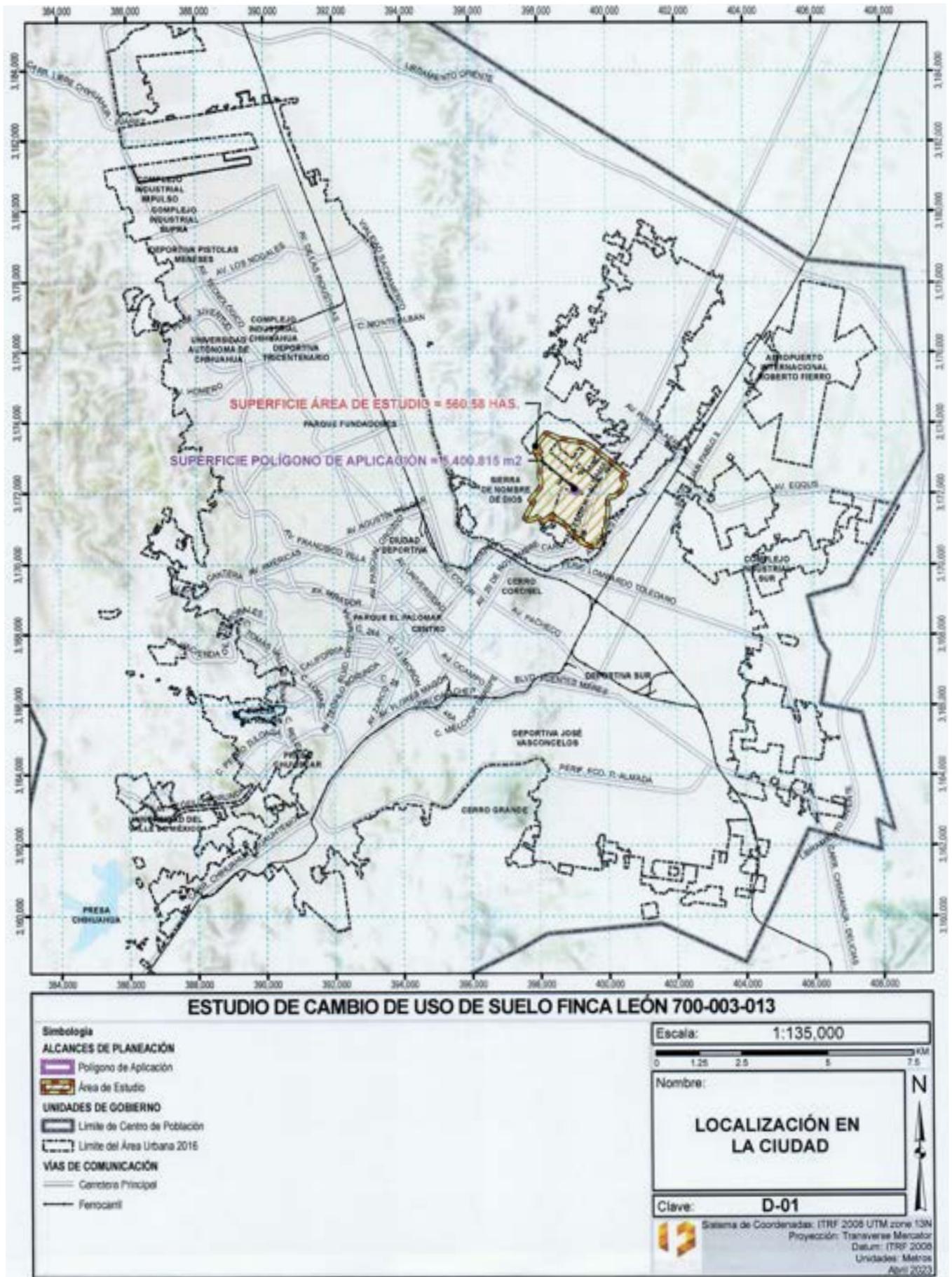
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES 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 HIDROMEOTEROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

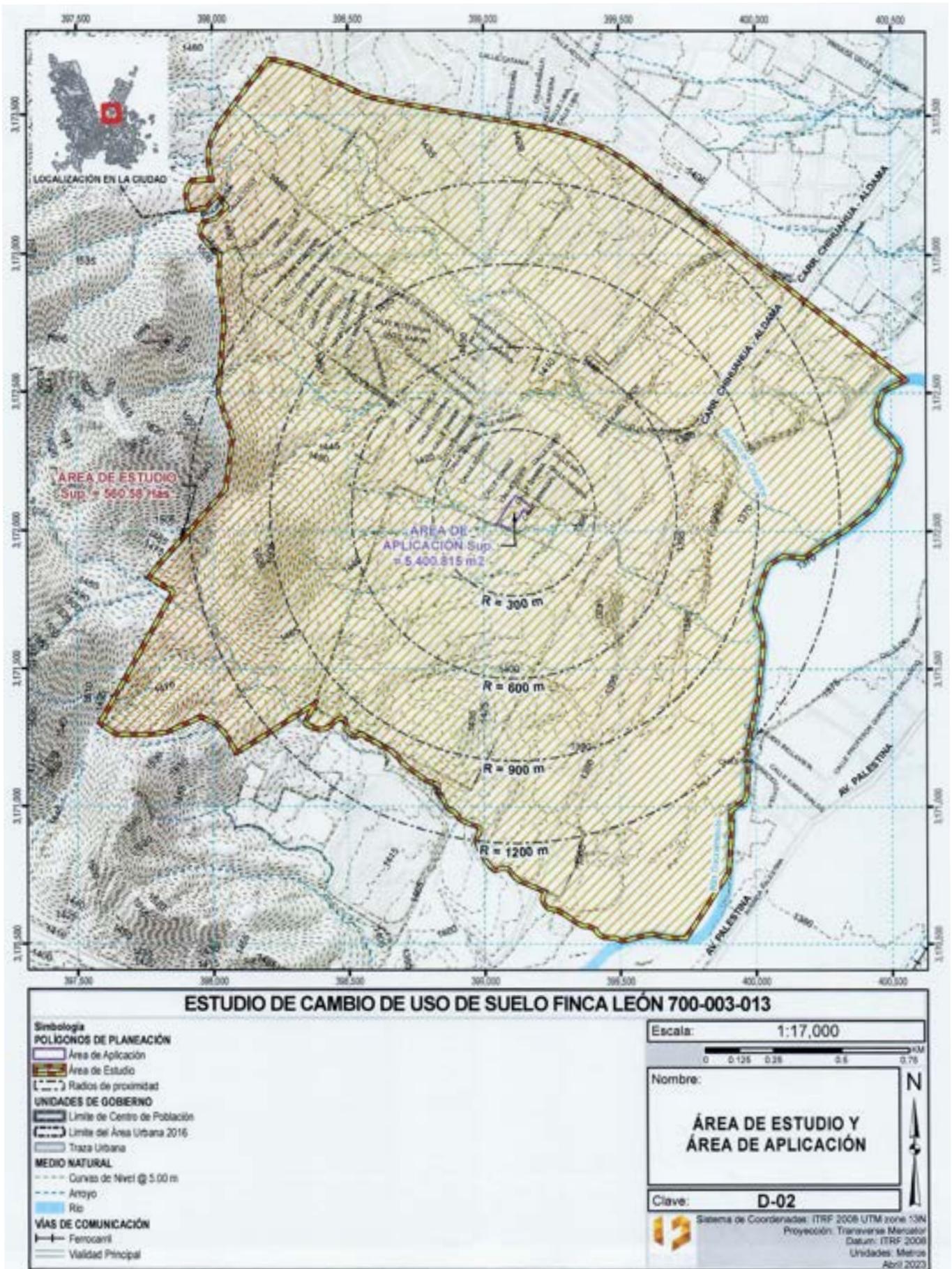
ANEXO DOCUMENTAL

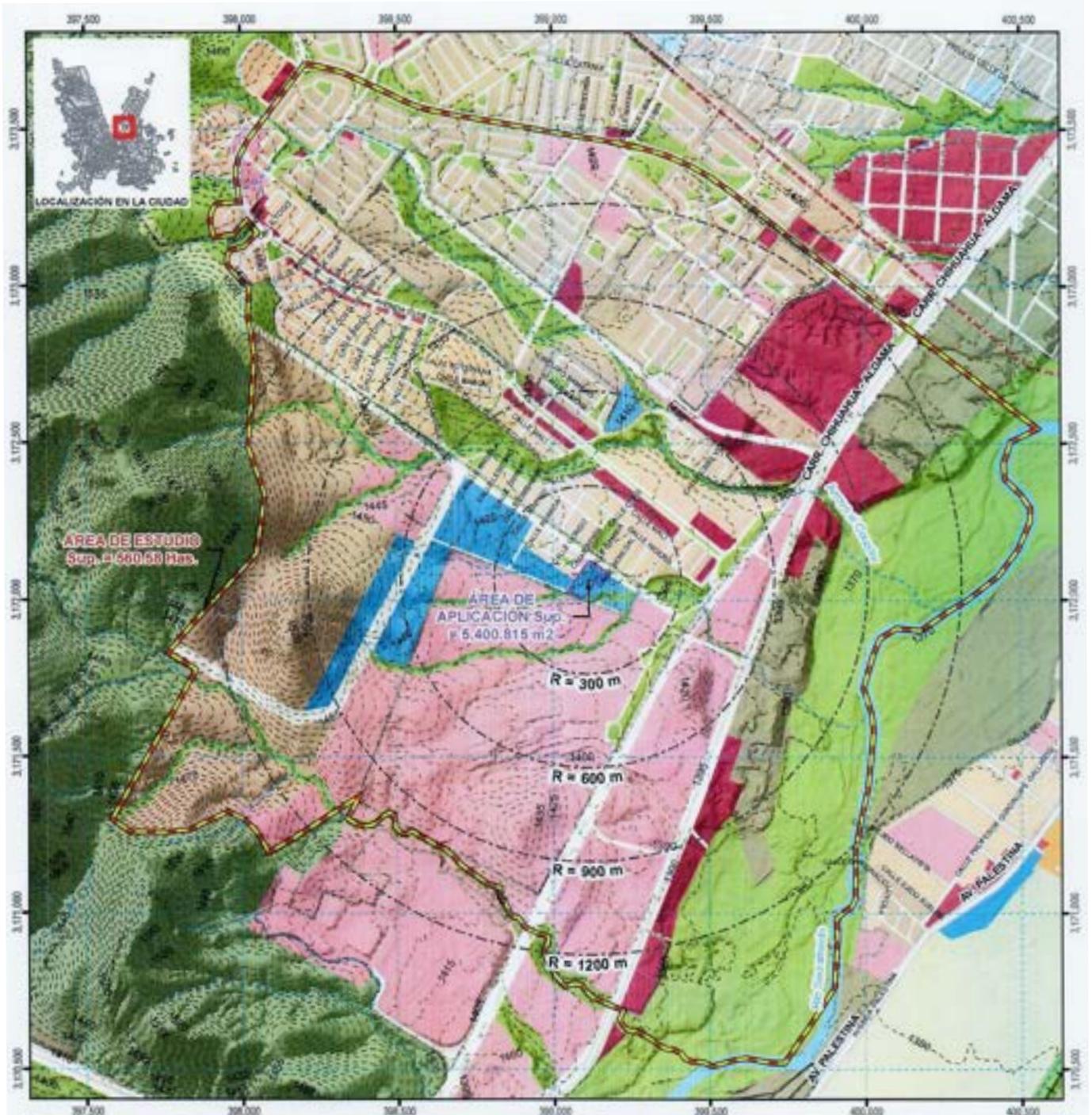
- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE ACTA CONSTITUTIVA DE LA PERSONA MORAL PROMOVENTE
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO







ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FINCA LEÓN 700-003-013

- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Radio de proximidad
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2015
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
 - Vialidad Principal

- CONDICIONANTE PARA USOS**
- Área de Borde
 - Condicionado Pluvial
- ÁREA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Zonas de Integr. al Des.
- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H4
 - Habitacional H35
 - Habitacional H45
 - Habitacional H50

- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Moderado
 - Mixto Suburbano
- Equipamiento**
- Equipamiento General
 - Recreación y Deporte
- Uso Especial**
- ZEDIC
- Uso No Urbano**
- Área Natural de Valor Ambiental
 - Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:17,000

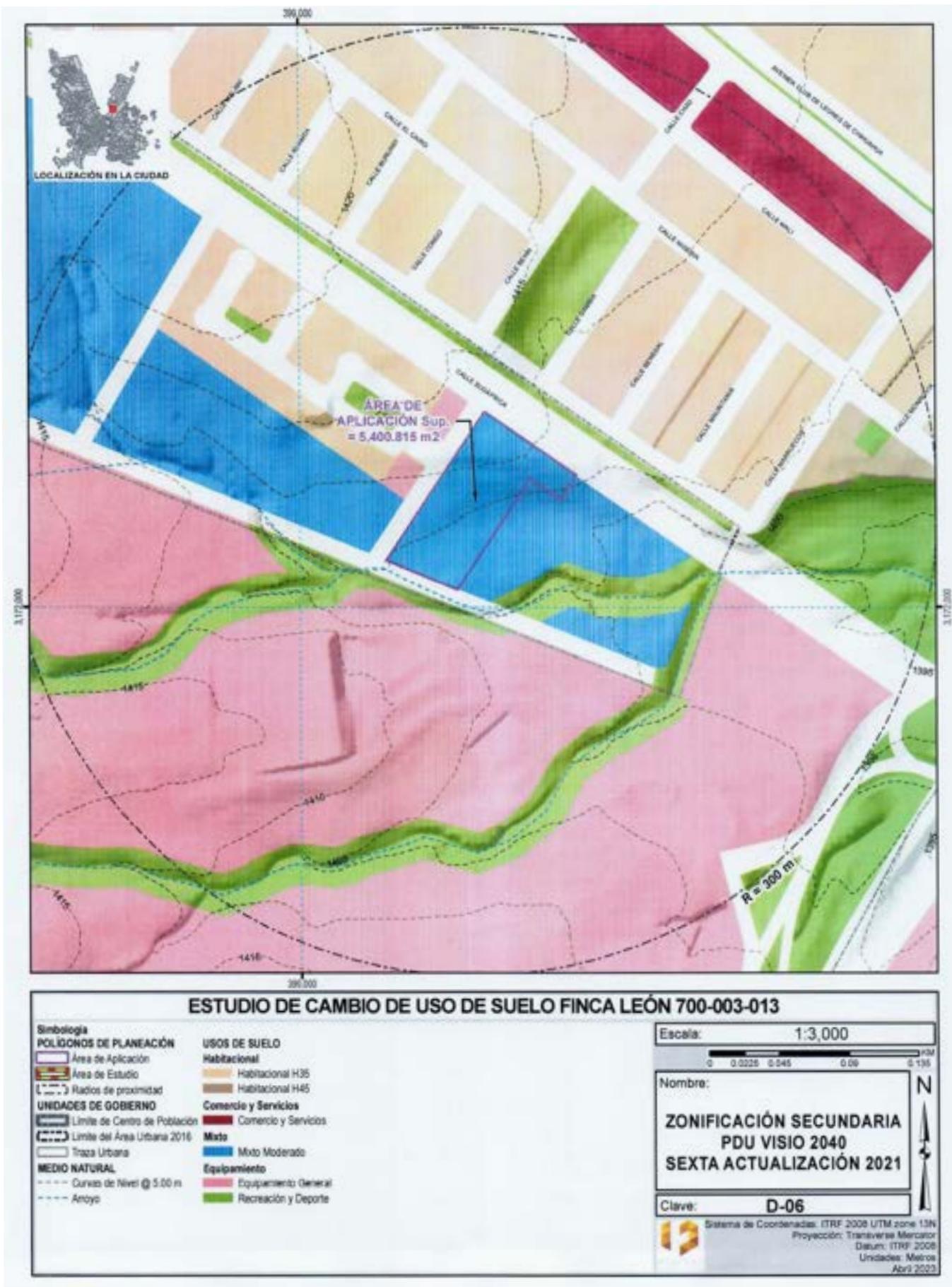
Nombre:

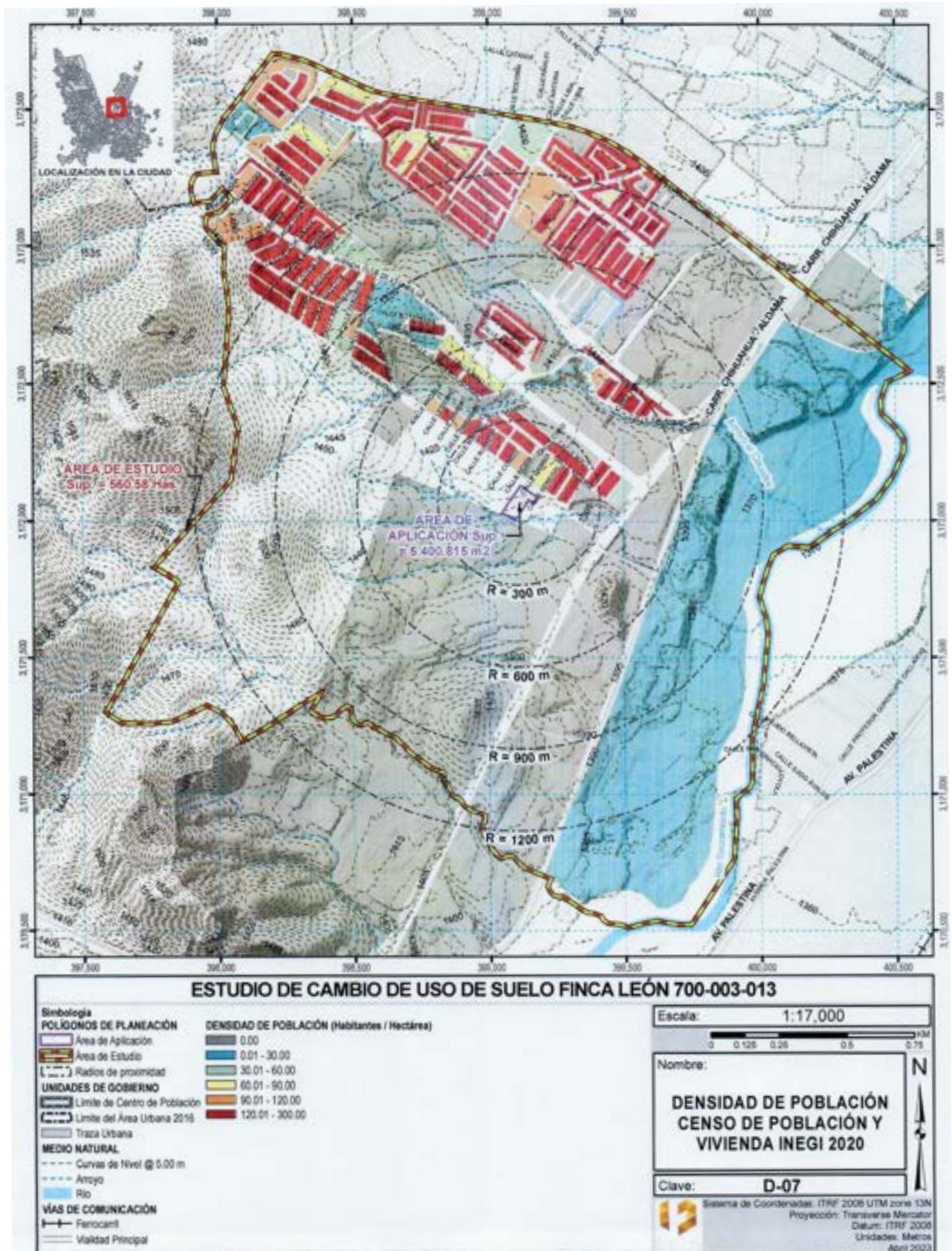
**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISIO 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

