Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 10 de julio de 2024. **No. 55**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 061/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

EL GARDENIA

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

A C U E R D O 061/2024

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 catorce de febrero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"El Gardenia"**, en los predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A, y 1601 y en la calle 18ª a 30.12 metros de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de **1,670.57** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General.

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. 03/2024

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 14 de febrero del año 2024, dentro del punto número ocho 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 al Regidor Félix Arturo Martínez Adriano, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Juan de Dios Garza Leal, en su carácter de representante legal de SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "El Gardenia", de los predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A y 1601 y en la calle 18ª a 30.12 m. de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de 1,670.57 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General... Al concluir la participación el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan de Dios Garza Leal, en su carácter de representante legal de SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "El Gardenia", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A y 1601 y en la calle 18ª a 30.12 m. de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de 1,670.57 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General.

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 veintiséis días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"EL GARDENIA"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Juan de Dios Garza Leal**, en su carácter de representante legal de **SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"El Gardenia"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de los predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A y 1601 y en la calle 18ª a 30.12 m. de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de **1,670.57** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Juan de Dios Garza Leal**, en su carácter de representante legal de **SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"El Gardenia"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A y 1601 y en la calle 18ª a 30.12 m. de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de **1,670.57** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General.**

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

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

1. **Solicitud** de fecha 26 de julio del 2023, signada por el C. Juan de Dios Garza Leal, en su carácter de representante legal de SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V.;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Juan de Dios Garza Leal;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,754** de fecha 12 de septiembre del 2016, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron el señor Juan de Dios Garza Leal en su carácter de apoderado del señor Juan Cristóbal Massey Briseño y el señor Rodrigo Leal Jardón, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V., misma que será administrada por un administrador único, designando como tal al C. Juan Cristóbal Massey Briseño y se le otorga al C. Juan de Dios Garza Leal un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,702** de fecha de 17 de junio del 2022, otorgada ante el Lic. Daniel Ignacio Olivas Gutiérrez, actuando en funciones de Notario Auxiliar en la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, por licencia de su titular, el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, ante quien comparecieron, por una parte, la persona moral denominada Inmobiliaria Elva, S.A. de C.V., representada por el señor César Eugenio Macías Silva, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y por la otra, la persona moral denominada SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V., representada por el señor Ing. Juan de Dios Garza Leal, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora y por una tercera parte los señores Mónica Andujo Licón, César Eugenio Macías, Francisco Javier Smith Sánchez y María de Lourdes Solís Campos, respecto a cinco predios:

- Finca urbana ubicada en la calle Ramírez (Ignacio) número 1605 de la Colonia Pacifico en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 144.82 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 83 del Libro 7043 de la Sección Primera con folio real 1049988, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
- Finca urbana ubicad en la calle Ramírez (Ignacio) número 1603 interior A de la Colonia Pacifico, en la ciudad de Chihuahua con una superficie de 191.64 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 84 del Libro 7043 de la Sección Primera con folio real 1133712, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
- Lote de terreno urbano y construcciones sobre el existentes, ubicado en la calle 18 manzana B de la Colonia Pacifico, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 623.10 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 88 del Libro 7043 de la Sección Primera con folio real 1156332, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
- Finca Urbana ubicada en la calle Ramírez (Ignacio) número 1601, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 688.87 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 86 del Libro 7043 de la Sección Primera

con folio real 1102741, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

- Lote de terreno urbano y construcciones sobre el existentes antes marcadas con el número 1603 ubicado en la calle Ramírez (Ignacio), en la colonia Pacifico en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 22.14 metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 89 del Libro 7043 de la Sección Primera con folio real 1139067, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-163486** emitido Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2024, de la superficie de 191.64 metros cuadrados;
7. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-163477**emitido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2024, de la superficie de 144.82 metros cuadrados;
8. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-163461** emitido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2024, de la superficie de 22.14 metros cuadrados;
9. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-163446**emitido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2024, de la superficie de 623.10 metros cuadrados;
10. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-163486** emitido por Municipio de Chihuahua, de fecha 23 de enero de 2024, de la superficie de 191.64 metros cuadrados;
11. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-163439** emitido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2024, de la superficie de 668.87 metros cuadrados;
12. **Oficio DASDDU/729/2023** de fecha 15 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 dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
13. **Oficio 549/2023** de fecha 10 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:

- EL uso actual vivienda densidad alta, se define en el plan parcial del centro 2004 como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicio y equipamiento requeridos por la vivienda, mientras que el uso propuesto comercio y servicios en general son "los usos predominantes en estas áreas son el comercio y los servicios en general,

los servicios de mantenimiento y la microindustria. Asimismo, pueden alojarse cierto tipo de oficinas y equipamiento que no generen una actividad intensa.

- La propuesta de giro "Restaurante y elaboración de bebidas", no refiere a un giro especifico en la normatividad que le corresponde, por tanto, no es posible analizar la compatibilidad conforme a la tabla compatibilidad del Plan Parcial del centro 2004. Se recomienda la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitar al promotor establezca un giro o las actividades que posibiliten una revisión de la compatibilidad de acuerdo con el instrumento aplicable. **En todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la tabla de compatibilidad del Plan Parcial del Centro 2004.**

14. **Oficio DASDDU/695/2023** de fecha 5 de septiembre de 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;
15. **Oficio DDHE/1437/2023**, 20 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos siendo Presidentes Aida Parra Ruiz Pacifico I y Omar Pacheco González Pacifico II;
16. **Oficio DASDDU/998/2023** de fecha 8 de noviembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Aida Parra Ruiz, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios en General**, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
17. **Oficio DASDDU/999/2023** de fecha 8 de noviembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Omar Pacheco González, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios en General**, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será recibida en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
18. **Oficio DASDDU/997/2023** de fecha 8 de noviembre del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
19. **Oficio SJ/DRPA/1274/2023** emitido por la Subsecretaria Jurídica donde informa que el estudio fue publicado y retirado el 27 de noviembre de 2023, del Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
20. **Copia del Acta de la Sesión número 50 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 19 de enero del 2024, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América

Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el estudio por unanimidad de votos;

21. **Oficio DASDDU/0097/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 2 de febrero de 2024, en el cual se dictamina **PROCEDENTE CONDICIONADO a estar sujeto a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Plan Parcial del Centro 2004**, el cambio de uso de suelo Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios en General;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/0097/2024 de fecha 2 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 CONDICICIONADO a estar sujeto a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Plan Parcial del Centro 2004, puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 50 celebrada el día 2 de febrero 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 "El Gardenia", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de varios predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A y 1601y en la calle 18ª a 30.12 m. de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de 1,670.57 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Juan de Dios Garza Leal, en su carácter de representante legal de SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "El Gardenia", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en calle Ignacio Ramírez números 1605, 1603, 1603 interior A y 1601y en la calle 18ª a 30.12 m. de la calle Ignacio Ramírez, los cuales suman una superficie de 1,670.57 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercios y Servicios en General.

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

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

Dado en el Salón de Usos Múltiple de la Sección Municipal de Colonia Soto, a los 14 días del mes de febrero del año 2024.

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

Joceline Vega V.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMERICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL CIUDADANO JUAN DE DIOS GARZA LEAL, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE SELOSDIJE URBANIZACIONES, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "EL GARDENIA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN CALLE IGNACIO RAMÍREZ NÚMEROS 1605, 1603, 1603 INTERIOR A Y 1601Y EN LA CALLE 18° A 30.12 M. DE LA CALLE IGNACIO RAMÍREZ, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE DE 1,670.57 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIOS Y SERVICIOS EN GENERAL.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/0097/2024

Chihuahua, Chih., 2 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 **SELOSDIJE Urbanizaciones S.A. de C.V.,** en su carácter de propietario de varios predios ubicados en **calle Ignacio Ramírez no. 1605, 1603, 1603 interior A y 1601 y en la calle 18ª a 30.12mts de la calle Ignacio Ramírez,** los cuales suman una superficie total de **1,670.57m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"El Gardenia"** 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 **Vivienda Densidad Alta** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios en General.**

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/729/2023 de fecha 15 de septiembre de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"El Gardenia"** 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. 549/2023 de fecha 10 de octubre de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"El Gardenia".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/695/2023 de fecha 05 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/1437/2023 de fecha 20 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la existencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/998/2023 de fecha 08 de noviembre de 2023 y DASDDU/999/2023 de fecha 08 de noviembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Pacifico I y Pacifico II, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/997/2023 de fecha 08 de noviembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1274/2023 de fecha 10 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 **"El Gardenia"** 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 estar sujeto a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad del Plan Parcial del Centro 2004**, el cambio de uso de suelo Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios en General.

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/729/2023 de fecha 15 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. 549/2023 de fecha 10 de octubre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/695/2023 de fecha 05 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/1437/2023 de fecha 20 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/998/2023 y Oficio No. DASDDU/999/2023 de fecha 08 de noviembre emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la Colonia Pacifico I y Pacifico II, no se recibe respuesta.
11. Oficio No. DASDDU/997/2023 de fecha 08 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.
12. Oficio No. SJ/DRPA/1247/2023 de fecha 10 de noviembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Quincuagésima Sesión Ordinaria del día 19 de enero de 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "El Cardenia".

ATENTAMENTE

Chihuahua capital de trabajo y resultados

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

EL GARDENIA

PROMOTOR:

SELOSDIJE URBANIZACIONES S.A. DE C.V.

CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

AGOSTO 2023

CLAVE 2023-09 CUS EL GARDENIA

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
6. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
D. ALCANCES
V. ALCANCE GENERAL
VI. ALCANCE LEGAL
VII. ALCANCE TERRITORIAL
1. Definición Del Área De Estudio
2. Definición Del Área De Aplicación
VIII. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN
E. DIAGNÓSTICO
I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO
1. Ámbito Regional
2. Ámbito Urbano
3. Ámbito De Influencia
II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
III. ESTRUCTURA URBANA
1. Zonificación Primaria
2. Zonas Homogéneas
3. Zonificación Secundaria
4. Organización Espacial
5. Núcleos De Actividad
6. Corredores Urbanos
IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO
1. Análisis Demográfico
2. Análisis Económico
3. Valores Del Suelo
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL
1. Clima
2. 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
6. Estructura Vial
a) Av. Teófilo Borunda (sección 107C – 107C').
b) Av. Mirador (sección 361D – 361D').
c) Av. Ricardo Flores Magón (sección 269A – 269A').
d) Vialidad Ch-P (sección 111A – 111A').
e) C. Vicente Guerrero (secciones 312A – 312A' y 313A – 313A').
f) Av. Venustiano Carranza / C. 11ª (secciones 149 – 149', 315A - 315A', 316A - 316A' y 317A - 317A').
g) Av. Juárez (secciones 302A -302A', 303A -303A', 304A -304A', 305 -305', 306 -306' y 307A -307A').
h) C. Aldama (secciones 263 -263', 264 -264', 265A -265A', 266A -266A', 267A -267A' y 268A - 268A').
i) Av. Ocampo (secciones 74 - 74' y 75 – 75').
j) Av. Independencia (secciones 273 - 273', 274 – 274', 275A – 275A' y 276A – 276A').
k) Paseo Bolívar (secciones 270 – 270', 271 – 271' y 272 – 272').
l) C. Roque Jacinto Morón (sección 339A -339A').
m) C. 1º de Mayo (sección 339A -339A').
n) Av. 20 de Noviembre (secciones 140 – 140' y 141 – 141').
o) Av. Francisco Zarco (secciones 258A – 258A' y 259A – 259A').
p) Av. Cuauhtémoc (secciones 260A – 260A' y 261A – 261A').
q) C. 12ª (sección 150A -150A').
r) C. Samaniego (secciones 250A- 250A', 251A- 251A'y 252A – 252A').
s) C. José Joaquín Calvo (secciones 356A- 356A', 357A- 357A', 358A- 358A'y 359A – 359A').
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
5. Condicionantes de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua
a) Objetivo General
b) Objetivos Particulares
c) Políticas de Desarrollo.
d) Usos de Suelo
6. Condicionantes del Programa Maestro del Centro Urbano del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua
a) Objetivos Generales en Movilidad.

b) Políticas para la Movilidad.
c) Objetivos Generales de Identidad.
d) Políticas de Identidad.
e) Objetivos Generales de Vivienda.
f) Políticas de Vivienda.
g) Objetivos Generales en Comercio.
h) Políticas para el Comercio.

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.
c) Gestión Ambiental
d) Política Ambiental
e) Política Ambiental
f) Ordenamiento Ecológico
g) Criterios Ecológicos
h) Impacto Ambiental
6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
7. Normatividad Del Marco de Planeación.
a) Lineamientos PDU 2040
b) Estructura Urbana
c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.
d) Vialidad
e) Infraestructura
f) Usos, Reservas y Destinos

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

H. INSTRUMENTAL
I. CORRESPONSABILIDAD

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....
J. BIBLIOGRAFÍA.....
K. CRÉDITOS .....
L. ANEXOS .....

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de él 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 predios ocupados por diversas construcciones al interior de la Colonia Pacífico en la zona central de la ciudad. A lo largo del tiempo, la colonia y el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales y de servicios tanto en corredores consolidados como en zonas interiores de la colonia, conformado zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo sobre 5 (cinco) predios urbanos donde existen construcciones las cuales serán demolidas para dar cabida a un proyecto de desarrollo en esquema mixto donde se incluyen actividades de elaboración de alimentos y bebidas así como zona de restaurante promovido por la empresa propietaria y promotora Selosdije Urbanizaciones S.A. de C.V., el cual actualmente cuenta con uso Vivienda Densidad Alta establecido por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua y por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. El cambio de uso de suelo se promueve en modalidad de Comercio y Servicios en General que tiende a consolidar mayor potencial mixto en la zona a través de la introducción de una tipología mixta con enfoque a la elaboración y comercialización de alimentos y bebidas que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

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

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

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

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

La zona central de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementen la vocación del sector Centro con un importante valor para la comunidad en términos comerciales, de servicios, culturales y patrimoniales que se ha ido diversificando en entornos por naturaleza mixtos en cuanto a su composición del suelo donde se incluye comercio, servicios, vivienda, equipamiento urbano y actividades económicas en una muy amplia diversidad de giros; así como a la Col. Pacífico donde se localizan específicamente los predios de interés. El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servidos inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad, consolidando el alto valor patrimonial y social del sector centro.

Algunas colonias céntricas como es el caso de la propia Col. Pacífico así como otras colonias del sector tales como Santa Rita, Zarco, Cuarteles, Santa Rosa, por mencionar algunas cercanas, se han ido consolidando como importantes hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos comerciales y mixtos, fomentados por la vocación del suelo, la accesibilidad a servicios y vialidades de conexión urbana y por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, que han promovido al sector como un polo de desarrollo a actividades productivas complementarias a la vocación del centro Urbano de la ciudad.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Selosdije Urbanizaciones S.A. de C.V., que pretende desarrollar un proyecto de carácter mixto con enfoque de servicio en alimentos y bebidas, con el propósito de participar en la oferta de suelo de comercio y servicios, aprovechando su ubicación en convivencia con zonas habitacionales, las potencialidades de proyecto de inversión con las que cuenta, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del aprovechamiento del suelo en el predio con una viabilidad para la introducción de servicios restauranteros con elaboración propia de bebidas que es congruente con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios en General, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre 5 (cinco) predios subutilizados al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua de acuerdo a la relación siguiente descriptiva de las características de dichos predios. Se anexan al presente estudio copias de planos catastrales que identifican a los predios, sus superficies y colindancias:

1. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1605, Col. Pacífico con superficie de 144.82 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-011.
2. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A, Col. Pacífico con superficie de 191.64 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-023.
3. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1601, esquina con Calle 16ª, Col. Pacífico con superficie de 688.87 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-003.
4. Predio en Calle 18ª a 30.12 metros de Calle Ignacio Ramírez, Col. Pacífico con superficie de 623.10 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-006.
5. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603, Col. Pacífico con superficie de 22.14 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-008.