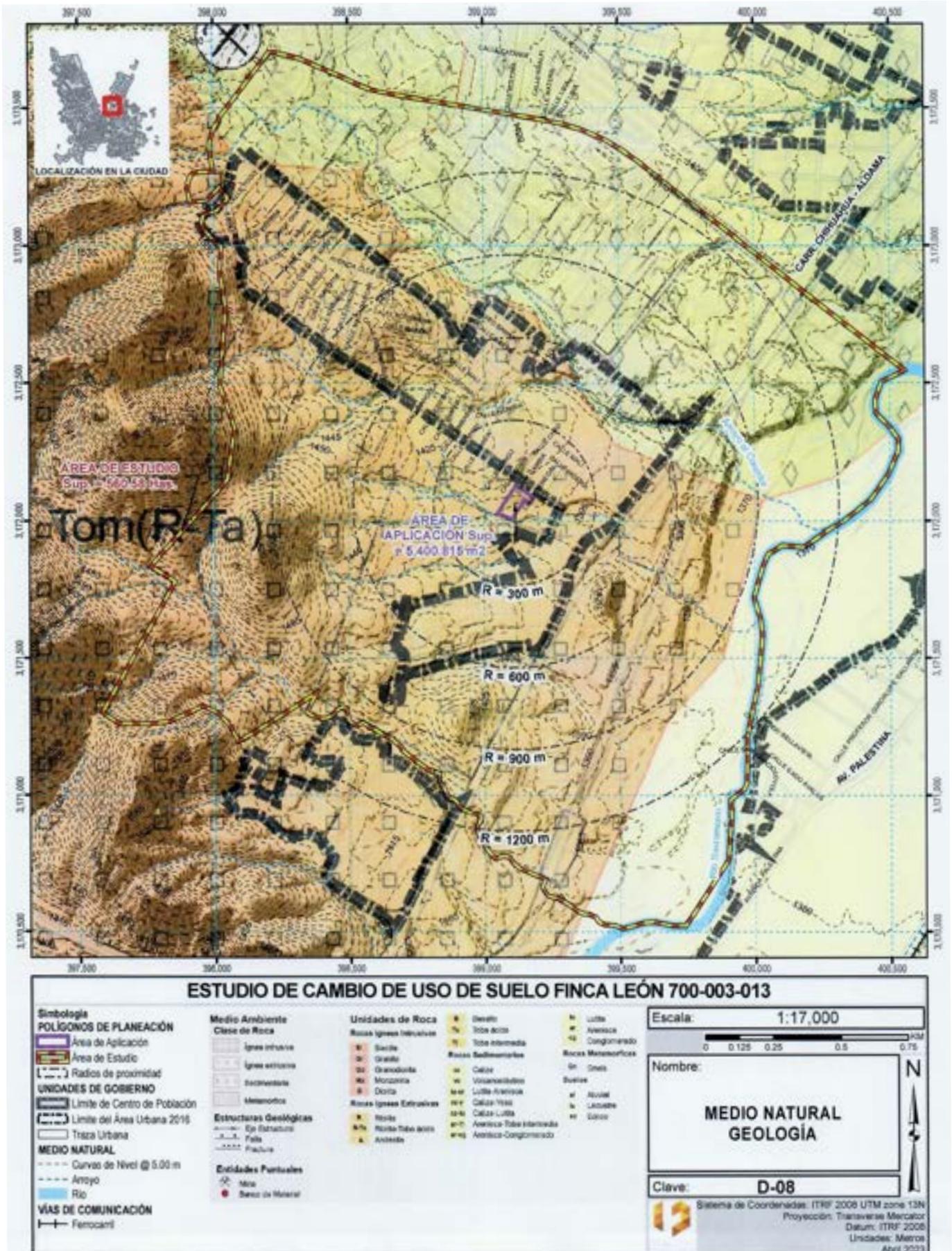
Clave: **D-05**

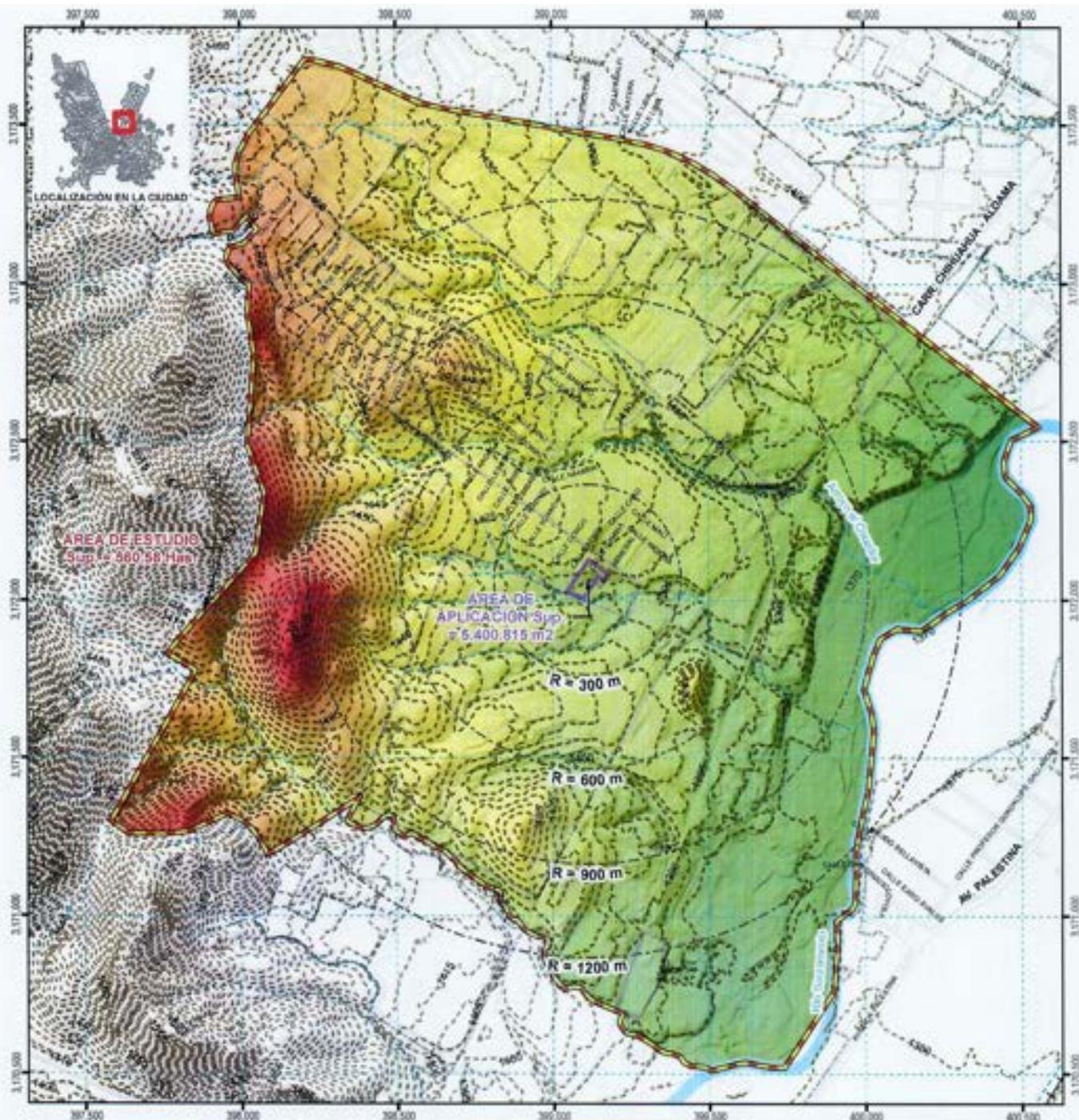
Clave: **D-05**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2023









ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FINCA LEÓN 700-003-013

Simbología

POLIGONOS DE PLANEACION

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

Limites de Centro de Población

Limites del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 5.00 m

Anoyo

Rio

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Ferrocarril



Escala: 1:17,000

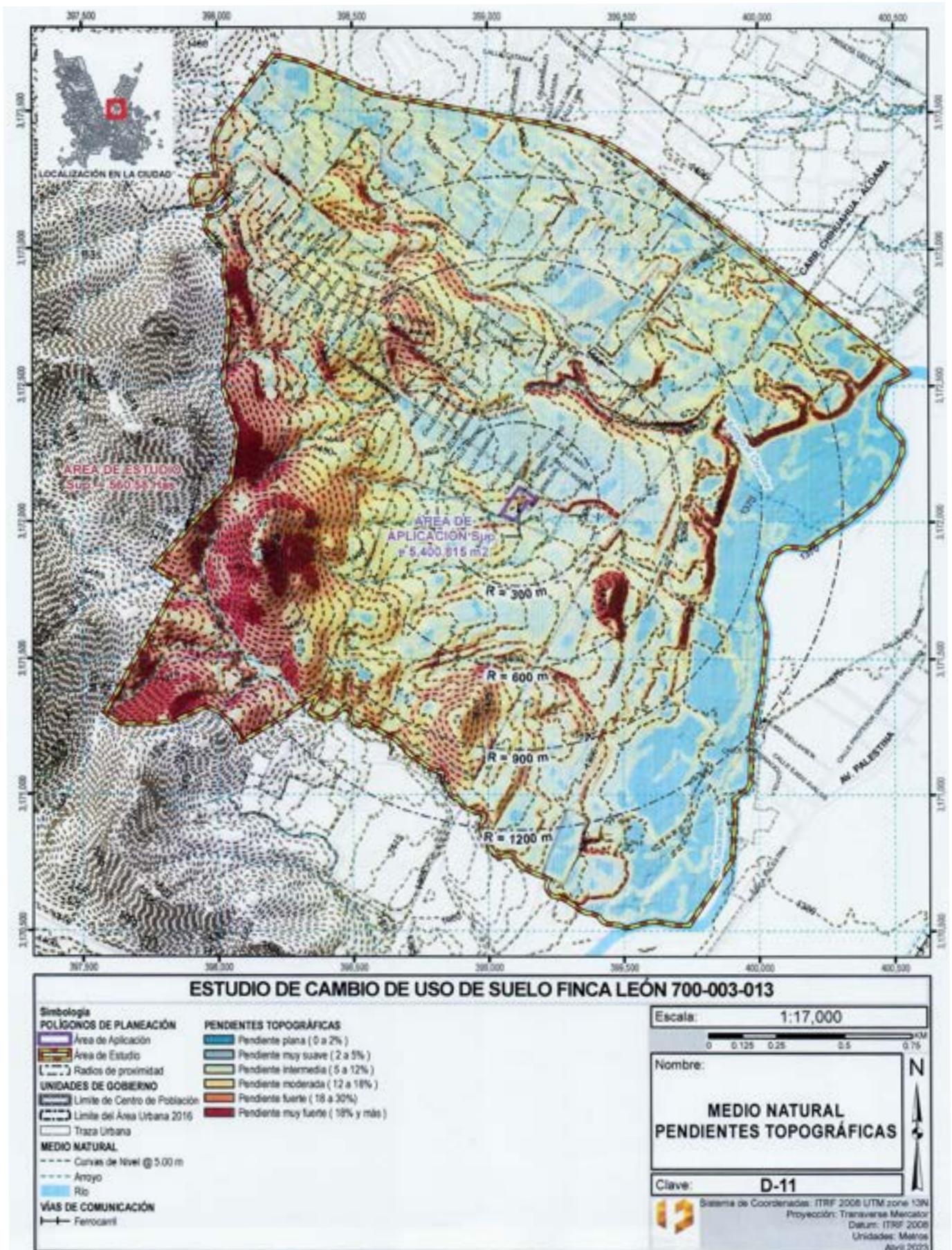


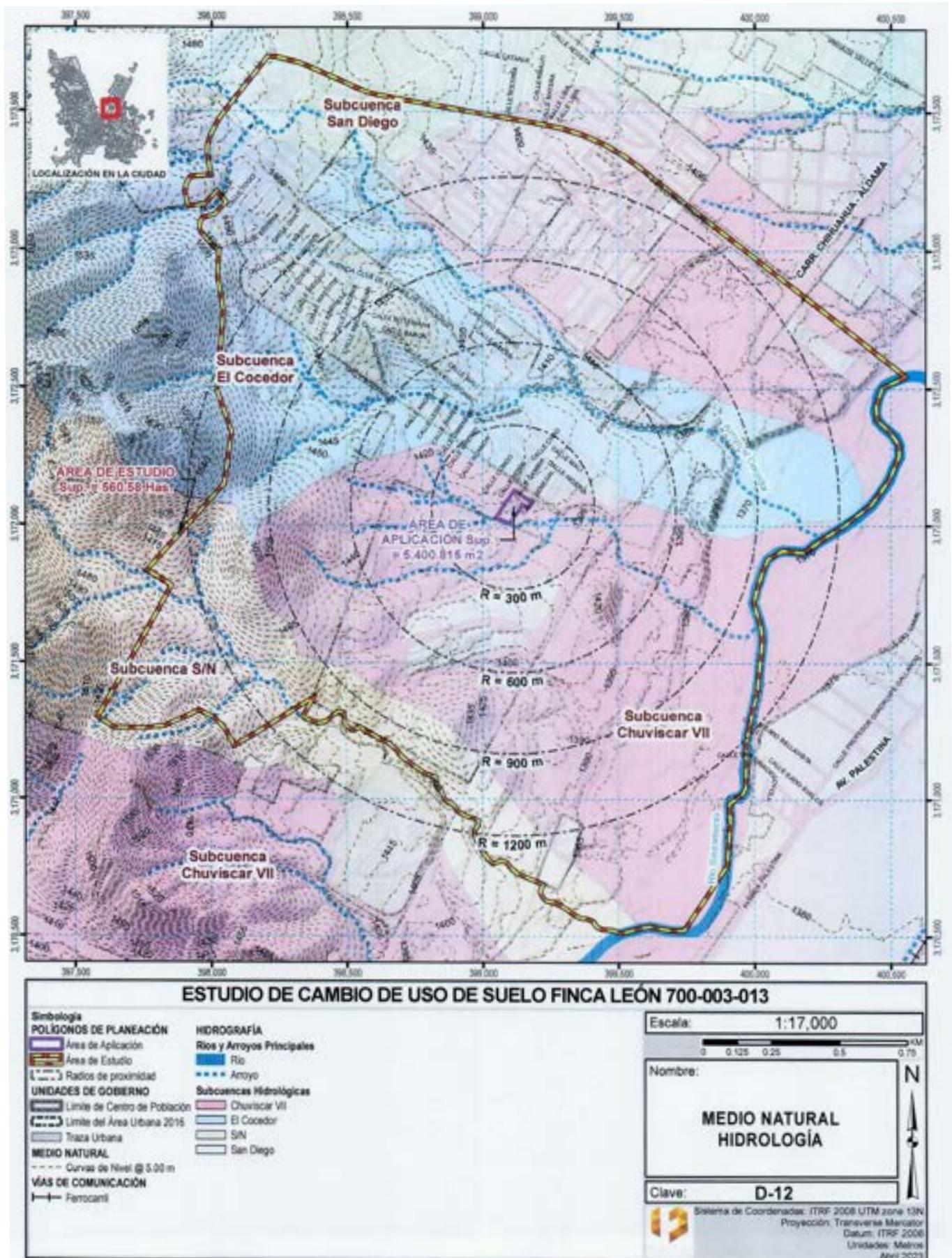
Nombre:

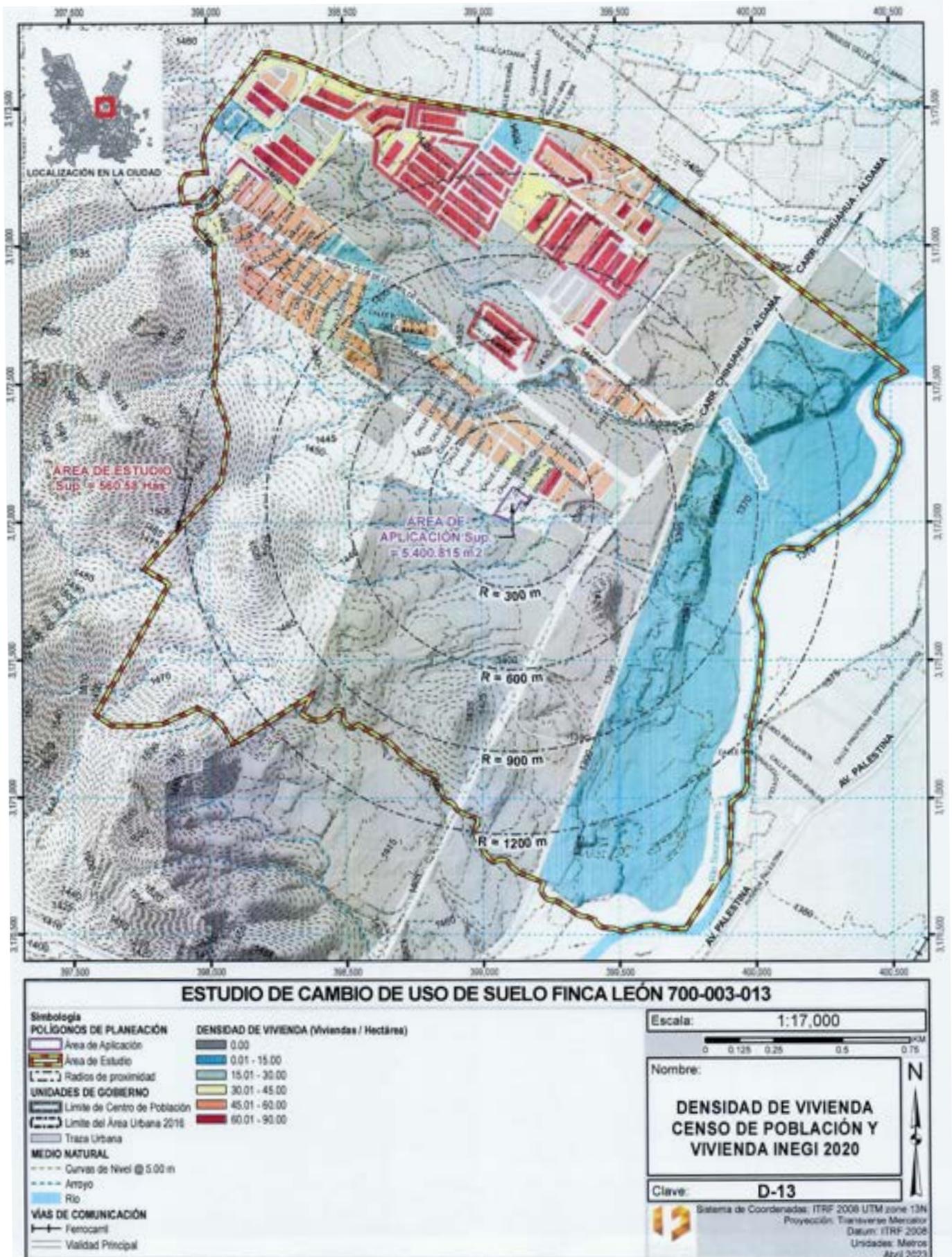
**MEDIO NATURAL
TOPOGRAFÍA**

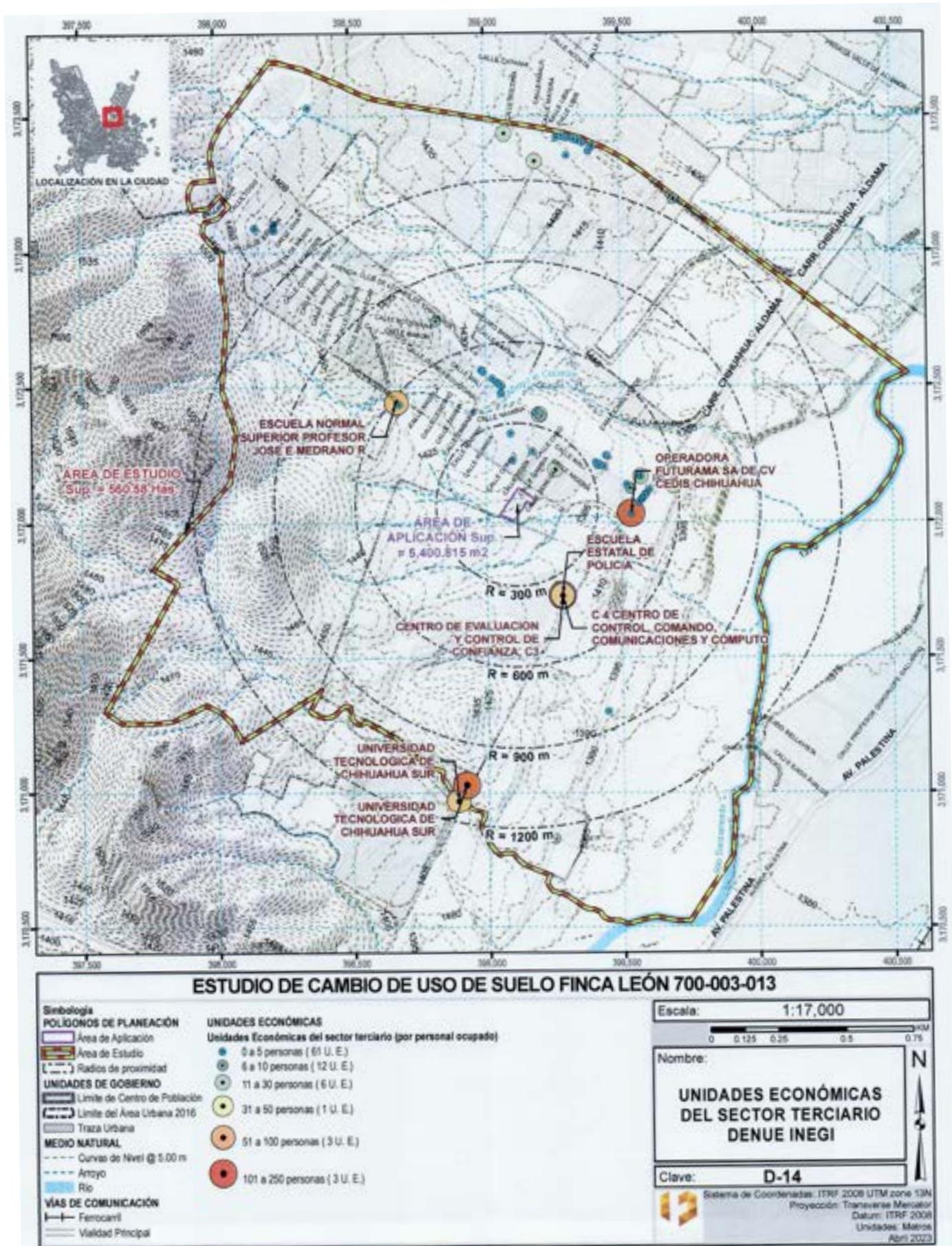
Clave: **D-10**

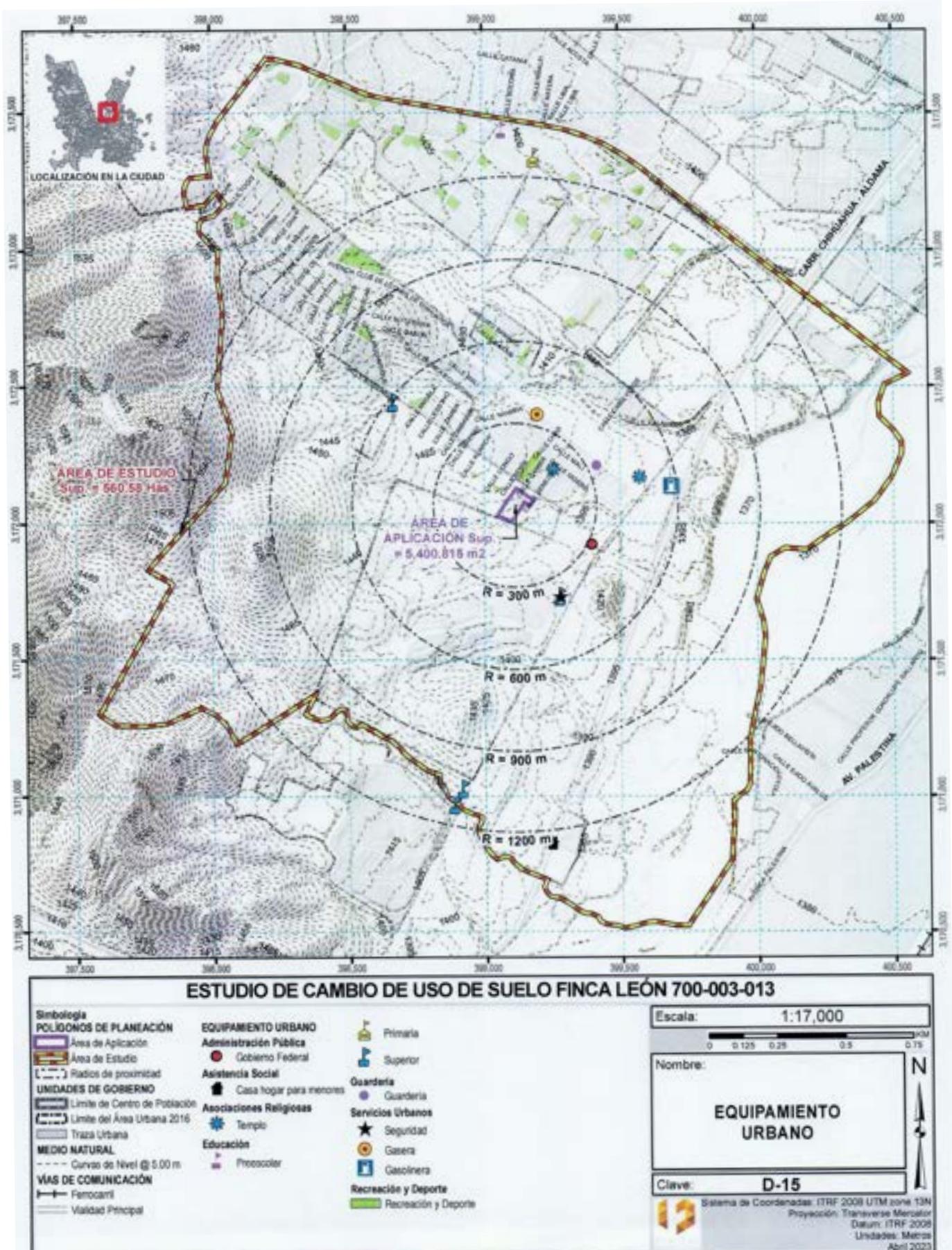
 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2023