Dichos predios conforman una superficie conjunta de 1,670.57 metros cuadrados sujeta a modificación de usos de suelo por medio del presente instrumento.

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 Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua y al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e

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

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

2. Ley De Planeación[3]

La Ley de Planeación tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

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

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

El primer párrafo de su Artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Artículo 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 Ambiente[5]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua[6]

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."

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

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

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

I. las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Artículo 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

Artículo 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

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

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

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

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

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

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

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

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

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

VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

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

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

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

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

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

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

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

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua[9]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser 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 fijen las leyes y sus reglamentos.

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

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

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

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

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

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

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

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

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas... y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

D. ALCANCES

V. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para 5 (cinco) predios que actualmente se clasifican como Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios en General 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 prevalecientes en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

VI. ALCANCE LEGAL

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

VII. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

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

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en consolidada de alto valor patrimonial mediante la construcción y habilitación de vivienda de diversas tipologías, giros comerciales y de servicios, así como inmuebles con aprovechamiento mixto del suelo; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o con subutilización funcional y/o constructiva para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre los predios objetos del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norponiente definida por trayectoria de vialidades Av. Francisco Zarco, C. Ernesto Talavera, Av. Teófilo Borunda, Av. Mirador y C. Benito Juárez; al nororiente por línea continua sobre trayectoria de Av. Venustiano Carranza; al suroriente por línea continua en trayectoria sobre C. J. J. Calvo y al surponiente en línea quebrada sobre trazo de C. 46ª, C. Benítez, C. Ángela Peralta y C. Ignacio Allende; para conformar un polígono con una con superficie de 467.3141 Has.

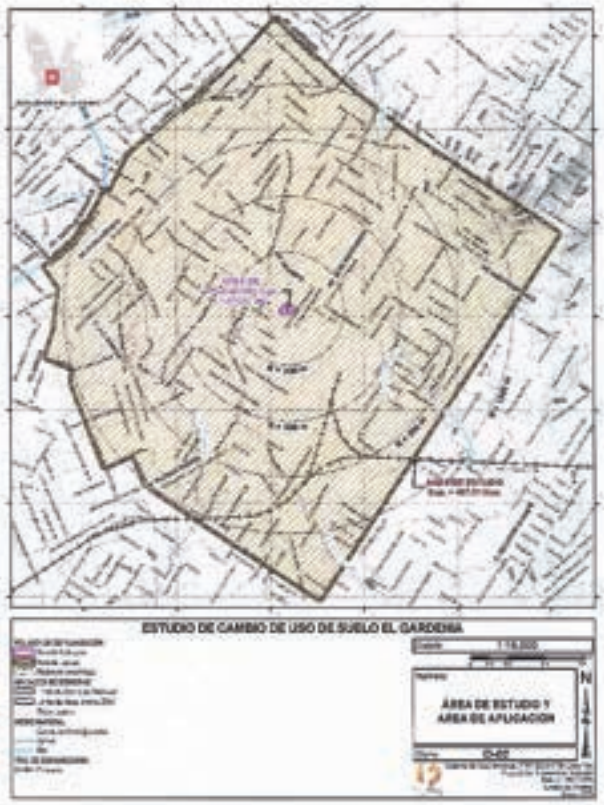


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.[12]

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 22 AGEB´s urbanos, los cuales definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

[12] *Fuente: Elaboración propia.*

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

Para los AGEB´s 1261, 1346, 1350, 3319, 3376, 3643, 3889, 3893, 3499 y 3658 se consideró la superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno del predio analizado.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre 5 (cinco) predios subutilizados ubicados al interior de la mancha urbana en la zona central de la ciudad que cuentan con una superficie conjunta de 1,670.57 metros cuadrados. Dichos predios se identifican en la relación descriptiva siguiente y les corresponden las características físicas en particular de acuerdo a planos catastrales igualmente ilustrados:

1. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1605, Col. Pacífico con superficie de 144.82 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-011.

Fig. 4 Plano catastral predio 035-014-011. [14]

2. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A, Col. Pacífico con superficie de 191.64 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-023.

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

[14] *Fuente: Perito.*

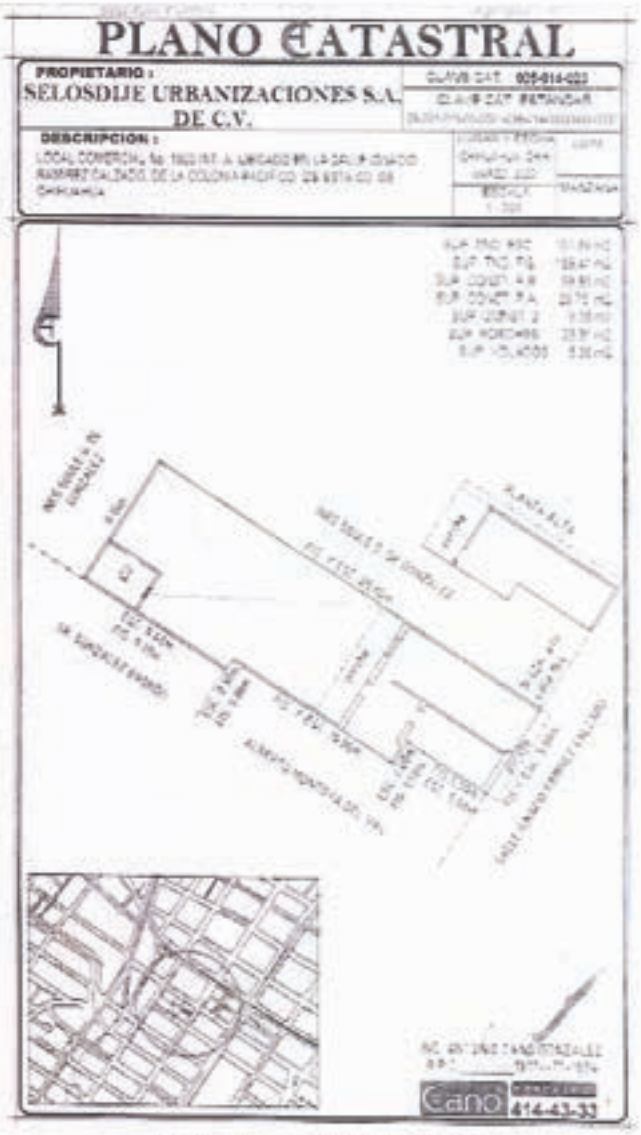


Fig. 5 Plano catastral predio 035-014-023.[15]

3. Predio en Calle Ignacio Ramirez No. 1601, esquina con Calle 16ª, Col. Pacífico con superficie de 688.87 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-003.

Fig. 6 Plano catastral predio 035-014-003.[16]

4. Predio en Calle 18ª a 30.12 metros de Calle Ignacio Ramirez, Col. Pacífico con superficie de 623.10 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-006.

[15] *Fuente: Perito.*

[16] *Fuente: Perito.*

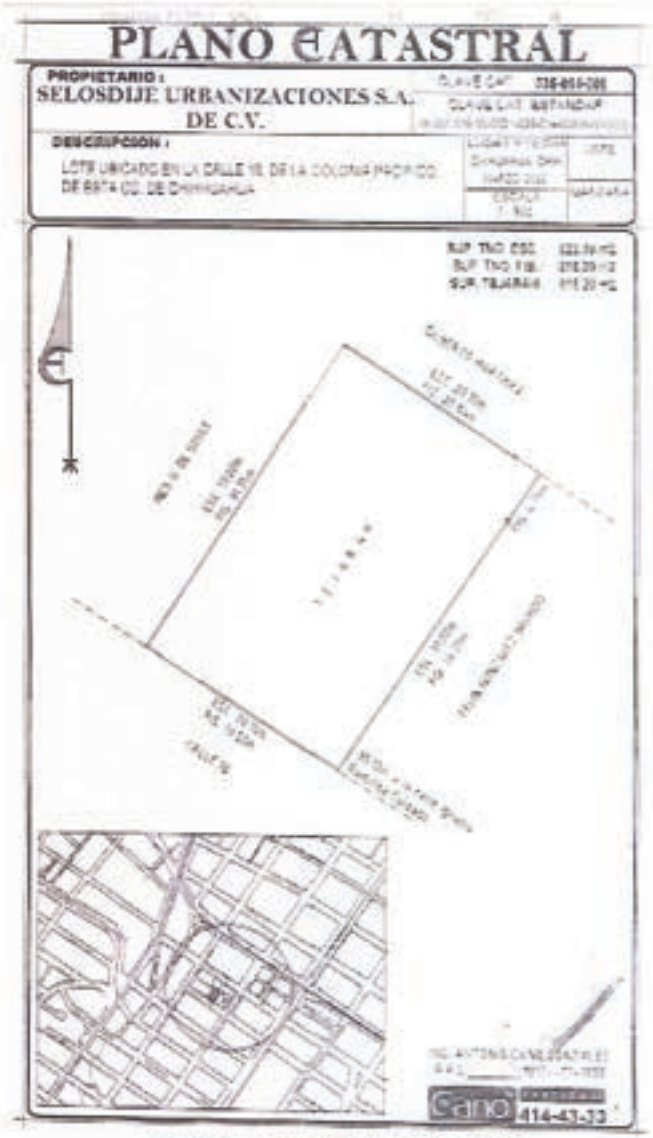


Fig. 7 Plano catastral predio 035-014-006.[17]

5. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603, Col. Pacifico con superficie de 22.14 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-006.

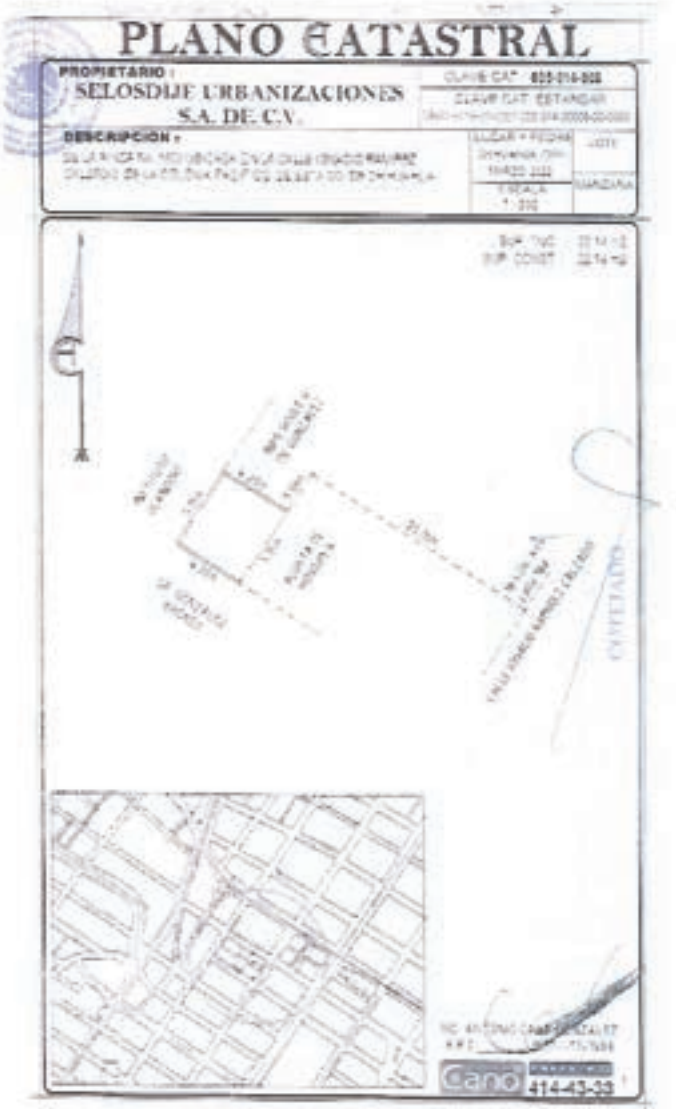


Fig. 8 Plano catastral predio 035-014-008.[18]

Se anexa al presente estudio copias de planos catastrales de los predios indicativos de su superficie y colindancias.

El polígono general así conformado tiene asignado uso de suelo Vivienda Densidad Alta por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua y por Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Selosdije Urbanizaciones S.A. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 2702, Volumen 80, expedida por el Lic. Pedro Castañeda Villanueva en su carácter de Notario Público Número 28 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua para los 5 (cinco) predios de interés, inscritos en el Registro Público de la Propiedad bajo los datos siguientes para cada predio:

[17] *Fuente: Perito.*

[18] *Fuente: Perito.*

1. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1605, Col. Pacífico con superficie de 144.82 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-011; con Inscripción 83, Libro 7043, Sección I; con Folio Real 1049988.
2. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A, Col. Pacífico con superficie de 191.64 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-023; con Inscripción 84, Libro 7043, Sección I; con Folio Real 1133712.
3. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1601, esquina con Calle 16ª, Col. Pacífico con superficie de 688.87 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-003; con Inscripción 88, Libro 7043, Sección I; con Folio Real 1156332.
4. Predio en Calle 18ª a 30.12 metros de Calle Ignacio Ramírez, Col. Pacífico con superficie de 623.10 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-006; con Inscripción 86, Libro 7043, Sección I; con Folio Real 1102741.
5. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603, Col. Pacífico con superficie de 22.14 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-008; con Inscripción 89, Libro 7043, Sección I; con Folio Real 1139067.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente entre dichos predios y la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial y mixto en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por cercanía a los corredores de Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo que le otorgan accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado, así como a las vialidades C. 16ª, C. 18ª, C. Mariano Jiménez y C. Ignacio Ramírez las cuales conforman el cuadrante de movilidad del cual se sirve el predio.

Fig. 9 Vista del Área de Aplicación.[19]

VIII. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

[19] *Fuente: Fotografía Propia*

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

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

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

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

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

Fig. 10 Vinculación Regional.[20]

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

Fig. 11 Movilidad Regional.[21]

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

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 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

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

[21] *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 proporciona una alternativa más a la oferta de comercial accesible tanto desde amplios sectores periféricos como de zonas céntricas de la ciudad al centro urbano y a los principales corredores que lo conectan con la zona central de la ciudad aportando para sus habitantes conveniencia al evitar el traslado a largas distancias a áreas de interés, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la densificación de barrios tradicionales como es el caso de la Col. Pacífico de alto valor patrimonial, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano que de hecho presenta un alto grado de mixtura de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredores como la Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo, C. 11ª, Av. Ricardo Flores Magón, Av. Independencia, C. 46ª C. Aldama y otras vialidades jerárquicas al interior del área de interés; con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua a los cuales el predio es próximo.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

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

El cambio de uso de suelo se efectúa sobre 5 (cinco) predios urbanos identificados mediante la siguiente relación:

1. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1605, Col. Pacífico con superficie de 144.82 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-011.
2. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A, Col. Pacífico con superficie de 191.64 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-023.
3. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1601, esquina con Calle 16ª, Col. Pacífico con superficie de 688.87 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-003.
4. Predio en Calle 18ª a 30.12 metros de Calle Ignacio Ramírez, Col. Pacífico con superficie de 623.10 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-006.
5. Predio en Calle Ignacio Ramírez No. 1603, Col. Pacífico con superficie de 22.14 metros cuadrados, identificado por clave catastral 035-014-008.

Dichos predios son colindantes entre sí y comprenden una superficie física conjunta de 1,670.57 metros cuadrados definida por los siguientes límites: al oeste con línea quebrada sobre límite de propiedades particulares; por su costado norte 38.45 metros con C. 16ª; por su costado sur con línea quebrada sobre C. 18ª y límites de propiedades particulares; y por su costado este 33.61 metros con C. Ignacio Ramírez.

La propiedad de los 5 (cinco) predios promovidos es privada y se encuentra a nombre de Selosdije Urbanizaciones S.A. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 2,702, Volumen 80, expedida por el Lic. Pedro Castañeda Villanueva en su carácter de Notario Público Número 28 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar las superficies descritas anteriormente para los predios promovidos, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo.

III. ESTRUCTURA URBANA

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

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

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

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de la Colonia Pacífico donde se localizan los predios de análisis, toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos originalmente habitacionales que actualmente cuentan con un alto grado de mixtura en cuanto al aprovechamiento del suelo y gran valor patrimonial como es el caso del entorno de los predios promovidos localizados al interior del polígono del Centro Urbano de la ciudad, al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad.

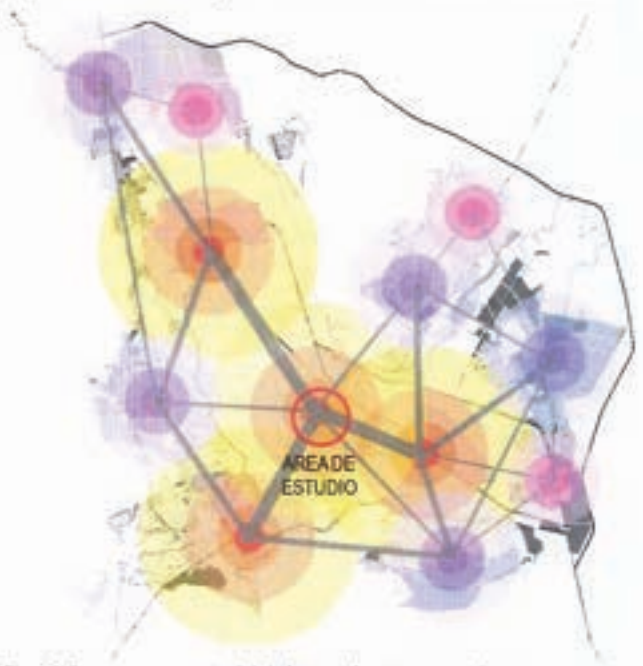


Fig. 12 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. [39]

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

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

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

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 como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

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

Fig. 13 Zonificación Primaria.[33]

2. Zonas Homogéneas

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

Las zonas homogéneas identificadas en el área de estudio corresponden tanto a zonas habitacionales en densidades bajas y medias concentradas al interior de las colonias que se consolidan en vivienda unifamiliar, como a sectores de naturaleza mixta por la propia condición del Centro Urbano como concentrador de servicios. Estas zonas están bordeadas por corredores intensos en cuanto a actividad económica sobre vialidades jerárquicas primarias, secundarias y colectoras, destacándose los corredores de C. 11ª, Av. Independencia, C. Aldama, C. Juárez, Vialidad Ch-P, C. 46ª y otros de gran jerarquía; además es de la notable presencia de la Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo que se establecen como unos de los principales corredores comerciales de la ciudad a los cuales los predios analizados son cercanos y vinculados.

Fig. 14 Entorno habitacional y comercial en la zona.[34]

3. Zonificación Secundaria

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

El uso de suelo actual sobre los predios que se pretenden para el cambio de uso de suelo es Habitacional de Densidad Alta, con un lote mínimo normado de 60.00 m2, COS de 0.90 y CUS de 3.60 de

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

[34] *Fuente: Fotografía propia.*

acuerdo a lo establecido por el Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, vigente desde el año 2013; el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado en aprovechamientos habitacionales en condición tanto unifamiliar como plurifamiliar, así como con presencia de mixtura por la introducción de giros comerciales, mixtos y de equipamiento urbano.

La zona se compone mayormente por usos habitacionales de densidades bajas de 13 a 25 viv/ha. (H25); así como medias de 26 a 35 viv/ha. (H35) y de 36 a 45 viv/ha. (H45), así como altas de 46 a 60 viv/ha (H60), uso mixto bajo, moderado e intenso a lo largo de los corredores de las vialidades C. 46ª y Av. Ocampo; así como de comercio y servicios en corredores jerárquicos de Av. Independencia, Av. 20 de Noviembre y Av. Ricardo Flores Magón. Es de notable presencia la ubicación de concentraciones de parques urbanos y plazas al interior del polígono del Centro Urbano y zonas periféricas entre los que destacan Plaza de Armas, Parque Revolución, Parque Infantil, Parque Lerdo, Parque Vallina, Parque 5 de Febrero, Plaza Merino, Parque Victoria, todos al interior del polígono del Centro Urbano y Parque J. Valdez al interior de la Col. Santa Rosa.

Se cuenta con superficies de equipamiento destinado a unidades de educación donde destaca la presencia del Complejo Municipal Santa Rosa donde se localiza la Estación de Bomberos No. 1, instalaciones del CUM y Gimnasio Santa Rosa; así como la 5ª Zona Militar en C. Jacinto Morón con equipamientos asociados donde se localiza el Hospital Militar entre otros servicios.

Al interior del polígono del Centro Urbano se definen usos especiales caracterizados por la naturaleza mixta de aprovechamientos en la zona donde se enfatiza la presencia de corredores urbanos con usos de Corredor de Impacto Medio y de Impacto Alto en tramos específicos de las vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda, Av. Juárez, C. Aldama, Blvd. Díaz Ordaz, C. 1º de Mayo, Av. Ocampo, Av. Independencia y C. 11ª, mientras que los Corredores Patrimoniales se definen por la presencia de edificaciones de alto valor histórico y patrimonial sobre Av. Cuauhtémoc, Av. Zarco y Paseo Bolívar. Los Nodos Barriales, Urbanos y Emblemáticos atienden a una condición de concentración de servicios y equipamientos mayormente vinculados al espacio público existente en la zona centro donde se localizan equipamientos de alta presencia y valor histórico y social como Presidencia Municipal, Rectoría de la UACH, Palacio de Gobierno, YMCA, Universidad Tec Milenio, Catedral de Chihuahua, Tesorería Municipal, Antigua Penitenciaría entre otros giros de alta presencia. Para las zonas interiores del Centro Urbano se regulan sectores de moderada a alta mixtura en cuanto al aprovechamiento del suelo con usos de Vivienda Densidad Baja, Vivienda Densidad Alta, Vivienda Comercio y Servicios, así como Comercio y Servicios en General.

En lo general estos predios de equipamiento se encuentran altamente consolidados.

Fig. 15 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. [25]

De acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación vigentes para la zona, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de colonias habitacionales de parcelamientos ortogonales, de vivienda de tipo residencial con alta calidad constructiva, así como amplios sectores caracterizados por un alto grado de mixtura en cuanto a actividades y tipologías de vivienda; por lo que las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad se perfila no solo hacia los corredores que otorgan accesibilidad a las zonas interiores, sino hacia el desarrollo consolidado de sectores mixtos con fuerte y necesaria presencia económica que fortalece el carácter del Centro Urbano como el más importante concentrador de actividades económicas en la ciudad, con alto valor patrimonial y turístico, así como con un alto sentido de identidad para la población. Por su antigua consolidación y escasa presencia de vacíos urbanos, el carácter de ocupación de las colonias Pacífico, Sector Centro, Bolívar, Santa Rosa, Santa Rita, Cuauhtémoc, Zarco, Linss, Albino Mireles, Rubio, Cuarteles, Rosario, entre otras, perfilan una oferta inmobiliaria limitada y con necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una

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

forma eficiente y ordenada, que aproveche la conectividad recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos a los corredores de Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo, entre otros corredores de presencia urbana.

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

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

ÁREA NORMATIVA	USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
PLAN PARCIAL Y PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO	Vivienda Densidad Baja	6.7604	1.45%
	Vivienda Densidad Alta	88.7024	18.98%
	Vivienda, Servicios y Comercio	16.6486	3.56%
	Comercio y Servicios en General	0.4081	0.09%
	Corredor Patrimonial	9.5489	2.04%
	Corredor de Impacto Medio	32.9544	7.05%
	Corredor de Impacto Alto	5.0721	1.09%
	Nodo Barrial	4.4654	0.96%
	Nodo Urbano	10.6659	2.28%
	Nodo Emblemático	5.2639	1.13%
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040	Habitacional Densidad H25	0.4460	0.10%
	Habitacional Densidad H35	74.2590	15.89%
	Habitacional Densidad H45	1.3705	0.29%
	Habitacional Densidad H60	1.6864	0.36%
	Mixto Bajo	0.0809	0.02%
	Mixto Moderado	1.7535	0.38%
	Mixto Intenso	6.7115	1.44%
	Comercio y Servicios	6.7183	1.44%
	Industria de Bajo Impacto	9.4432	2.02%
	Equipamiento Urbano	10.2478	2.19%
	Recreación y Deporte *	16.1360	3.45%
	Vialidades y servidumbres	157.9708	33.80%
		TOTAL: 467.3141	100.00%

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

* El uso de suelo "Recreación y Deporte" se encuentra comprendido en las áreas normativas del Plan y Programa del Centro Urbano, así como del PDU 2040

Fig. 16 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. [36]

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable Habitacional de Densidad Alta actualmente regulado por el PDU 2040 y sus instrumentos complementarios Plan Parcial y Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

Fig. 17 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. [37]

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.

Los predios analizados se localizan en la zona central de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio tienen trayectoria importantes corredores urbanos constituidos por la Av. 20 de Noviembre y la Av. Ocampo

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

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

como unos de los más relevantes por su cercanía y conectividad con los predios analizados. Otras vialidades jerárquicas cumplen con una importante función de integración hacia sectores lejanos respecto al área de estudio tales como C. 11ª, Av. Independencia, C. Aldama, Av. Juárez, Av. Zarco, C. 46ª, Av. Ricardo Flores Magón, entre otras, las cuales se han consolidado como vías de accesibilidad en la zona centro, vinculadas a la estructura de movilidad de carácter urbano a través las vialidades Av. Teófilo Borunda y Vialidad Ch-P le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el norte, sur, oriente y poniente de la ciudad, además que su conectividad con Av. Teófilo Borunda le otorga accesibilidad y vinculación hacia vialidades jerárquicas como son Periférico de la Juventud, Av. de las Industrias y Vialidad Sacramento, situación que es identificada por el comercio y servicios que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Lo anterior denota conectividad con el anillo periférico de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

Dentro del área de estudio se ubican equipamientos urbanos de amplia cobertura con alta convocatoria como es el Colegio de Bachilleres Plantel 1, Universidad Tec Milenio, servicios gubernamentales de gran presencia e intensos corredores comerciales de cobertura tanto local como urbana localizados sobre las vialidades principales en la zona.

El Área de Estudio comprende un amplio sector del Centro Urbano, conformado como un punto neurálgico para el funcionamiento de la ciudad, que presenta una amplia diversidad tanto de usos habitacionales, así como de comerciales, servicios y de equipamiento de nivel urbano. El área se encuentra consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al comprender y estar delimitada por vialidades jerárquicas, que potencializan las oportunidades para la reconversión e intensificación necesarias de usos de suelo.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por la trayectoria de vialidades jerárquicas Av. Juárez, Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo, Av. Independencia, C. Aldama, Av. Ricardo Flores Magón, C. 11ª, y Vialidad Ch-P donde se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza mixta tanto de los corredores como de zonas interiores, se ha presentado un proceso gradual y continuo de reconversión urbana que tiene lugar al interior de antiguos sectores habitacionales existentes en la zona, por lo que se presenta una fuerte presencia Unidades Económicas al interior del polígono analizado con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

Existen núcleos concentradores de actividad, comercio, equipamiento y servicios diversos, los cuales a su vez representan un alto valor patrimonial, histórico y social para la ciudad, los cuales definen el carácter de identidad de la comunidad conformados por espacio público de gran dimensión y presencia como son Plaza de Armas, Parque Lerdo, Plaza Hidalgo, corredores peatonales de C. Libertad y C. Victoria y otros, los cuales presentan una muy fuerte intensidad en cuanto a actividades y ocupación constructiva, acordes a su jerarquía funcional y de identidad.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 3,406 unidades económicas lo cual representa uno de los más altos rangos de consolidación en la ciudad, considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo es necesario mencionar que existe también una importante presencia de U.E. dispersas en zonas interiores de carácter mixto y se aprecian altos niveles de concentración de actividades tanto sobre vialidades jerárquicas como colectoras interiores como es el caso de C. 4ª, C. 22ª, C. 38ª y C. Ernesto Talavera, acordes al carácter mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo en la zona Centro y que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal y barrial para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 17 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 250 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de C. 11ª, Av. 20 de Noviembre, Av. Juárez, Av. Independencia, Av. Ocampo, Av. Teófilo Borunda, C. Jacinto Morón, Av. Ricardo Flores Magón y C. Vicente Guerrero:

NOMBRE	ACTIVIDAD
EXMIN S.A. DE C.V.	Minería de cobre
H. CONGRESO DEL ESTADO	Órganos legislativos
EDIFICIO HÉROES DE LA REVOLUCIÓN	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
23 BATALLÓN DE INFANTERÍA	Actividades de seguridad nacional
SERVICIOS DE SALUD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	Actividades administrativas de instituciones de bienestar social
INTERMEX	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
PASTEURIZADORA DE LOS PRODUCTORES DE LECHE S.A. DE C.V.	Elaboración de leche líquida
CONSTRUCTORA ABBUD	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión
FISCALIA GENERAL DE ESTADO DE CHIHUAUA	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público
SDN HOSPITAL MILITAR REGIONAL	Hospitales generales del sector público
CHRISTUS MUGUERZA DEL PARQUE	Hospitales generales del sector privado
SYSCOM	Comercio al por mayor de equipo de telecomunicaciones, fotografía y cinematografía
OMEGA FELA SEGURIDAD PRIVADA	Servicios de investigación y de protección y custodia, excepto mediante monitoreo
TL SOLUCIONES	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono
SERVIFON SA DE CV	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono
EDIFICIO HEROES DE LA REFORMA	Administración pública en general
JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO	Captación, tratamiento y suministro de agua realizados por el sector público

Fig. 18 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 250 personas.[#]

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 2,609 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 372 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 302 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 40 U.E. de 31 a 50 personas, 42 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas, 24 U.E. de 101 a 250 personas y 17 U.E. de más de 250 personas ocupadas, siendo este último rango el que corresponde a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la muy alta presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 87.5% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas, en forma unitaria localizadas sobre corredores y al interior de los sectores mixtos y habitacionales conformados. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 7.3 U.E. por Hectárea la cual es de las más altas detectadas en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

En la zona existen importantes corredores urbanos de jerarquía urbana que integran al sector centro con el resto de la ciudad.