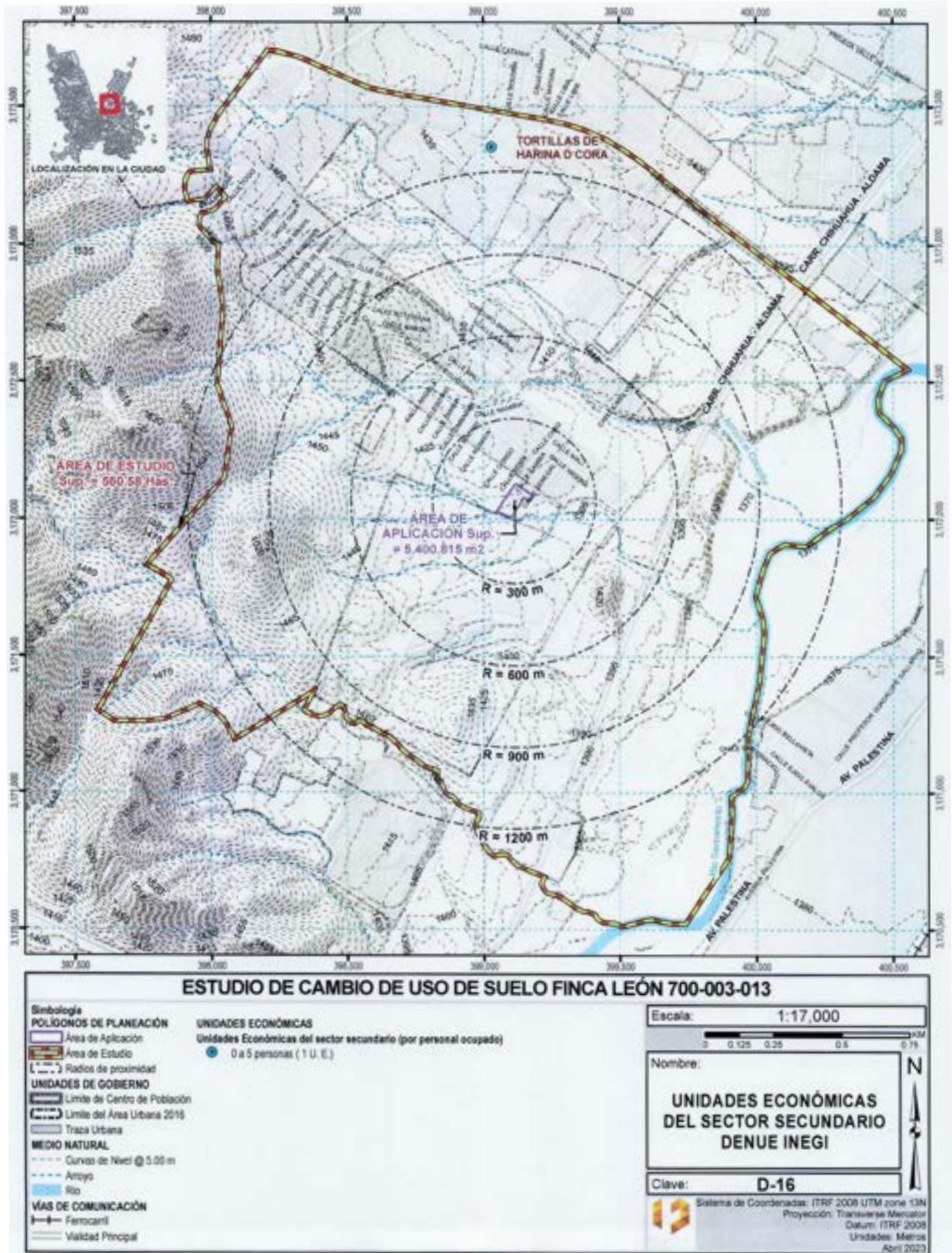


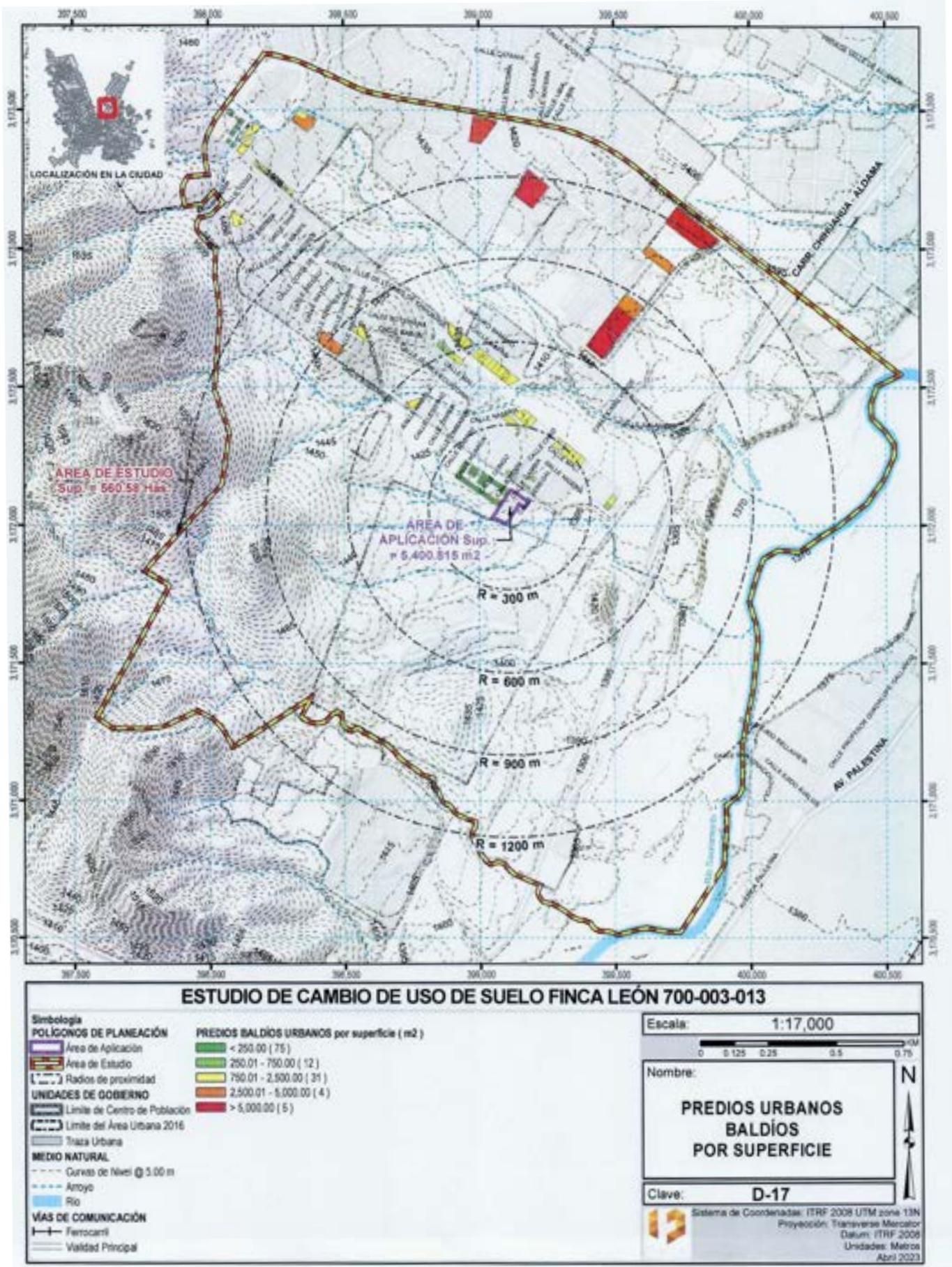


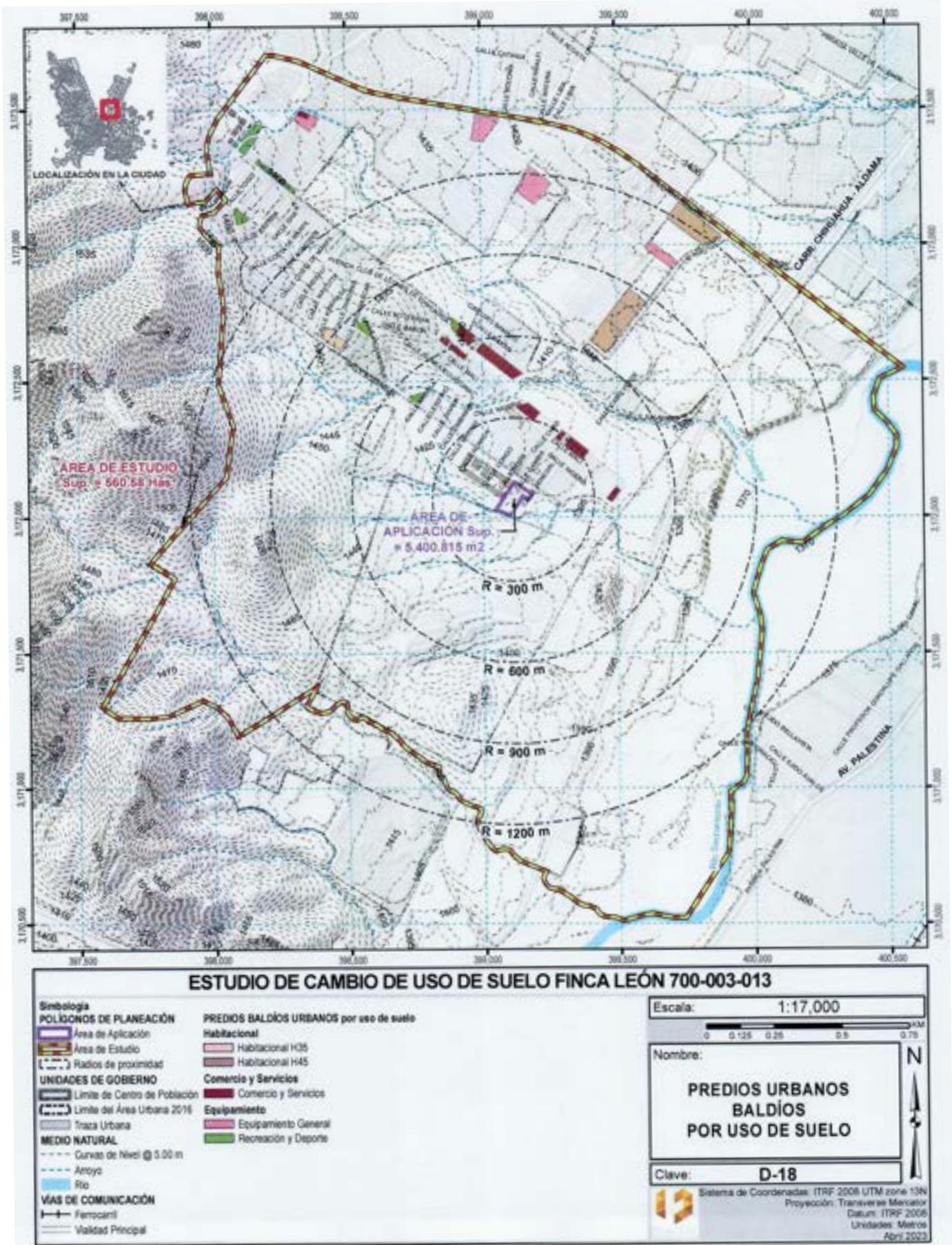


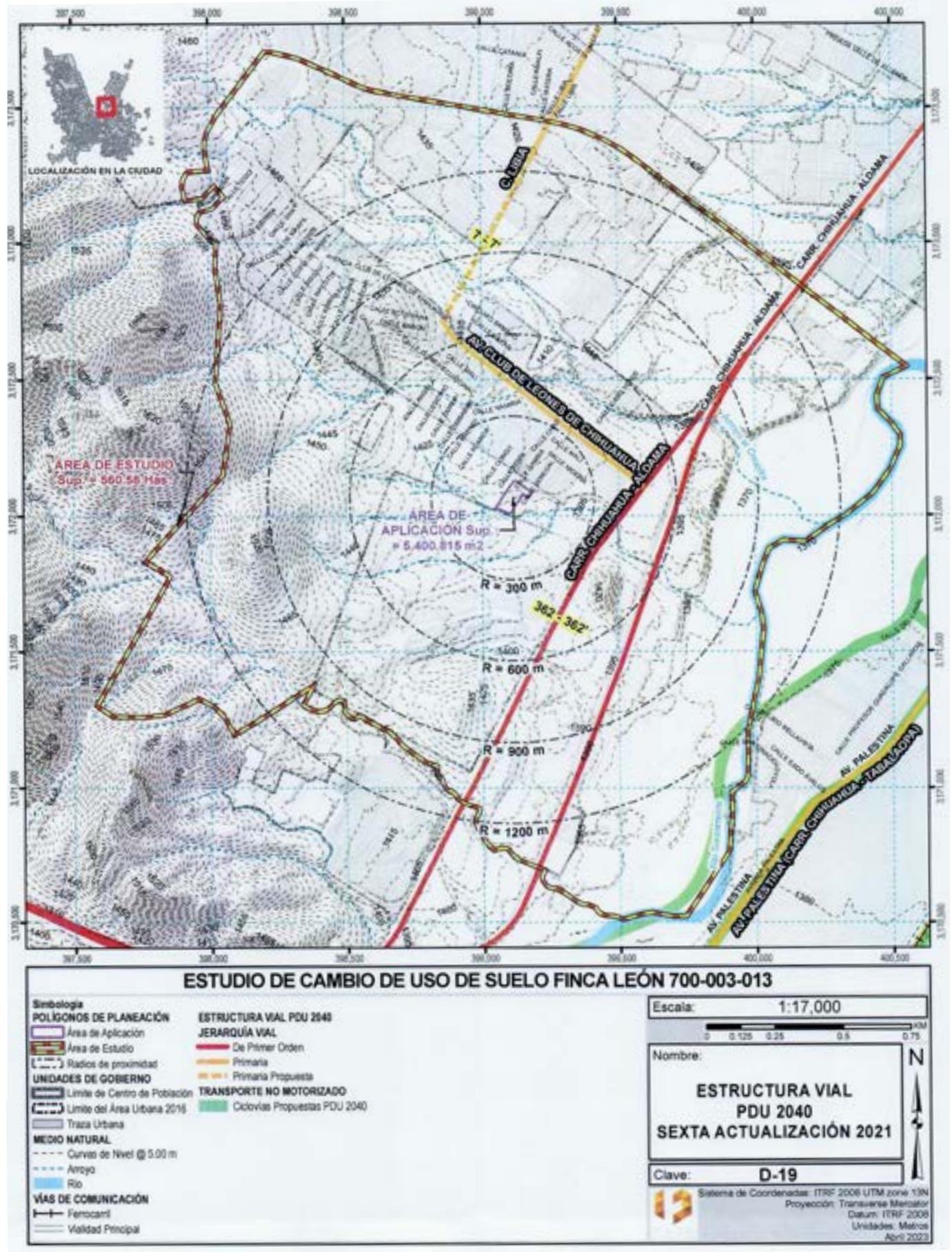


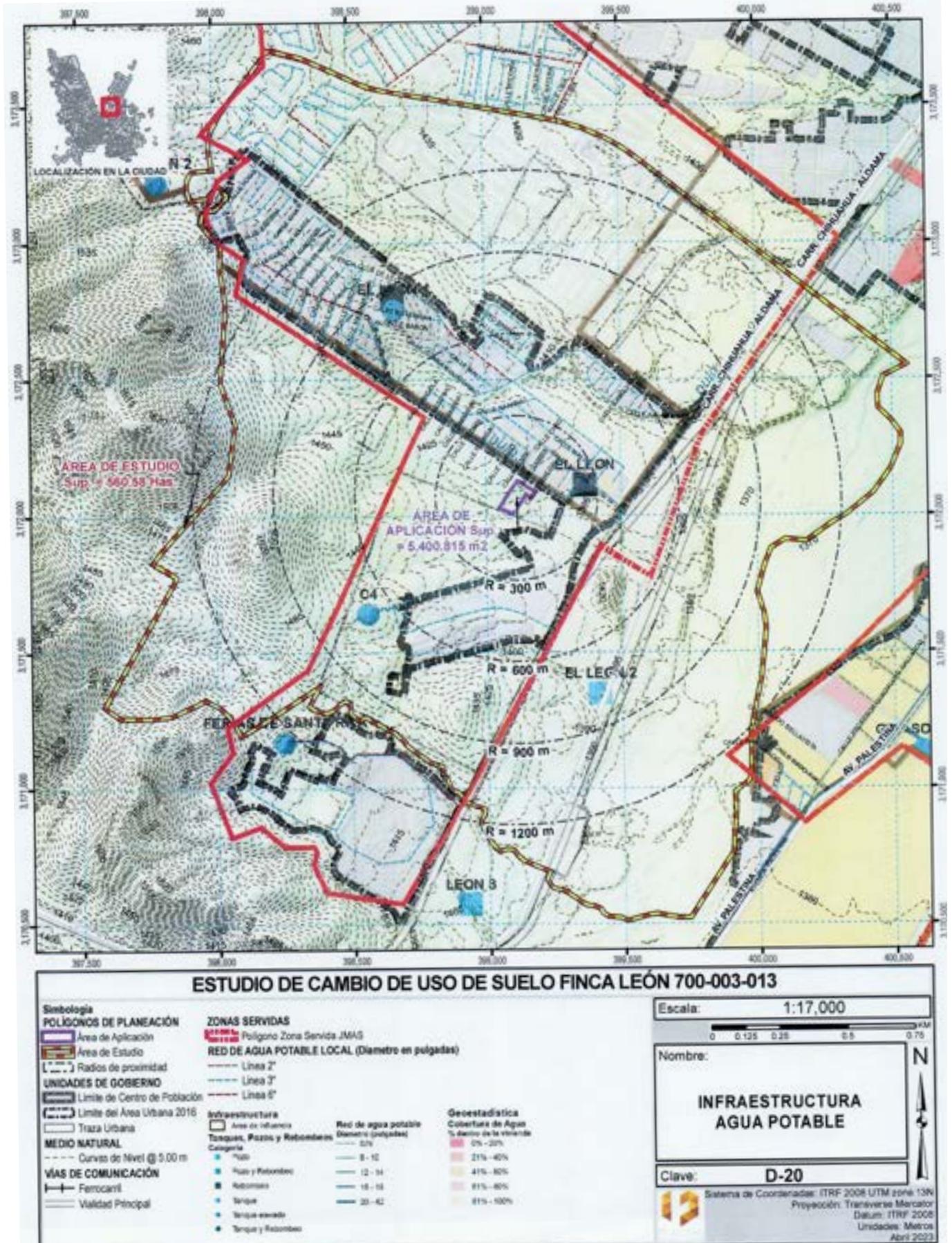


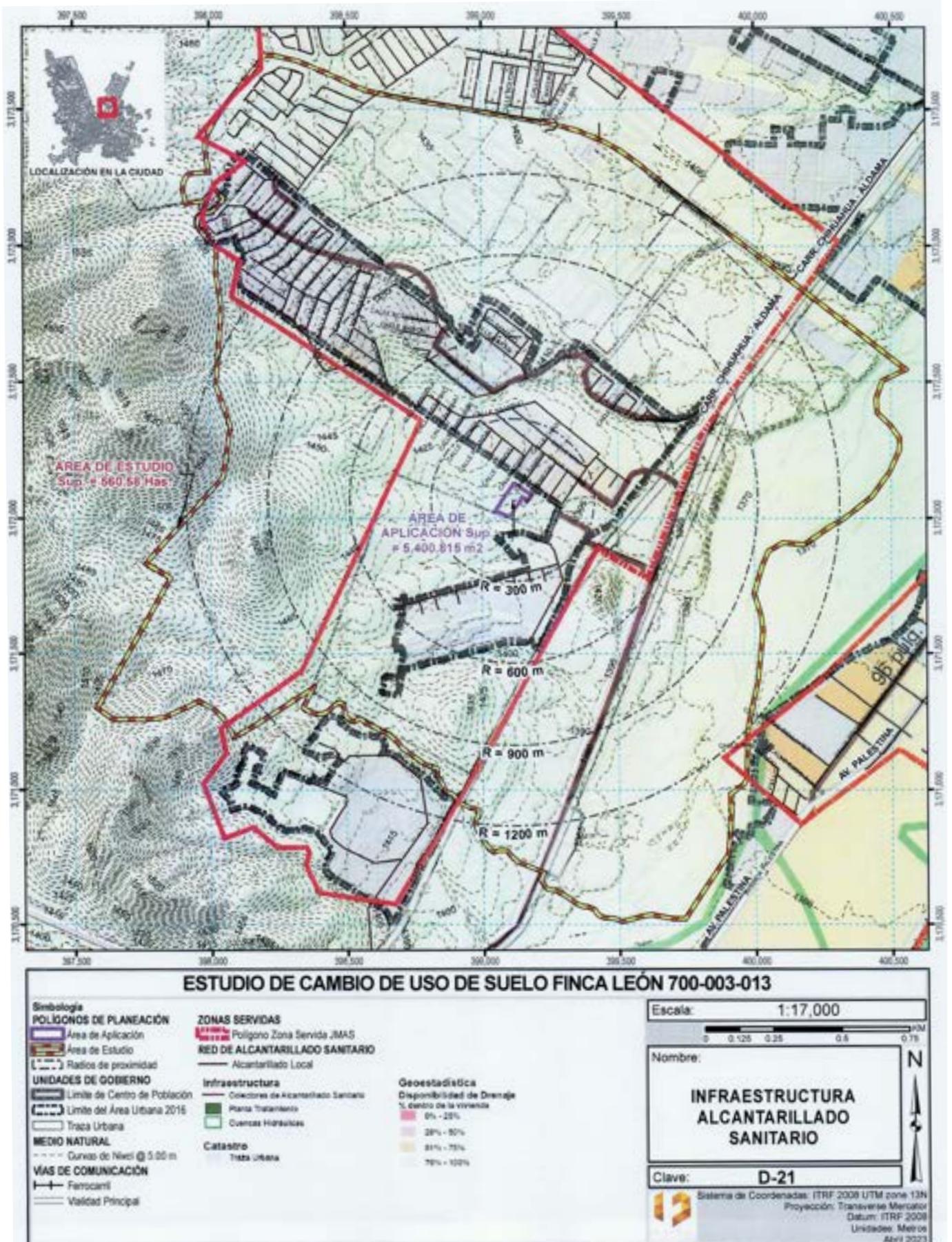


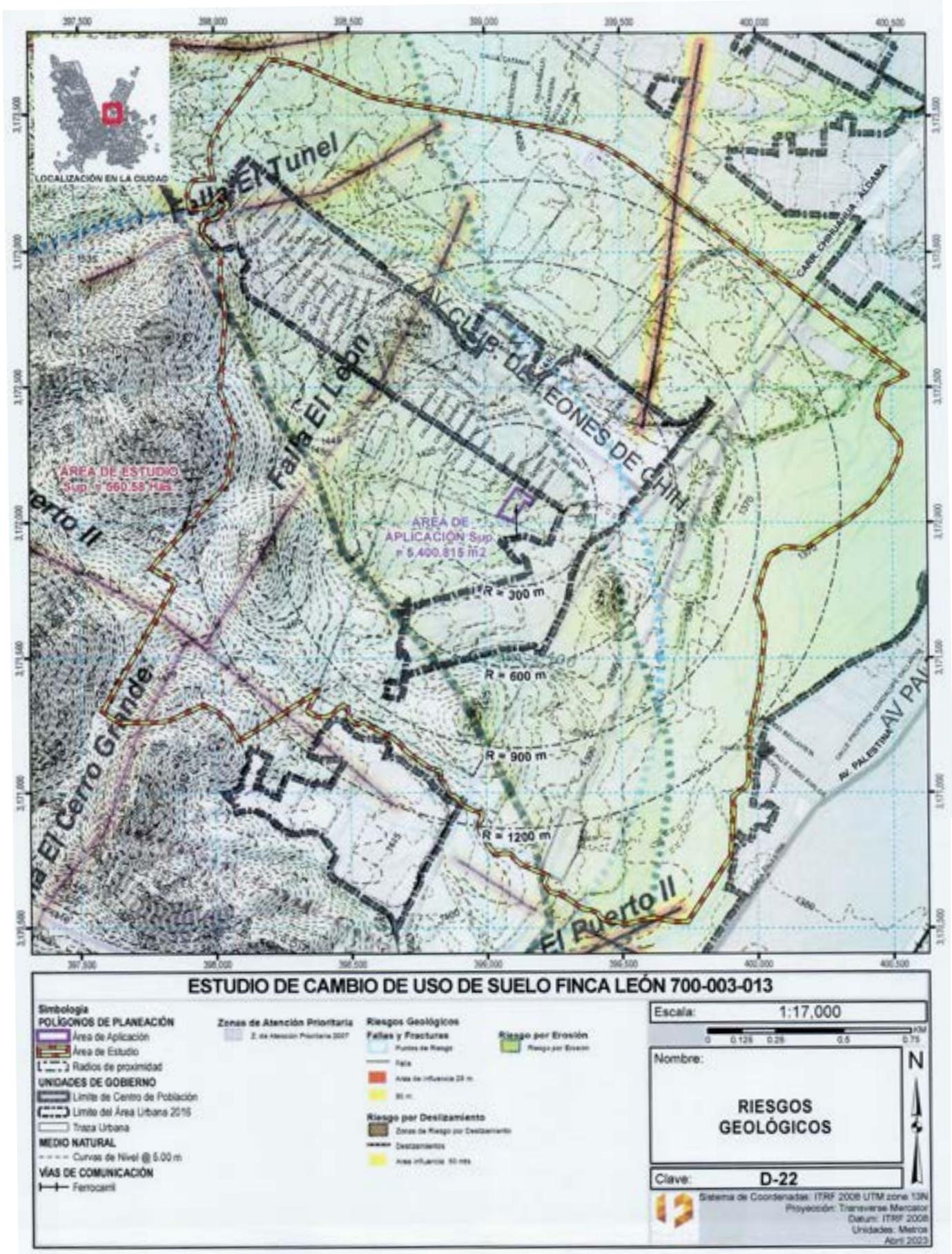


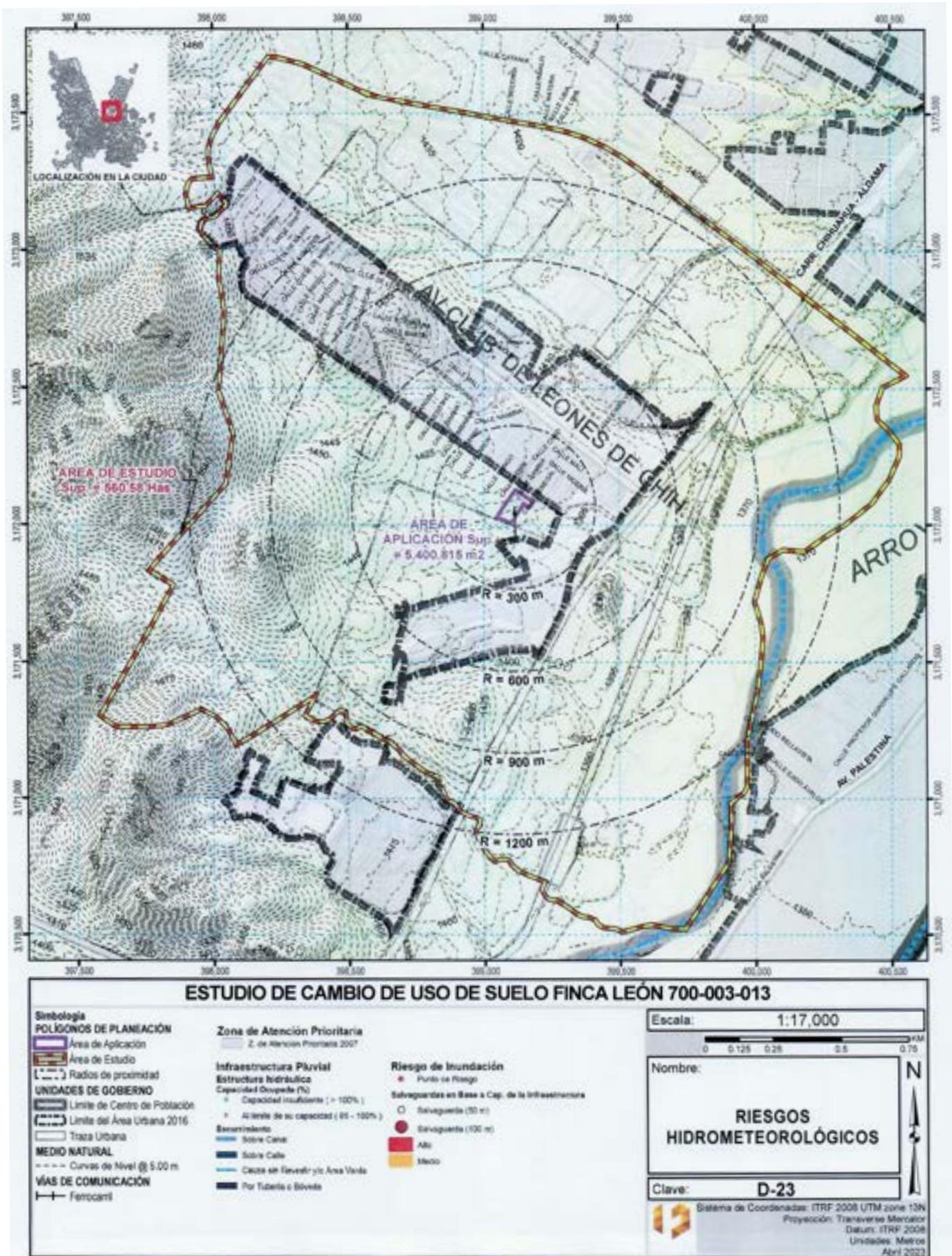


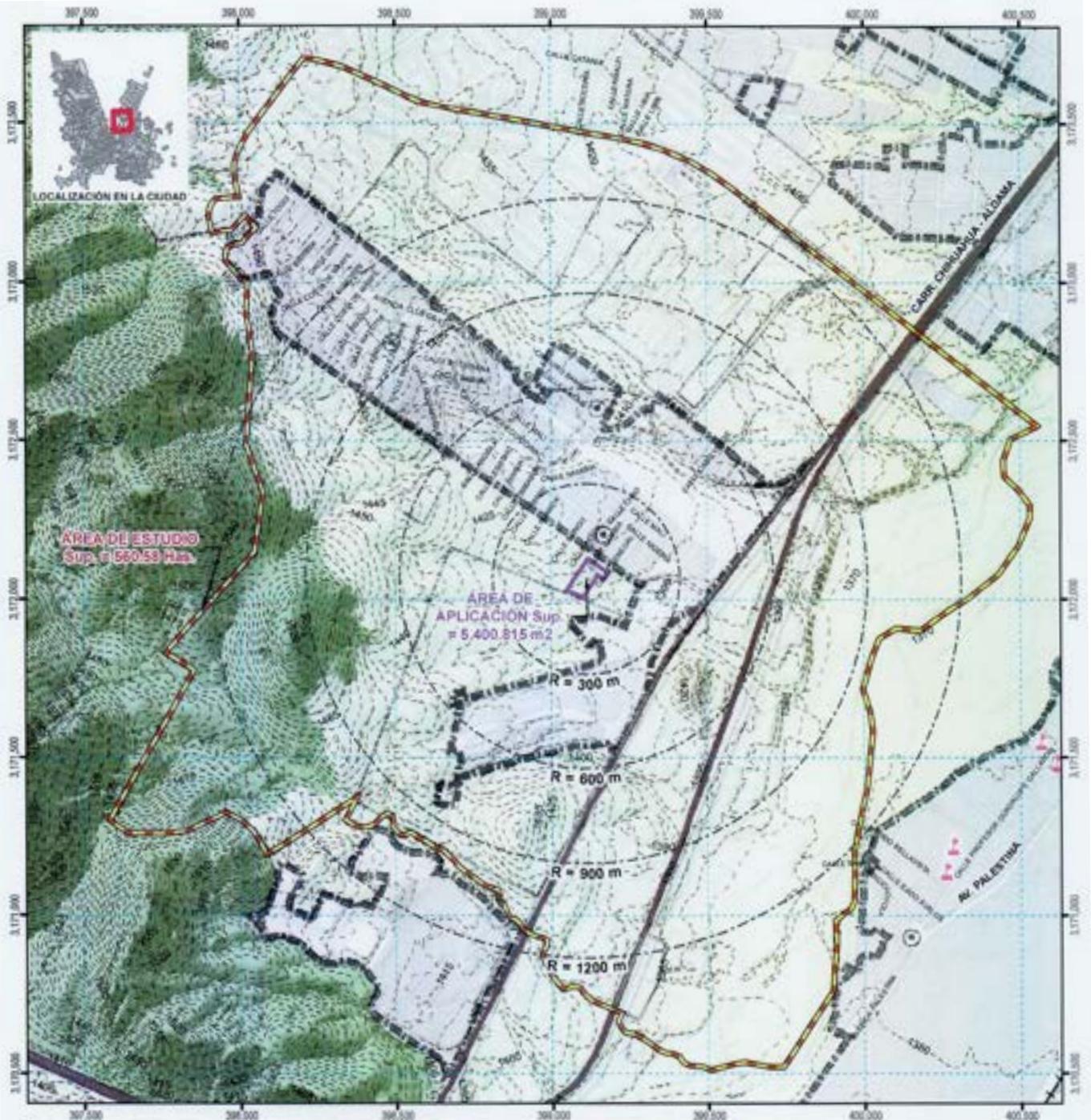






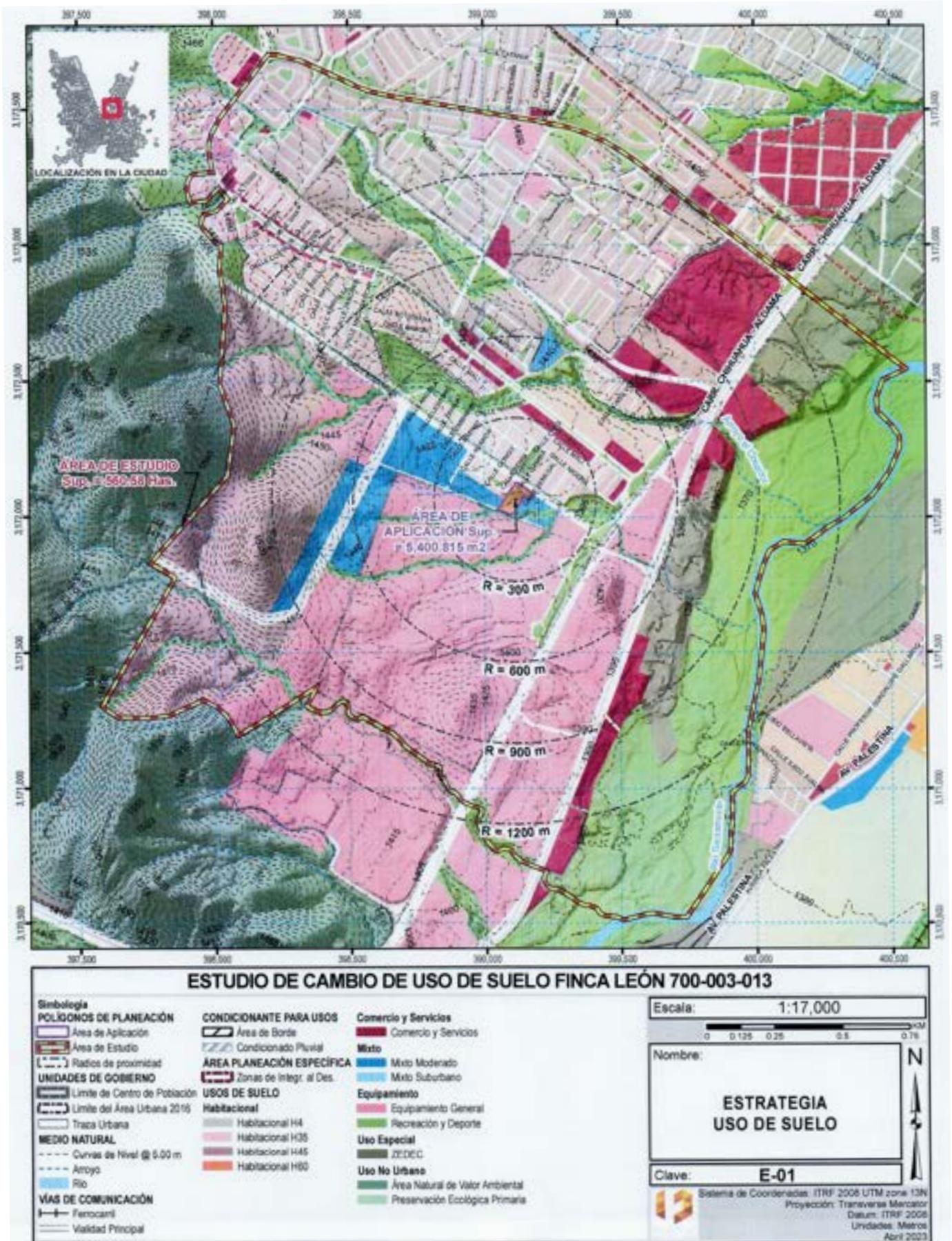


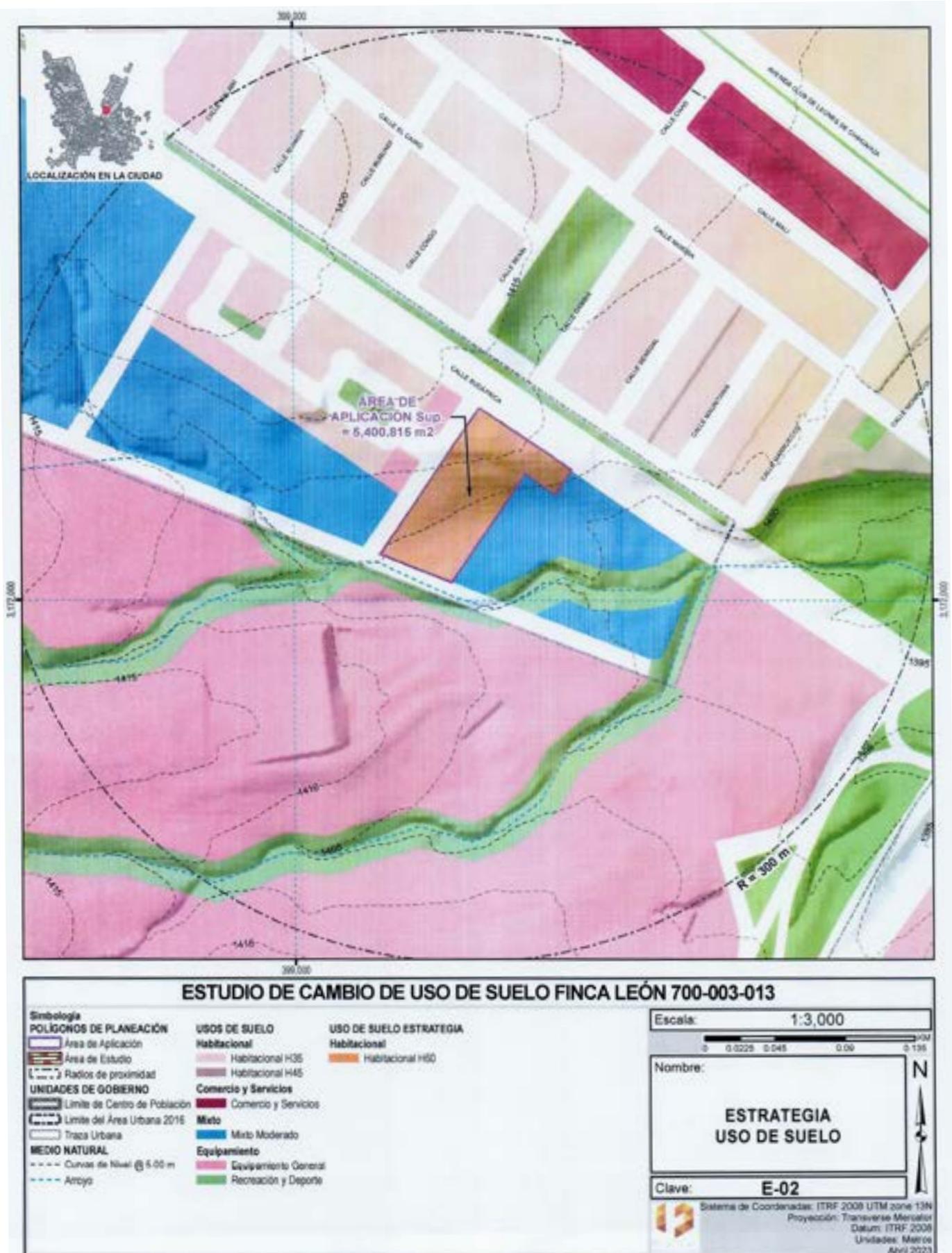




ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO FINCA LEÓN 700-003-013

<p>Simbología</p> <p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 Taza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 		<p>Actividades con Potencial de Riesgo</p> <p>Industria y Servicios Urbanos</p> <p>Nivel de Riesgo</p> <ul style="list-style-type: none"> Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos <p>Almacenamiento y Venta de Combustibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Gasolinera Almacén <p>Tratamiento de Aguas Residuales</p> <ul style="list-style-type: none"> Planta de Tratamiento 	<p>Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Deposición de Residuos <p>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</p> <ul style="list-style-type: none"> Salvaguarda (20 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Radio Señalado, Planta de Tratamiento Norte, 200 m. Planta de Tratamiento Sur, 1143 m. PERMEX, 480 m. 	<p>Escala: 1:17,000</p> <p>Nombre:</p> <p>RIESGOS ANTROPOGÉNICOS</p> <p>Clave: D-23</p> <p> Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Abril 2023 </p>
--	--	--	---	---





SIN TEXTO

SIN TEXTO