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

Un segundo corredor conformado por la Av. Venustiano Carranza (C. 11ª), tiene un importante rol a nivel urbano pues integra a los sectores sur y norte de la ciudad con el centro urbano, dicha vialidad define conexión hacia el norte con la carretera a Cd. Juárez a través de su continuidad con Av. Universidad y Av. Tecnológico y hacia las vialidades regionales de entrada y salida de la ciudad al sur.

Un tercer corredor es la Av. 20 de Noviembre que intersecta con algunas de las vialidades colectoras más importantes de la zona y representa continuidad hacia entre las zonas surponiente y oriente de la ciudad y tiene características comerciales y de servicios muy importantes, que le otorgan un carácter urbano y es próximo al predio de interés.

El cuarto corredor jerárquico lo conforma la Av. Ocampo de gran importancia funcional por su capacidad de integración entre los sectores poniente, sur y centro de la ciudad sobre el cual se han consolidado una amplia gama de actividades económicas de carácter comercial, servicios, industriales y de equipamiento urbano. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria la ruta troncal 1 del sistema de transporte integral Bowi.

Un quinto corredor jerárquico define integración de la zona sur de la ciudad con el centro urbano consistente en Av. Independencia que cuenta también con servicio de transporte público masivo por medio de la ruta troncal 1 del sistema Bowi, sobre el cual se desarrolla comercio y servicios de importante presencia para la zona.

Un sexto corredor urbano de gran importancia funcional para la ciudad es el conformado por la Vialidad Ch-P en el límite sur del área analizada el cual plantea integración entre las zonas surponiente

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

y suroriente de la ciudad integrando a la zona con los corredores de acceso y salida de nivel regional de Carretera a Cuauhtémoc y Carretera a Delicias, con fuerte presencia comercial de nivel urbano en tramos determinados.

Al interior del Área de Estudio, se cuenta con corredores urbanos conformados por otras vialidades jerárquicas de vinculación para la zona centro hacia los corredores principales como son Av. Juárez, C. Aldama, Blvd. Díaz Ordaz, Av. Mirador, Av. Ricardo Flores Magón, todos ellos de fuerte importancia funcional para la ciudad, sobre de ellos se desarrolla comercio tanto local como de cobertura urbana y concentran equipamiento y servicios diversos.

Varias calles interiores como son la C. Samaniego, C. J.J., Calvo, C. 46ª cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y fungen como corredores de accesibilidad.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

1. Análisis Demográfico

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

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de amplio rango en cuanto a concentración de población que van desde 0 hasta 369 hab/Ha considerando superficie de manzanas consolidadas, siendo las colonias de menor concentración poblacional que no superan en promedio los 30 hab/Ha, Sector Centro, Barrio de San Pedro, Parque Rotario, Cuauhtémoc, Las Huertas, Cuarteles, Zarco y Albino Mireles en las zonas norte y poniente del Área de Estudio. Las densidades medias de entre 31 a 90 hab/Ha se encuentran presentes en las colonias Sector Bolívar, Santa Rita, Rubio, Linss, localizadas al poniente y centro del área analizada. Las altas densidades superiores a los 90 hab/Ha por manzana se ubican al oriente y sur en las colonias Santa Lucía, Santa Rosa, Bellavista, Pacífico, Dale y Rosario con manzanas que presentan altas concentraciones poblacionales.

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. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. [39]

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 20 fraccionamientos y colonias existentes todos los cuales en mayor o menor grado son habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 18,246 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 39.0 hab./Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 467.314 Has.

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

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una

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

población conformada por adultos siendo muy representativa la proporción de adultos mayores lo cual nos indica una zona con población envejecida con una base infantil mínima lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de antigua consolidación que presentan una oportunidad para la reconversión de usos y tipologías de vivienda que atraigan población joven que renueve social y demográficamente al sector. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas, desarrollo económico y mayor diversidad en modelos de vivienda tendientes a la requerida renovación social y urbana necesarias para el óptimo aprovechamiento e integración de la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, enfatizando las necesidades del adulto mayor. De los 18,246 habitantes en el área, un 47.0% son hombres y un 53.0% mujeres.

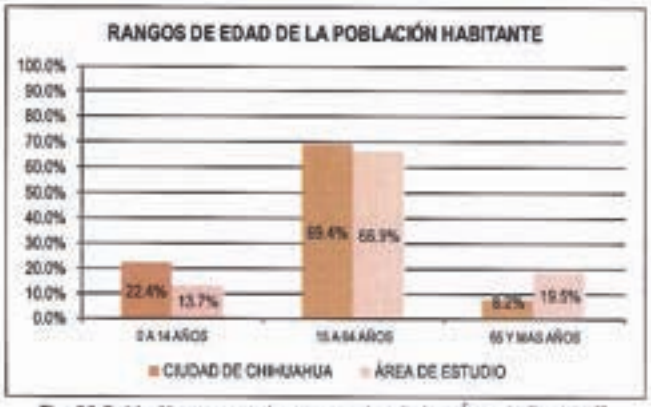


Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio. [30]

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es bajo lo cual nos indica la composición mixta de la población en cuanto a estrato socioeconómico presente en el área ya que representa 11.0 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 88.6% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es ligeramente inferior al promedio urbano y ubica a la zona en un rango similar al promedio urbano de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

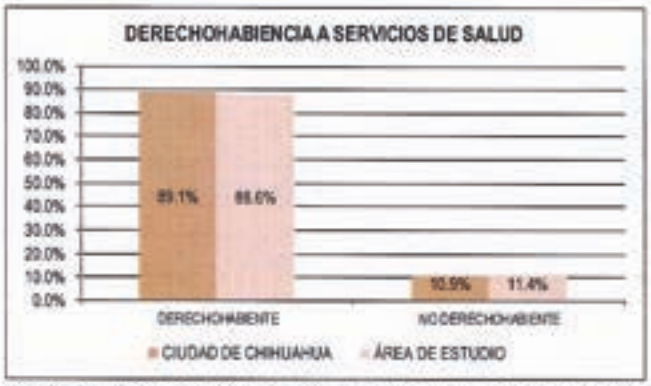


Fig. 21 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [31]

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a la amplitud de rangos socioeconómicos de la población habitante en el área al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad en un rango similar al promedio urbano con un 59.8% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. La proporción del servicio prestado por los servicios privados de salud y otras instituciones que representa en conjunto un 18.5% de la cobertura resulta en promedio baja y se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones para la población con dichos servicios, en rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 8.4% de cobertura y se aprecia una presencia alta del INSABI como opción al representar el 10.6% del total de la cobertura. El resto de las instituciones prestadoras de servicios de salud cuentan con una incidencia baja en la zona pero mayor en comparación a otros sectores urbanos como es el caso de Servicios Estatales de Salud con un 2.1% y Pemex, Defensa, Marina con un 2.4% de la cobertura.

Fig. 22 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [32]

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

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

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

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 43.4% son de jefatura femenina lo cual es muy superior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de la alta presencia de hogares manejados por mujeres de la tercera edad considerando la muy alta presencia femenina en la relación hombre / mujer de la población habitante, lo cual define la necesidad de favorecer servicios e incentivos para el trabajo femenino en el área.

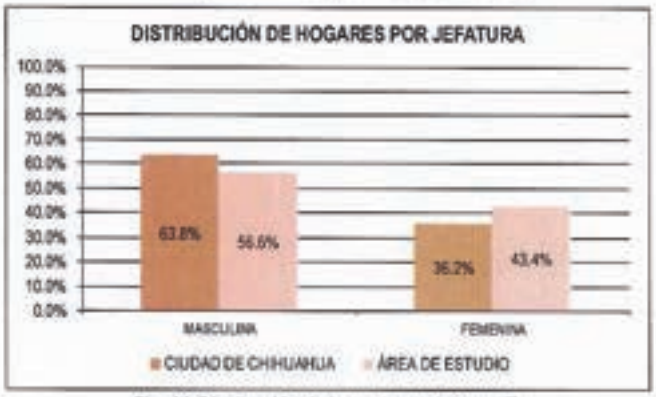


Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura. [33]

2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta la muy representativa densidad de unidades económicas que se presenta al interior del Área de Estudio ya que la zona analizada forma parte del Centro Urbano que se confroma como el mayor concentrador de actividad económica en la ciudad y existen corredores comerciales y de servicios conformados que cuentan con una alta concentración de empleo como son C. 11ª, Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, Av. Juárez, C. Aldama entre otros, que definen una alta concentración económica detectada tanto al interior como en la zona periférica y vinculada al centro de la ciudad.

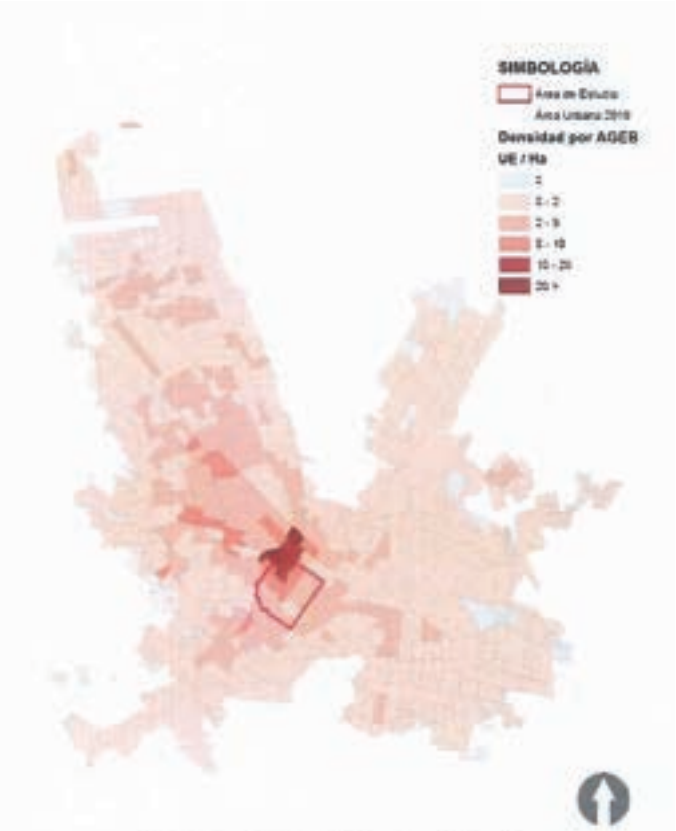


Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas. [34]

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

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

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

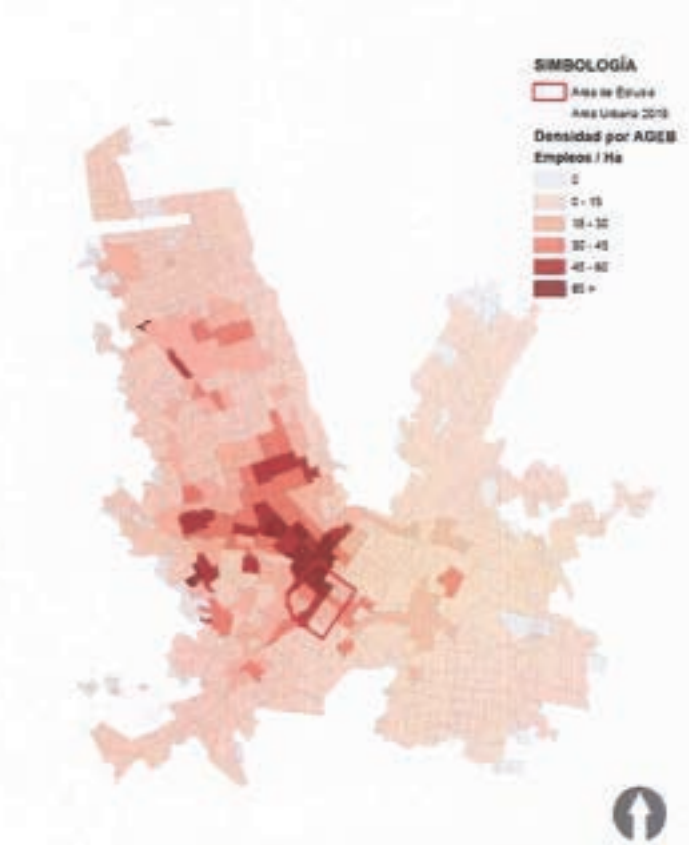


Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB. [35]

Del total de la población dentro del área de estudio, un 79.4% cuenta con 15 años o más de los cuales un 61.4% se refiere a población económicamente activa con una participación del 98.3% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices superiores al promedio urbano en cuanto a ocupación pero con la particularidad de una muy baja representatividad de la PEA respecto a la población mayor de 15 años de edad lo cual resulta de la muy alta proporción de adultos mayores que habitan el área y que no son económicamente activos. Dicha condición representa un potencial importante para la diversificación tanto de la oferta habitacional en la zona que tienda a atraer adultos jóvenes que aprovechen la ventaja competitiva de habitar en un sector consolidado con fuentes de trabajo, como de actividades económicas que históricamente han representado un alto impulso económico al interior de las zonas habitadas.

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

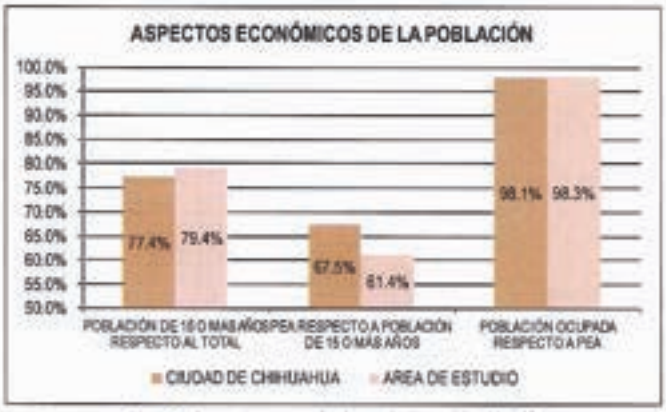


Fig. 26 Aspectos económicos de la población. [36]

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

Existen en la zona 6,542 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. En bienes disponibles tales como refrigerador, automóvil, televisión, teléfono celular, bicicleta y motocicleta en hogares representan índices inferiores en la zona con respecto al promedio urbano aunque no en rangos pronunciados y en bienes tales como horno de microondas, teléfono fijo, computadora e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba del promedio, resaltando el rubro de teléfono fijo con 15 puntos porcentuales arriba respecto al promedio urbano.

Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas. [37]

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas muy pronunciadas en cuanto a la población que habita en el área con niveles socioeconómicos bajos, medios y altos en una zona socialmente heterogénea en cuanto a su

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

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

composición y presencia de sectores de tiempo prolongado en cuanto a su habitabilidad con desarrollos de vivienda popular y tradicional, donde adicionalmente convive la vivienda media y residencial, lo cual define un alto nivel de heterogeneidad en cuanto a preferencias y demandas respecto a bienes por parte de la población, resaltándose por ejemplo, la baja disponibilidad de automóvil lo cual obedece tanto a factores económicos como a preferencias de la población, la cual habita en una zona servida en cuanto a equipamiento y servicios que cuenta con amplia cobertura de los sistemas de transporte público urbano.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, enfoque socioeconómico de los sectores analizados y giros de aprovechamiento del suelo. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los $960 y los $7,000 por metro cuadrado de terreno en áreas del primer cuadro de la ciudad catalogadas como Centro Histórico, que corresponden a los valores de suelo más altos detectados en el área de estudio.

Los valores menores del suelo se ubican en un rango de entre $960 a $1,850 por metro cuadrado en las zonas interiores de colonias como Bellavista, Herradura PDU, Rubio, Dale, Obrera, Linss, Cuarteles y Pacífico, las cuales son perimetrales al Centro Histórico y otros cuya tipología es de vivienda tradicional popular; en corredores mixtos de C. 4ª, C. 12ª, Vialidad Ch-P; así como en franjas de uso comercial en zonas perimetrales al centro.

Dentro de un rango de valor intermedio que va desde los $2,000 a $3,950 por metro cuadrado, existen sectores habitacionales conformados por vivienda media y residencial de tipología tradicional cuyos valores del suelo varían entre $2,150 y $2,360 por metro cuadrado de terreno en colonias Santa Rita, Cuauhtémoc, Zarco, La Huerta y conjuntos plurifamiliares como son Cerrada 22 y Talavera Lofts. Algunos corredores sobre vialidades colectoras y principales en tramos específicos se encuentran en rango de valor de entre $2,000 a $3,950 tales como C. de la Llave, C. Allende, C. Ernesto Talavera, C. 46ª, Av. Independencia, Av. Ocampo, C. Progreso, Av. Ricardo Flores Magón, Av. 20 de Noviembre, C. Julián Carrillo, C. 1º de Mayo, C. 4ª, C. 12ª, Av. Cuauhtémoc, Av. Juárez, Blvd. Díaz Ordaz, Av. Zarco, C. Morelos, C. Coronado, C. Ojinaga, C. Victoria y paseo Bolívar; así como equipamientos urbanos de cobertura urbana como Universidad Tec. Milenio y Hospital Christus Muguerza por mencionar los más importantes.

Los valores con alto rango detectados en la zona corresponden a corredores urbanos principales en tramos céntricos, plazas y zonas comerciales de cobertura urbana y equipamientos de alta jerarquía que incluyen a la Ciudad Judicial y Hospital Clínica del Centro. Dicho rango se define entre los $4,030 y hasta los $7,000 por metro cuadrado y corresponden a corredores urbanos tales como Av. Juárez, Av. Ocampo, Blvd. Díaz Ordaz, C. Libertad, Av. Independencia, Av. Mirador, C. 6ª, Av. Teófilo Borunda, C. 6ª, C. Victoria, C. Aldama y Av. Venustiano Carranza. También aplica para franjas, plazas y centros comerciales tales como Corredores Comerciales Libertad y Victoria, Plaza Centro, Alsúper Lerdo, Alsúper La Fuente y Zona Comercial y Patrimonial del Centro Histórico que representan los valores más altos detectados.

De acuerdo a su localización, al predio de análisis le corresponde específicamente un valor bajo del suelo de $1,320 por metro cuadrado lo cual define un alto potencial para el desarrollo de un esquema de aprovechamiento que detone mayor ocupación y actividad en la zona.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

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

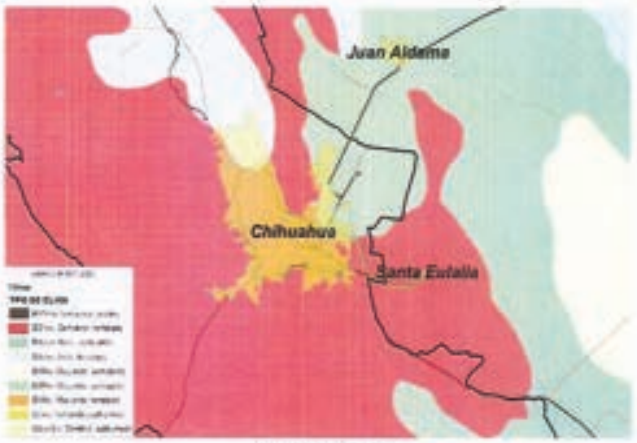


Fig. 26 Clima. [38]

2. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología del área de estudio en mayor proporción está formada por Conglomeraciones Sedimentarias con clave geológica clasificada como Q(cg) que lo define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del

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

tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas. El predio promovido se desplanta sobre esta roca.

Por su parte, al oriente del Área de Estudio se cuenta con una porción de Roca clasificada como Tom(R-Ta) identificada 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.

Fig. 29 Geología.[39]

En el Área de estudio convergen dos tipos de suelo clasificados como Xh+Xk+Hh/2/G; Re+I/2/L.

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

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

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

Fig. 30 Edafología.[40]

3. Topografía Y Orografía

Al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados por las escorrentías pluviales, los cuales se encuentran canalizados con revestimiento de concreto o en bóvedas.

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

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

El Área de estudio tiene una elevación máxima de 1,510 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,417 metros sobre el nivel del mar y el predio en estudio tiene una elevación de 1,446 msnm.

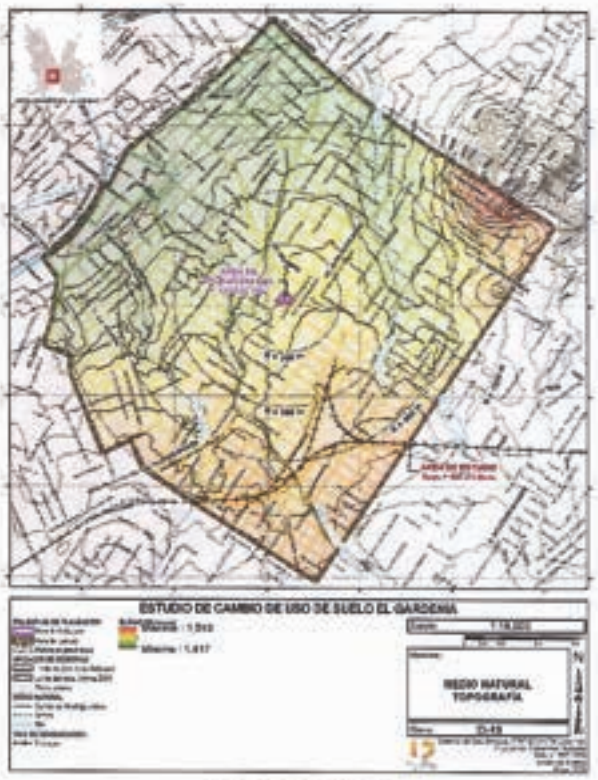


Fig. 31 Topografía.[41]

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 30.8% del área de estudio mientras que un 47.1% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen participación de un 17.6% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuals representan un 2.6%, además se cuenta con una limitada presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30 %) con un 1.5% de la superficie total, mientras que la superficie se completa con un 0.4% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30 %). Esta situación topográfica favorece el aprovechamiento del suelo con fin urbano.

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

Fig. 32 Pendientes de terreno.[42]

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 subinerme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo y el sicomoro.

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es escasa y destacan especies como cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región, las cuales tienden a conformar macizos vegetales inducidos en los espacios públicos existentes.

5. Hidrología

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

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

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

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

A nivel local se el Área de Estudio abarca porciones de las subcuencas hidrológicas La Manteca, La Canoa, El Chamizal y Chuvíscar V.

Al interior del Área de Estudio el principal caudal por longitud y tamaño de cuenda corresponde al arroyo El Chamizal que cuenta con importantes infraestructuras pluviales para el desalojo de escorrentías como es el caso del embovedamiento subterráneo que tiene trayectoria en el límite poniente del centro histórico a través de la vialidad Blvd. Díaz Ordaz, donde se detectan 2 puntos de riesgo de inundación por incapacidad de infraestructura localizados en paso de vía de ferrocarril en el límite sur del área analizada y en confluencia de arroyo con estructura subterránea de Blvd. Díaz Ordaz; sin mostrar en lo general incapacidad para ello y es el arroyo que recibe las aguas captadas por el entorno del predio promovido y las conduce hacia el Río Chuvíscar por la estructura subterránea ya descrita. Por su parte los arroyos La Manteca y La Canoa al interior del área de estudio al conformarse como cauces de escaso volumen conducen los flujos por vialidad pavimentada derivando a canales rectangulares en ciertos puntos abiertos acondicionados como áreas verdes al interior de las colonias que se encuentran a su paso. Dichos arroyos conducen agua hacia el Río Chuvíscar por distintas configuraciones de infraestructura o situación física. El arroyo La Manteca no presenta condiciones de riesgo mientras que los puntos de riesgo localizados en arroyo La Canoa se localizan aguas arriba de trayectoria de vía férrea del Ch-P fuera del área analizada.

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

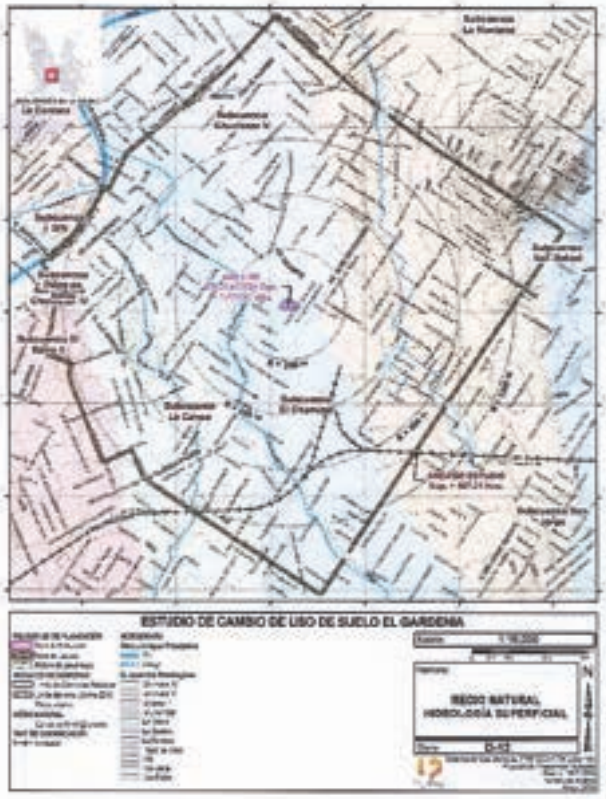


Fig. 33 Hidrología superficial. [43]

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. Este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con pozos Palacio del Sol, 20 de Abajo y 2da y Terrazas; destacando éste último por ser el más cercano al predio promovido con una distancia de 400 metros. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

7. Paisaje Natural

A pesar de las características de pendiente suave dentro del área de estudio, definida por la trayectoria del río Chuvíscar en la parte baja del valle ocupado por la Ciudad de Chihuahua, la conformación topográfica de la zona en una escala mayor permite que los

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

elementos naturales se hagan presentes a la distancia. En primer lugar, debemos señalar al poniente a la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra de Santo Domingo al oriente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías delimitan y rematan el espacio visual, además producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur. Así mismo, el paisaje distante cuenta con el Cerro Coronel que junto con el Cerro Grande y Santa Rosa dota de identidad a la ciudad de Chihuahua.

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

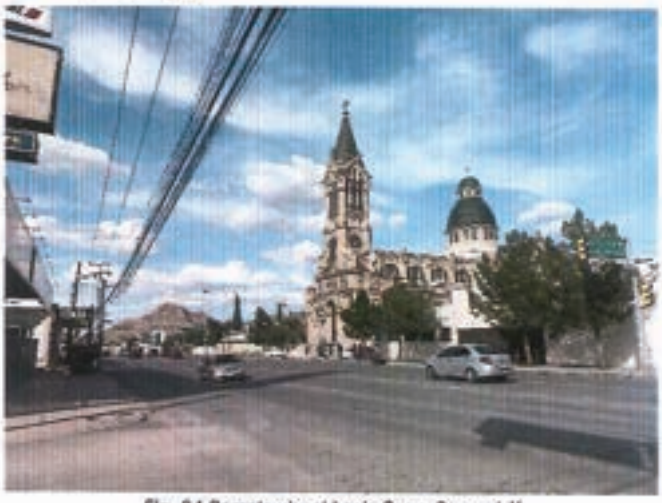


Fig. 34 Remate visual hacia Cerro Coronel. [44]

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa se conforma por el casco histórico de fundación de la Ciudad de Chihuahua y zonas periféricas de antigua consolidación la cual se ha venido transformando al paso del tiempo con la consolidación de obras viales de modernización en el primer cuadro y canalización del río Chuvíscar con estructuras de paso sobre el río detonadas desde la década de los 60´s lo cual generó factores de integración del centro con las zonas de desarrollo norte, sur y poniente de la ciudad. La vocación inicial primordialmente habitacional del centro ha ido diversificándose a actividades complementarias al interior con un patrón específico de localización sobre corredores de carácter local y en vialidades principales, pero también con importante presencia en zonas interiores por transformación de usos habitacionales para conformar entornos mixtos de importante presencia en la ciudad.

Al momento de consolidación de la red vial jerárquica de la zona inicialmente con Av. Independencia, Av. Ocampo, Av. Juárez, C. Aldama, C. Ojinaga, Av. Venustiano Carranza, Paseo Bolívar y posteriormente con Av. Teófilo Borunda, Blvd. Díaz Ordaz, Av. 20 de Noviembre y numerosas vialidades colectoras en la zona, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la consolidación de actividades que ya no obedecen a una ubicación preferente sobre calles colectoras. Se han desarrollado de manera más intensa comercios, servicios y equipamientos, varios de ellos de gran escala vinculados con zonas habitacionales que conviven en forma a veces impactante con la vivienda lo cual requiere de ordenamiento y control de actividades para mitigar dichos impactos.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua y por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona son usos especiales de carácter mixto mayormente, sobre los cuales existe vivienda de tipo tradicional con enfoque socioeconómico muy diverso desde popular, medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de las vialidades jerárquicas de larga trayectoria en la zona como son Av. Independencia, Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, Av. Venustiano Carranza y Av. Teófilo Borunda las cuales en muchos casos son periféricas al centro y al Área de Estudio o cruzan el primer casco en trayectorias acondicionadas para flujo continuo mediante diversas obras como ha sido la construcción de pasos superiores en entronques principales de Av. Teófilo Borunda, la peatonalización de las calles Libertad, Victoria y Aldama que implicó el desarrollo de un puente de larga trayectoria sobre Av. Independencia; así como la sincronización semafórica sobre vialidades tales como Av. Ocampo, Av. Venustiano Carranza y Av. 20 de Noviembre. Los usos habitacionales y mixtos dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.

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

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar, sin embargo existen numerosos casos de vivienda plurifamiliar no formalizada en cuanto a su función.

Existen en el área de estudio 6,612 viviendas habitadas de un total de 8,020 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.4% lo cual es ligeramente inferior al promedio urbano e indicativo de una fuerte presencia de vivienda y habitabilidad en la zona.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 2.8 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Únicamente, el 1.8% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo de la tipología de vivienda en la zona por su origen antiguo en ciertas zonas y de autoconstrucción con mejoras

[44] *Fuente: Fotografía propia.*

graduales en otros sectores en un área que tiene largo tiempo consolidada.

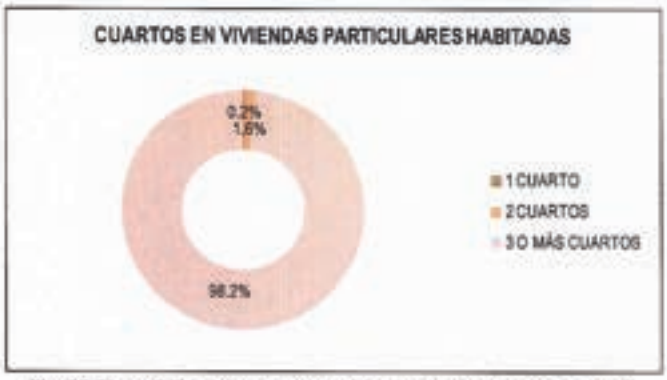


Fig. 35 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. [45]

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que aunque las coberturas de servicios resultan inferiores al promedio urbano en todos los rubros, existe infraestructura servida a pié de lote en todos los casos y a que un 98.3% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y energía eléctrica.

Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. [46]

Considerando lo anterior, se presentan condiciones contrastantes en cuanto al grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir al interior de zonas homogéneas en el primer cuadro de uso preponderantemente comercial y de servicios, a lo largo de los corredores urbanos consolidados y zonas de actividad comercial concentrada. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices muy bajos sobre dichos corredores y condiciones de homogeneidad en los sectores centro y norte en cuanto a baja densidad mientras que al sur, oriente y poniente del área de Estudio de concentra alta densidad de vivienda por tipología característica de vivienda popular en dichas zona, con escasa presencia de predios baldíos, subutilizados, en convivencia con entornos mixtos en cuanto al aprovechamiento del suelo como es el caso particular del predio que nos ocupa. Las más altas densidades de población detectadas superiores a los 90 hab/Ha se detectan en manzanas aisladas de las colonias Cuauhtémoc, Santa Rita, Rubio, Herradura PDU, Linss, Cuarteles, Pacífico, Rosario, Dale, Bellavista, Santa Rosa, Pablo Amaya, Santa Lucía y Sector Bolívar.

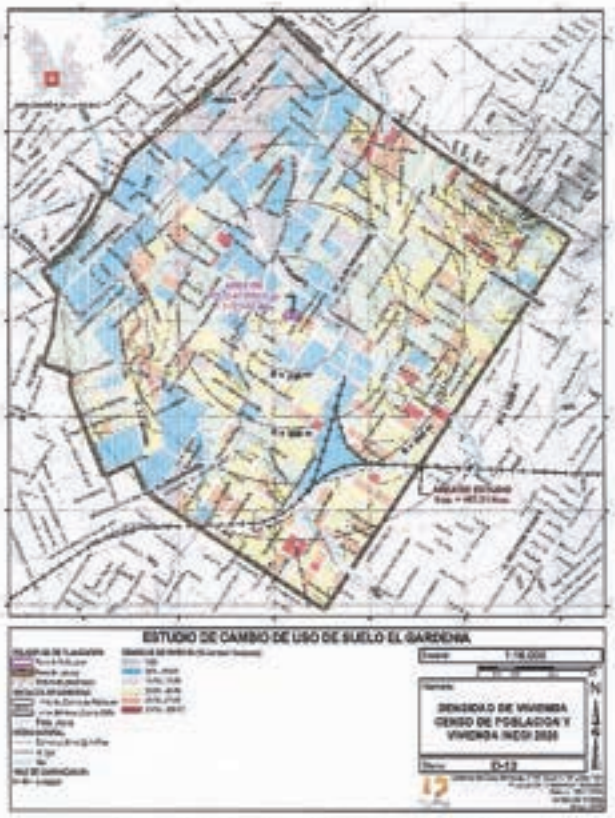


Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea. [47]

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en el polígono Centro Histórico, los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores periféricas al Centro conviviendo con usos habitacionales conformando entornos mixtos. La mayor concentración de comercio y servicios se da al interior del polígono Centro sobre las vialidades C. Libertad, C. Independencia, C. Aldama, C. Victoria, C. Ojinaga, Av. Juárez, C. 6ª, C. 4ª; así como a lo largo de los corredores de Av. Teófilo Borunda, Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, Av. Venustiano Carranza, Blvd. Díaz Ordaz, C. Cuauhtémoc, C. Julián Carrillo, principalmente con actividades diversas y mezcla de diversos

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

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

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

tamaños de U.E., con alta presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de ropa, servicios financieros, bufetes jurídicos, servicios contables, consultorios médicos, restaurantes, salones de belleza, con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población tanto habitante como visitante en la zona.

Fig. 38 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. 20 de Noviembre [48]

El DENUE tiene detectados 2,977 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 126 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de abarrotes, productos farmacéuticos, productos químicos, materiales para la construcción, material eléctrico, telecomunicaciones, maquinaria en general, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios los cuales son muy diversos en cuanto a oferta de productos y servicios donde destacan servicios profesionales de todo tipo, servicios educativos y de capacitación, hotelería, restaurantes, bares, abarrotes, servicios personales, comercio especializado, en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

Con respecto al entorno inmediato al predio de interés, los corredores urbanos de Av. 20 de Noviembre, C. 1º de Mayo y Av. Ocampo se encuentran altamente consolidados. En menor medida pero con fuerte consolidación se encuentran los corredores conformados por vialidades colectoras que aunque cuentan con un perfil comercial menor, presentan condiciones comerciales de mayor consolidación y reconocimiento poblacional por la propia condición de mixtura en cuanto al uso de suelo en la zona.

La zona en estudio cuenta con 13 giros de comercio y servicios que se perfilan como los más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando la muy alta presencia comercial con que se cuenta dentro de los que destacan Operadora Futurama con su sucursales Flores Magón y La Fuente, Manpower Chihuahua Centro, Corporación Técnica de Urbanismo, Grupo SIL, Universidad del Valle de México Campus Chihuahua, Asociación Cristiana de Jóvenes (YMCA) Chihuahua, hospitales y consultorios de Clínica del Centro y Christus Muguerza del Parque, SYSCOM, Omega Fella Seguridad Privada, TL Soluciones y Servilfón S.A. de C.V.

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

Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. [49]

3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura óptimos desde nivel barrial hasta urbano, lo cual se

[48] *Fuente: Fotografía propia.*

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

relaciona con las características de centralidad funcional de la zona, alto grado de consolidación urbana, su origen regular y enfoque socioeconómico de la vivienda existente.

Fig. 40 Plano de Equipamiento Urbano. [59]

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 32 módulos de atención consistentes en los rubros siguientes:

- Albergue Guadalupano de Ayuda al Necesitado
- Atención de la Hiperactividad A.C.
- Centro de Rehabilitación para Alcohólicos y Adictos Aquiles.
- Alcohólicos Anónimos Calle Mina.
- Alcohólicos Anónimos Díaz Ordaz.
- Intergrupal de Servicios de Alcohólicos Anónimos Sección México A.C.
- Servicios de Capacitación Mujer Jefa de Familia.
- Centro de Rehabilitación Fátima
- Centro Comunitario Fundación Comedor Albergue Cáritas San Martin de Porres.
- Alcohólicos Anónimos Grupo Dorados
- Alcohólicos Anónimos Grupo Al-Anon
- Alcohólicos Anónimos Grupo 5 Tradición
- Asilo de Ancianos Villa San Michelle
- Comunidad de Adultos Mayores Machi Sur.
- Centro de Tratamiento para Alcohólicos y Drogadictos CETADH.
- CEAUCOM Centro Auxiliar Comunitario en Medicina Tradicional.
- Oficina Central Mexicana de Servicios Generales de Alcohólicos Anónimos.
- Alcohólicos Anónimos Central Mexicana de Servicios A.C.
- CAPPSI Municipal.
- Casa Hogar de Niñas de Chihuahua A.C.
- Centros de Integración Juvenil.

En el rubro de Guarderías incluido en el subsistema de Asistencia Social se cuenta con una cobertura completa considerando que existen 10 módulos con este giro:

- Guardería San Vicente.
- Guardería Casa Ranitas.
- Guardería CANACO.
- Guardería Infantil Ordinaria IMSS No. 004.
- Guardería Delfín Azul.
- Guardería Piccolo Preescolar.
- Estancia Infantil Casa de Tita.
- Estancia Infantil Alex.
- Estancia Infantil Coskillitas.
- Estancia Infantil Karen.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con un muy alto nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 73 módulos de educación desde nivel preescolar hasta profesional y posgrado.

- Jardín de Niños Porfirio Parra No. 1005.
- Jardín de Niños Profesor Albino Mireles No. 1011.
- Jardín de Niños Profesora Cruz Balderrama Pipon
- Universidad Tec Milenio Campus Chihuahua.
- Jardín de Niños Sor Juana Inés de la Cruz.
- Escuela Secundaria Justo Sierra.
- Escuela Secundaria Iván René Vidal Fuentes.
- Kinder Bilingüe El Pequeño Oxford.
- Jardín de Niños Carmen Meza de Hernández No. 1010.
- Escuela Primaria Mariano Irigoyen No. 2136.
- Escuela Primaria Melchor Güaspe.
- Escuela Secundaria y Preparatoria Oxford High Schools.
- Instituto Universitario de Ciencias y Humanidades.
- Escuela Preparatoria Estudios Superiores de Chihuahua.
- Escuela Normal Superior Profesor Jose E. Medrano.
- Escuela Secundaria Estatal No. 3005.

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

- CENDI Lilly F. Fox Colegio Palmore.
- Patronato Universidad Autónoma de Chihuahua.
- Unidad de Servicios de Apoyo a la Escuela Regular Nivel Primaria y Preescolar USAER No. 7062.
- Escuela de Psicología y Pedagogía Sigmund Freud.
- Jardín de Niños Guadalupe Victoria No. 1014.
- Jardín de Niños Miguel Hidalgo.
- Jardín de Niños Narciso Mendoza.
- Escuela Primaria Rotaria Federal 1.
- Escuela Primaria José María Mercado.
- Colegio de Bachilleres del Estado de Chihuahua Plantel 1.
- Escuela Multinivel Colegio Dozal de Inglés S.C.
- Escuela Multinivel Colegio Gil Esparza.
- Escuela Multinivel Colegio Manuel Bernardo Aguirre.
- Escuela Preparatoria Allende.
- Colegio Palmore (Primaria).
- Colegio Palmore (Secundaria y Preparatoria).
- Colegio Vigotsky (multinivel).
- Escuela Primaria NiDos Heroes Numero 2318.
- Escuela Multinivel Colegio Vigotsky.
- Comunicación Social UACH.
- Departamento de Adquisiciones UACH.
- Escuela Primaria El Pequeño Oxford.
- Escuela de Asistentes en la Formación Inicial.
- Escuela de Enfermería Christus Mugüerza del Parque.
- Escuela de Enfermería y Técnicas de la Salud de la Clínica del Centro.
- Bienes Patrimoniales UACH.
- Centro de Bachillerato Benjamín Franklin.
- Preparatoria Instituto Educativo Cuauhtémoc.
- Preparatoria Instituto Felipe Ángeles.
- Escuela de Gastronomía Blue Chefs Culinary Arts.
- Escuela Primaria Instituto Interamericano de Estudios Psicológicos y Sociales.
- Escuela Primaria Estatal 1 de Mayo.
- Escuela Primaria Estatal Doctor Porfirio Parra.
- Unidad de Servicios de Apoyo a la Escuela Regular USAER No. 7503.
- Instituto de Estudios en el Área de la Salud Florencia Nightingale.
- Escuela Primaria Cristóbal Colón.
- Escuela de Arquitectura Isthmus Norte.
- Jardín de Niños 20 de Noviembre.
- Jardín de Niños Abraham González.
- Universidad Autónoma de Chihuahua.
- Instituto Universitario de Ciencias y Humanidades.
- Rectoría UACH.
- Centro Educativo Juan Jacobo Rousseau (Jardín de Niños).
- Centro Educativo Juan Jacobo Rousseau (multinivel).
- Centro de Atención Múltiple CAM.
- Centro de Educación Artística David Alfaro Siqueiros.
- Centro de Estudios de Bachillerato CEBACH.
- Escuela Primaria Francisco R. Almada No. 2357.
- Certificación ISO UACH.
- Escuela Primaria Guadalupe Victoria No. 2531.
- Universidad del Valle de México Campus Chihuahua.
- Jardín de Niños Centro Escolar Bilingüe Snupy A.C.
- Preparatoria Centro Educativo Nuevo Siglo.
- Centro Infantil Montessori (multinivel).
- Jardín de Niños Centro Panamericano Trilingüe.
- Centro Secundariado Benito Juárez No. 3008.
- Centro Regional de Estudios Superiores Palmore.

En lo que respecta al equipamiento cultural, existen 16 módulos en la zona lo cual obedece al carácter histórico y patrimonial de la zona analizada.

- Biblioteca del Congreso del Estado de Chihuahua.
- Biblioteca Municipal Miguel de Cervantes Saavedra.
- Casa de la Cultura Jurídica.
- Casa de la Cultura COBACH.
- Auditorio Municipal.
- Auditorio de Usos Múltiples.
- Museo Tarike.
- Museo Sebastián.
- Museo Quinta Gameros.
- Museo Histórico de la Revolución.
- Museo de Hidalgo.
- Museo de la Lealtad Republicana Casa de Juárez.
- Teatro de la Ciudad.
- Fideicomiso 80378 Casa Chihuahua Centro de Patrimonio Cultural.
- Patio Magenta Centro Cultural.
- Biblioteca del Supremo Tribunal de Justicia.

Es de resaltar que el rubro de salud, existe amplia cobertura de nivel de cobertura urbano al existir 12 módulos instalados con alto grado de cobertura tanto del sector público como privado:

- Consultorios de la Clínica del Centro.
- Centro Medico.

- Clínica Maternidad Bolívar.
- Consultorios de Clínica Chihuahua bloque 1.
- Hospital Clínica Chihuahua.
- Consultorios de Clínica Chihuahua bloque 2.
- Hospital Clínica del Centro.
- Hospital Militar Regional.
- Hospital CIMAE.
- Hospital Christus Mugüerza del Parque.
- Sanatorio y Maternidad La Luz.
- Sanatorio Miguel Aranda Lezama.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros de expendios de gasolina, gasera, bomberos y servicios funerarios con los 10 rubros siguientes:

- Gasolinera Baja Chihuahua.
- Gasolinera Carvel Fuel Station.
- Gasolinera Independencia.
- Gasolinera Oxxo Gas Suc. Ocampo.
- Gasolinera Pexlub Chihuahua.
- Gasolinera Servicio Goel.
- Gasera Super Gas Independencia.
- Funeraria Protecto Deco.
- Estación Numero 1 de Bomberos.
- Velatorio No. 3 IMSS Chihuahua.

En el rubro de transporte, en la zona tiene trayectoria el Sistema Troncal de Transporte Público Bowi con infraestructura instalada y estaciones exclusivas para dicho servicio sobre Av. Ocampo, Av. Independencia y Paseo Bolívar.

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe una importante cobertura instalada con los 31 giros instalados relativos a diversas religiones:

- Comunidad Cristiana Berseba.
- Capilla de Nuestra Señora de Lourdes.
- Capilla Madre Admirable.
- Parroquia Inmaculada Concepción.
- Parroquia Nuestra Señora de la Soledad.
- Iglesia Bautista Fundamental.
- Iglesia San Pio.
- Sagrario Metropolitano Catedral.
- Parroquia de Nuestra Señora de San Juan Santísimo.
- Parroquia de Nuestra Señora de San Juan.
- Iglesia El Buen Pastor.
- Iglesia El Cuerpo de Cristo.
- Iglesia Evangélica Cristiana Espiritual.
- Iglesia Luterana Gloria Dei.
- Iglesia Metodista de México La Trinidad.
- Primera Iglesia Bautista de Chihuahua.
- Iglesia Apostólica de la Fe en Cristo Jesús.
- Seminario Arquidiosesano de Chihuahua bloque 1.
- Seminario Arquidiosesano de Chihuahua bloque 2.
- Iglesia Cristiana El Arca de Noé.
- Monasterio de Nuestra Señora de Guadalupe.
- Iglesia CBA.
- Iglesia Cristiana en Av. 20 de Noviembre.
- Iglesia Cristiana Sión Centro Bíblico de Ríos de Agua Viva.
- Iglesia Cristiana Pan de Vida.
- Iglesia de Santa Rita de Casia.
- Templo Príncipe de la Paz.
- Templo Sagrado Corazón de Jesús.
- Templo Santa Rosa de Lima.
- Templo de La Sagrada Familia.
- Templo Cristiano Cristo es la Respuesta.

La presencia de oficinas y servicios gubernamentales tiene una amplia presencia en la zona por la centralidad que representa el Centro Urbano que forma parte del Área de Estudio, al contar con 63 módulos instalados compuestos por dependencias del gobierno federal, estatal y municipal:

- Talleres Gráficos del Gobierno del Estado de Chihuahua.
- Almacén de Junta Central de Agua y Saneamiento.
- Estacionamiento de Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.
- Comisión Federal de Electricidad bloque 1.
- Comisión Federal de Electricidad bloque 2.
- Planta Filtros de Junta Municipal de Agua y Saneamiento.
- Junta Municipal de Agua y Saneamiento Ocampo.
- Instituto Municipal de Cultura.
- Instituto Municipal de las Mujeres.
- Complejo Gubernamental Estatal Edificio Héroes de la Revolución.
- Complejo Gubernamental Estatal Edificio Héroes de la Reforma.
- Secretaría Ejecutiva del Sistema Estatal Anticorrupción.
- INFORAJ.
- Tesorería Municipal.
- Fiscalía Especializada en Investigación a Violaciones de Derechos Humanos y Desaparición Forzada.
- Fiscalía General del Estado de Chihuahua.
- Unidad para la Igualdad de Género del Estado.

- Junta de Reclutamiento del Municipio de Chihuahua.
- Delegación FOVISSTE.
- H. Congreso del Estado.
- ICATECH.
- INAH.
- ICHISAL.
- Inspección SEECH Zona 54.
- Inspección SEECH No. 75 de Preescolar.
- Procuraduría Federal del Consumidor.
- Inspección SEECH Zona 57.
- Inspección SEECH Zona 59
- Inspección SEECH Zona 55.
- Inspección SEECH Zona 49.
- Instituto Chihuahuense de la Mujer.
- Departamento Jurídico del Instituto Chihuahuense de Salud.
- Instituto de Innovación y Competitividad.
- Instituto Federal Electoral.
- Instituto Municipal de Planeación Integral.
- Presidencia Municipal.
- Zona Escolar 48 de Escuelas Particulares.
- Inspección Escolar Zona 58.
- Junta Arbitral para los Trabajadores al Servicio del Estado
- Junta Municipal de Agua y Saneamiento Julián Carrillo.
- Unidad de Archivo del Personal del Magisterio de la Secretaría de Educación.
- Delegación TURISSSTE.
- Tribunal de Arbitraje del Estado.
- Oficina del C. Secretario General de Gobierno
- Tesorería Municipal Calle Mina.
- Tesorería Municipal Calle Sexta.
- Delegación del Instituto Nacional de Migración.
- Delegación del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- Oficinas de Dirección General de Bachilleres.
- Inspección Escolar Zona 22.
- Coordinación Técnica de Gobierno del Estado.
- Coordinación Regional de Inspectores Escolares.
- Coordinación de Relaciones Públicas.
- Cuartel General Quinta Zona Militar.
- Departamento de Estacionómetros ICHISAL.
- Dirección Administrativa de la Secretaría General de Gobierno.
- Dirección de Desarrollo Económico y Turístico del Municipio de Chihuahua
- Dirección de Desarrollo Humano y Educación Municipal.
- Subdirección de Desarrollo Humano Municipal.
- Dirección de Investigación y Desarrollo Educativo del Estado.
- Dirección de Desarrollo Rural del Municipio
- Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Notariado.
- Dirección General de Normatividad de Gobierno del Estado.
- Comisión Estatal para los Pueblos Indígenas.
- Comisión Nacional del Agua.
- Consejería Jurídica de Gobierno del Estado
- Consejo de Urbanización Municipal.
- Consejo Estatal de Población.
- Consejo Nacional de Fomento Educativo.
- Coordinación de Comunicación Social de Gobierno del Estado.
- Coordinación de Asesores de Gobierno del Estado.
- Coordinación de Política Digital de Gobierno del Estado.
- Módulo de Información Turística Municipal.
- Modulo de Afiliación del Seguro Popular.
- Centro de Formación y Actualización Judicial del Supremo Tribunal de Justicia.
- Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Chihuahua.
- Taller Mecánico de JMAS.
- Laboratorio Regional de Salud Publica.
- Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.
- Subdirección del Ayuntamiento.
- Subdirección de Desarrollo Social Municipal.
- Subdirección de Educación Municipal.
- Subdirección de Atención a la Juventud Municipal.
- Subdirección de Atención a la Salud y Grupos Vulnerables Municipal.
- Supervisión Zona 90 de Gobierno del Estado.
- Subdirección de Participación Ciudadana Municipal.
- Monitores de Secretaría de Seguridad Pública.
- Dirección de Obras Públicas de Gobierno del Estado.
- Oficialía Mayor.
- 23vo Batallón de Infantería.
- Oficina de Atención Ciudadana del Ramo de la Educación Municipal.
- Oficina Administrativa de Edificio Armandino Pruneda del Supremo Tribunal de Justicia del Estado.
- Oficina de Enlace del Gobierno Municipal.
- Oficina de Inspección Zona 19.

- Oficina de Información Turística de Gobierno del Estado.
- Servicios de Salud del Estado de Chihuahua.
- Servicios Generales del Municipio de Chihuahua.
- Bienes Patrimoniales del Municipio de Chihuahua.
- Bodega de Gobierno del Estado.
- Secretaría de Salud.
- Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
- Secretaría Ejecutiva del Sistema Estatal Anticorrupción.
- Secretaría Particular del C. Gobernador.
- Bodega de Secretaría de Educación y Deporte.
- Secretaría de la Función Pública.
- Secretaría de Relaciones Exteriores.
- Secretaría de Desarrollo Municipal.
- Secretaría del Bienestar.
- Catastro Rústico Municipal.
- Oficinas CERESO Estatal Numero 2.
- Seguro Popular (oficinas administrativas).
- Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura de Chihuahua.
- Comisión Estatal de Derechos Humanos.

En lo que respecta a instalaciones deportivas, se cuenta con presencia de módulos públicos en la zona. La oferta de instalaciones deportivas se refiere a gimnasios y alberca consistentes en 4 módulos existentes.

- Alberca Santa Rosa.
- Gimnasio Benito Juárez.
- Gimnasio COBACH.
- Gimnasio Rodrigo M. Quevedo.

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima considerando la presencia de importantes parques recreativos de cobertura barrial en la zona. Se cuenta con 47 módulos de esta tipología entre los que se encuentran módulos de nivel de cobertura urbana como son Plaza de Armas, Plaza Hidalgo, Parque Lerdo, Parque Infantil, entre otros, así como otros con cobertura a nivel distrital y barrial que refuerzan la accesibilidad de la población a opciones recreativas, con superficie total conjunta de 10.62 hectáreas. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 5.82 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra inferior a los diez m2/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

Fig. 41 CERESO Estatal Número 2 "La Peni". [51]

4. Industria

En el sector secundario existen 219 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, lo cual se debe a que en realidad no se realizan actividades de carácter industrial en la zona y su presencia se debe a la localización de oficinas de corporativos relacionados con actividades industriales las cuales se efectúan en otros sectores de la ciudad y a actividades de la microindustria que conviven en forma armónica con los entornos mixtos y habitacionales conformados. De estas empresas destacan 9 con rangos superiores a 50 empleados mayormente dedicadas a actividades de construcción, elaboración de alimentos, actividades extractivas mineras:

- Minera Exmin S.A. de C.V.
- Intermex.
- Pasteurizadora de los Productores de Leche S.A. De C.V.
- Constructora Abbud S.A. de C.V.
- Junta Municipal de Agua y Saneamiento.
- Talleres Gráficos del Gobierno del Estado de Chihuahua.
- Constructora Rascón S.A. de C.V.
- Procesadora Agroindustrial del Norte.
- Terracerías y Construcciones de Chihuahua S.A. de C.V.

En un rango inferior en cuanto a la magnitud de personas empleadas en empresas de sector secundario, en la zona se instalan 39 empresas con rangos de 11 a 49 personas ocupadas. Empresas consistentes en mayoría por actividades de construcción de infraestructura e inmuebles, fabricación de mobiliario, empresas textiles, herrerías, instalaciones especiales, tratamiento y confección de artículos de piel, así como embalajes y empaques; cuya

[51] *Fuente: Fotografía propia.*

naturaleza significa que son centros administrativos o actividades de bajo impacto.

Existen 171 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad dedicadas a actividades de manufactura diversa, fabricación de muebles, estructuras metálicas, fabricación de artículos de piel, elaboración de alimentos, impresos, herrerías y otras actividades de bajo impacto.

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

Fig. 42 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.[52]

5. Predios Baldíos

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

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

El rango de superficie unitaria de baldíos en el área de estudio varía de entre 127 a 2,228 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 9,780 predios totales públicos y privados que representan 309.343 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales únicamente 72 son baldíos, los cuales suman una superficie de 4.154 Has que representan un 1.34% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un muy alto grado de consolidación en la zona acorde a su condición histórica y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar vivienda, nuevos usos productivos, fomentar la densificación en vacíos urbanos y, como es el presente caso, aprovechar estratégicamente los predios subutilizados existentes con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

Son escasos los baldíos de superficie en predios mayores a 1,000 metros cuadrados pero menores a 2,228 metros cuadrados como rango tope de acuerdo al predio baldío de mayor superficie (10 predios), por lo que no se identifican predios de amplia concentración de espacio disponible, esto es indicativo de zonas de alta consolidación urbana como es el caso del área analizada.

Se identifican 16 predios baldíos en el rango de 600 a 1,000 metros cuadrados, 21 predios en el rango de 300 a 600 metros cuadrados; y 25 predios con superficie inferior a los 300 metros cuadrados. Estos casos de baja dimensión se encuentran diseminados en el área analizada y representan un importante valor para el desarrollo urbano, a pesar de que una considerable cantidad de estos predios son producto de liberación de suelo disponible producto de demoliciones, ellos han permanecido baldíos por lo que es perceptible un progresivo fenómeno de especulación.

Dentro de las cifras anteriores no se consideran predios subutilizados con baja edificación como lo es el área de interés promovida conformada por 5 predios por lo que su reconversión permitirá impulsar la promotoría de un proyecto mixto acorde a las políticas públicas y los valores de ciudad competitiva a las que aspira la Ciudad de Chihuahua.

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

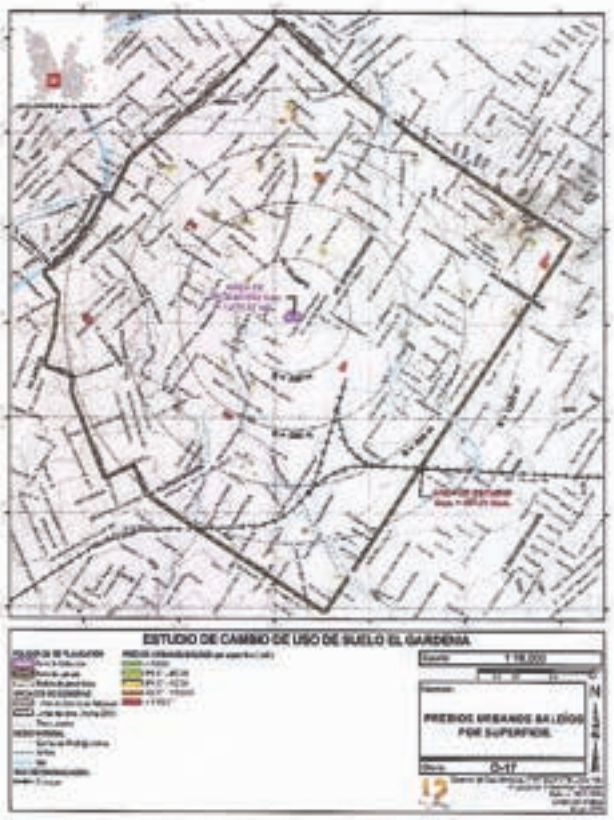


Fig. 43 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.[53]

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

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

El uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el de Vivienda Densidad Alta con 1.681 hectáreas de superficie, seguidos de Habitacional con Densidad H35 con 1.520 has; Corredor de Impacto Medio con 0.294 has; 0.221 hectáreas de uso Vivienda, Servicios y Comercio, 0.155 hectáreas de uso Comercio y Servicios; 0.141 hectáreas para Vivienda Densidad Baja; 0.054 has de Nodo Urbano, 0.039 para uso Mixto Intenso, 0.028 hectáreas de uso Mixto Moderado y por último 0.022 para Nodo Barrial.

Los usos de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en el área de estudio. Por el carácter mixto de la zona analizada, se hace notar que la presencia de baldíos no atiende a localizaciones específicas sobre corredores y se presentan mayormente en calles locales al interior de sectores urbanos en proceso de transformación de sus usos de suelo.

De las cifras acumuladas de usos disponibles es notorio que a pesar de ser una zona donde convergen importantes corredores comerciales de la ciudad se encuentren pocos predios baldíos con usos económicos por lo que la reconversión a ello es un impulso al desarrollo de la ciudad el cual atiende políticas de ciudad competitiva implementadas por la autoridad municipal y promovidas dentro del marco normativo del desarrollo urbano local y nacional.

Fig. 44 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.[54]

6. Estructura Vial

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

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la accesibilidad y vinculación del primer cuadro urbano y la prolongación de vialidades que cumplen una función jerárquica de acuerdo a la consolidación de las zonas habitacionales y mixtas en su entorno inmediato, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar pares viales.

[53] *Fuente: Elaboración propia*

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

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades primarias, C. Samaniego y C. J.J. Calvo que funcionan a manera de par vial al suroriente, Av. Venustiano Carranza al norponiente, C. 46ª en continuidad con la vialidad secundaria C. Ernesto Talavera al suponiente, así como con la vialidad primaria de primer orden Av. Teófilo Borunda al norponiente; las cuales conforman un sistema periférico al Área de Estudio determinada. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido este – oeste como son la Av. Juárez, Av. Cuauhtémoc en continuidad con C. Aldama, C. 10 de Mayo en continuidad con Paseo Bolívar y Av. 20 de Noviembre; así como vialidades en sentido norte – sur tales como Blvd. Díaz Ordaz en continuidad con C. 22ª, Av. Ocampo, C. 12ª, C. 4ª, Av. Independencia y C. Vicente Guerrero; que funcionan como un sistema de pares viales y circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. Los predios en conjunto cuentan con frente hacia las vialidades locales C. 16ª y C. Ignacio Ramírez dentro del cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo, C. 22ª y C. 1º de Mayo lo cual le confiere facilidades de accesibilidad vial.

Fig. 45 Estructura vial en la zona. [55]

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

a) Av. Teófilo Borunda (sección 107C – 107C').

De categoría primaria de primer orden, cuenta con una sección vial establecida de 60.00 metros en el tramo comprendido entre C. Guadalupe a Vialidad Sacramento, con 3 carriles de circulación por sentido e infraestructura pluvial consistente en canal hidráulico en cauce del río Chuvíscar la cual cumple con una función principal de enlace entre las zonas surponiente, centro y oriente de la ciudad con trayectoria sobre importantes núcleos de actividad y equipamiento urbano de gran jerarquía. Cuenta con una importante capacidad de conectividad para la ciudad por su entronque con las vialidades jerárquicas de nivel urbano en sentido norte sur como es el caso de la Av. Mirador dentro del Área de Estudio en cuyo entronque se ubica un puente vehicular, solución que es común en todos sus entronques principales a lo largo de su recorrido.

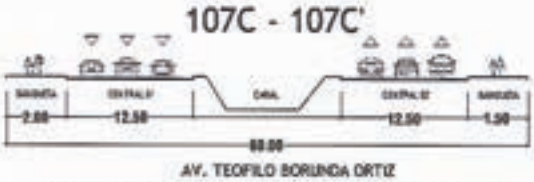


Fig. 46 Sección vial existente. [56]

b) Av. Mirador (sección 361D – 361D').

De categoría primaria, la Av. Mirador tiene una importante función urbana de integración entre el centro urbano y la zona poniente de la ciudad.

En el área de estudio cuenta con una sección vial establecida de 19.00 metros en el tramo comprendido entre la C. Ramírez Calderón y la Av. Cuauhtémoc y alberga 2 carriles de circulación vial por sentido. Sus entronques con Av. Teófilo Borunda en paso inferior y con la Av. Cuauhtémoc se encuentran semaforizados.

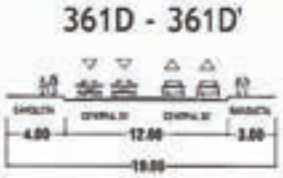


Fig. 47 Sección vial existente. [57]

c) Av. Ricardo Flores Magón (sección 269A – 269A').

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 27.50 metros en el tramo comprendido entre la Av. Silvestre Terrazas y Av. 20 de Noviembre a la cual le representa continuidad, cuenta con dos carriles de circulación por sentido, con un carril

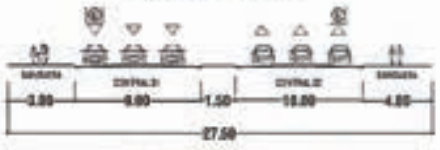
[55] *Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

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

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

adicional por sentido para estacionamiento vehicular y es una alternativa vial de comunicación de la zona estudiada con el surponiente de la ciudad.

269A - 269A'

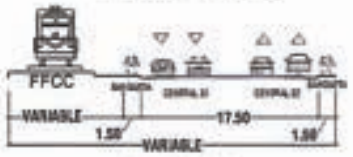


AV. RICARDO FLORES MAGON
AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A AV. 20 DE NOVIEMBRE
Fig. 48 Sección vial existente. [58]

d) Vialidad Ch-P (sección 111A – 111A').

De categoría primaria, cuenta con una sección vial variable establecida con cuerpos de circulación vehicular de 17.50 metros lo cual define una capacidad para 2 carriles de circulación por sentido en el tramo comprendido entre la C. 120ª y Av. Carlos Pacheco. Tiene una función de captación y distribución del tráfico de vialidades urbanas ocupando el límite sur del derecho de vía de vía férrea del tren Ch-P entroncando con vialidades jerárquicas de la zona en cruces a nivel específicos sobre la vía como es el caso de Av. 20 de Noviembre, C. 46ª, C. Samaniego y C. J.J. Calvo por mencionar las más importantes al interior del Área de Estudio.

111A - 111A'



VIALIDAD CH-P
C. 120A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS
Fig. 49 Sección vial existente. [59]

e) C. Vicente Guerrero (secciones 312A – 312A' y 313A – 313A').

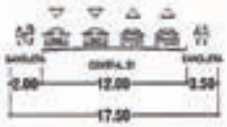
La C. Vicente Guerrero considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad primaria debido a su función de continuidad para la vialidad Paseo Bolivar por lo que representa una importante función de distribución de tránsito periférico al centro histórico en movimientos de entrada y salida de la zona. Dentro del área de estudio cuenta con dos secciones viales, la primera de 21.50 metros con 2 carriles de circulación en ambos sentidos para el tramo comprendido entre C. 7ª a C. Aldama con arroyo de calle de 12.00 metros.

312A - 312A'

AV. VICENTE GUERRERO
C. 7A A C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
Fig. 50 Sección vial existente. [60]

La segunda dispone de la misma capacidad pero con una reducción de su sección de calle a 17.50 metros con reducción de arroyo de calle y banqueta en su paramento oeste.

313A - 313A'

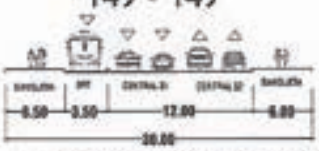


AV. VICENTE GUERRERO
C. JUAN ALDAMA GONZALEZ A AV. BENITO JUAREZ
Fig. 51 Sección vial existente. [61]

f) Av. Venustiano Carranza / C. 11ª (secciones 149 – 149', 315A - 315A', 316A - 316A' y 317A - 317A').

La Av. Venustiano Carranza considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad primaria representa una de las más importantes vialidades de integración para el sector centro con el resto de la ciudad por su continuidad hacia el norte a través de la Av. Universidad, por su condición de entronque con las principales vialidades en sentido este – oeste en la zona y por la trayectoria de la ruta troncal 1 del sistema Bowi en un tramo de su recorrido. Para el tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda y Av. Juárez, cuenta con una sección vial definida de 30.00 metros con 2 carriles de circulación vehicular y trayectoria de la ruta troncal 1 en sentido sur - norte. Cumple con un importante papel de interconexión de la zona con el centro urbano para los flujos de entrada y salida indirecta a través de C. Aldama y Av. Juárez.

149 - 149'



C.11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA)
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. BENITO JUAREZ
Fig. 52 Sección vial existente. [62]

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

Para el tramo comprendido entre Av. Juárez y C. Antonio Rosales, su sección vial establecida es de 28.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido.

315A - 315A'

C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA)
C.BENITO JUAREZ A C. ANTONIO ROSALES

Fig. 53 Sección vial existente. [63]

En el tramo comprendido entre C. Antonio Rosales a Av. 20 de Noviembre se permite el estacionamiento vehicular en ambos paramentos y su capacidad vial disminuye a 2 carriles de circulación por sentido sobre una sección vial establecida de 24.50 metros.

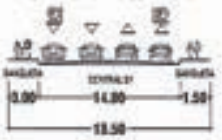
316A - 316A'

C.11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA)
C. ANTONIO ROSALES A AV. 20 DE NOVIEMBRE

Fig. 54 Sección vial existente. [64]

Finalmente, para el tramo sur comprendido entre Av. 20 de Noviembre y C. Antonio Ochoa, cuenta con una sección de 18.50 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido de los cuales 1 carril funciona como estacionamiento optativo.

317A - 317A'



C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA)
AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. ANTONIO OCHOA CARRILLO

Fig. 55 Sección vial existente. [65]

g) Av. Juárez (secciones 302A -302A', 303A -303A', 304A -304A', 305 -305', 306 -306' y 307A -307A').

La Av. Juárez cuenta con categoría de vialidad primaria y representa una de las principales opciones de acceso y salida para el centro por medio de su función de par vial con la C. Aldama cumple con un papel de distribución de viajes y conexión entre otras vialidades de mayor jerarquía, sobre dicha vialidad tiene trayectoria la ruta troncal 1 en viaje de entrada al centro.

Esta vialidad cuenta con secciones viales diferenciadas de acuerdo a función del tramo que transcurre en el área analizada y para el tramo que corresponde al tramo comprendido entre Blvd. Díaz Ordaz y C. 12ª cuenta con una sección de 19.50 metros con 4 carriles de circulación en sentido este - oeste.

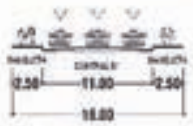
302A - 302A'

AV. BENITO JUAREZ
BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ A C.12

Fig. 56 Sección vial existente. [66]

Para el tramo comprendido entre C. 12ª y Av. Ocampo, su sección vial establecida es de 16.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido este – oeste.

303A - 303A'

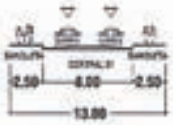


AV. BENITO JUAREZ
AV. MELCHOR OCAMPO MANZO A C. 12

Fig. 57 Sección vial existente. [67]

Para el tramo comprendido entre Av. Ocampo y Av. Independencia, su sección vial corresponde a 13.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.

304A - 304A'



AV. BENITO JUAREZ
AV. INDEPENDENCIA A C. MELCHOR OCAMPO MANZO

Fig. 58 Sección vial existente. [68]

En el tramo comprendido entre Av. Independencia y C. Josué Neri Santos tiene trayectoria la ruta troncal 1 en viaje de entrada al centro histórico. Se cuenta con una sección variable de entre 16.00 a 19.00 metros con 3 carriles de circulación en sentido este – oeste de los cuales uno se constituye como carril exclusivo para la ruta troncal 1.

---

[63] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[64] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[65] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[66] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[67] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[68] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

305 - 305'

AV. BENITO JUAREZ
C. JOSUE NERI SANTOS DE LEON A AV. INDEPENDENCIA
Fig. 59 Sección vial existente. [69]

Para el tramo comprendido entre C. Josué Neri Santos y C. 11ª, la sección vial establecida es variable de entre 22.00 a 23.60 metros con 4 carriles de circulación en sentido este – oeste de los cuales 1 corresponde a carril exclusivo para tránsito de la ruta troncal 1.

306 - 306'

AV. BENITO JUAREZ
C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA) A C. JOSUE NERI SANTOS DE LEON
Fig. 60 Sección vial existente. [70]

Finalmente, la Av. Juárez cuenta con una sección vial establecida variable de entre 15.00 a 18.00 metros para el tramo comprendido entre Av. Venustiano Carranza y C. 21ª, con capacidad para 4 carriles de circulación en sentido este – oeste.

307A - 307A'

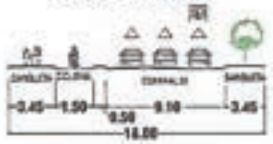
AV. BENITO JUAREZ
C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA) A C.21
Fig. 61 Sección vial existente. [71]

h) C. Aldama (secciones 263 -263', 264 -264', 265A -265A', 266A -266A', 267A -267A' y 268A - 268A').

La C. Aldama junto con la Av. Juárez con la cual conforma un par vial, funge como una importante vialidad de acceso y salida del centro histórico. En esta zona tiene una función de distribución de flujos. Con categoría vial primaria, dicha vialidad cuenta con secciones viales diferenciadas por tramo de acuerdo a su función y condiciones físicas y funcionales de su entorno

En su primer tramo analizado entre Blvd. Díaz Ordaz y C. 10ª, se aprecia que físicamente cuenta con una sección vial de 18.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido oeste – este y uno de ellos se conforma por carril que permite estacionamiento vehicular optativo en su paramento sur y está acondicionada con ciclovía en paramento norte

263 - 263'



C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ A C. 10A
Fig. 62 Sección vial existente. [72]

Para el tramo comprendido entre C. 10ª y Av. Ocampo, su sección es variable de entre 17.50 a 19.00 metros con 2 carriles de circulación en sentido oeste – este y ciclovía en paramento norte.

264 - 264'

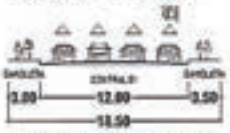
C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
C. 10 A AV. MELCHOR MANZO OCAMPO
Fig. 63 Sección vial existente. [73]

Entre C. 10ª y Av. Independencia, su sección vial existente es de 18.50 metros con 3 carriles de circulación en sentido oeste – este y 1 carril adicional de estacionamiento en su paramento sur.

265A - 265A'

C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
AV. MELCHOR OCAMPO MANZO A C. 4A
Fig. 64 Sección vial existente. [74]

266A - 266A'

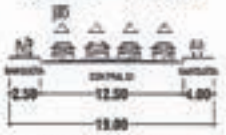


C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
C. 4A A AV. INDEPENDENCIA
Fig. 65 Sección vial existente. [75]

[69] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[70] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[71] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[72] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[73] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[74] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

Para el tramo comprendido entre Av. Independencia y Av. Venustiano Carranza, se cuenta con una sección física de 19.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido oeste – este y 1 carril adicional para estacionamiento en su paramento norte.

267A - 267A'



C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
AV. INDEPENDENCIA A AV. VICENTE GUERRERO

Fig. 66 Sección vial existente. [76]

268A - 268A'

C. JUAN ALDAMA GONZALEZ
C. VICENTE GUERRERO A C. 11 (AV. VENUSTIANO CARRANZA GARZA)

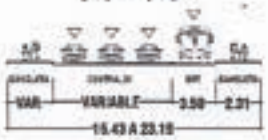
Fig. 67 Sección vial existente. [77]

i) Av. Ocampo (secciones 74 - 74' y 75 – 75').

De categoría primaria en el tramo que comprende el Área de Estudio, se constituye como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia para la zona y la ciudad por su carácter de par vial con la Av. Independencia. Es el principal corredor de acceso al centro de la ciudad desde los sectores norte y poniente y entronca con importantes vialidades de acceso al centro histórico entre las que destacan la C. Aldama, Av. Niños Héroes y Av. 20 de Noviembre con controles semaforizados en sus entronques principales. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de la ruta troncal 1 del sistema Bowi.

En el área analizada cuenta con una sección vial variable de entre 15.43 y 23.19 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido norte – sur para el tramo comprendido entre C. Coronado y Paseo Bolivar. Esta sección cuenta con 1 carril adicional para la ruta troncal el cual es compartido para incrementar su capacidad vehicular.

74 - 74'

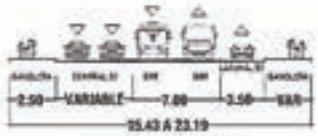


AV. MELCHOR OCAMPO
C. CORONADO A PASEO SIMON BOLIVAR
NOTA: DE CALLE CORONADO A C. DE LA LLAVE EL CARRIL BRT ES COMPARTIDO

Fig. 68 Sección vial actual. [78]

Para el tramo comprendido entre Paseo Bolivar y C. Melchor Guaspe, su sección variable de entre 15.43 a 23.19 metros cuenta con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido norte – sur y 2 carriles confinados para ruta troncal uno de los cuales funciona a contraflujo.

75 - 75'



AV. MELCHOR OCAMPO
PSO. SIMON BOLIVAR A C. MELCHOR GUASPE

Fig. 69 Sección vial actual. [79]

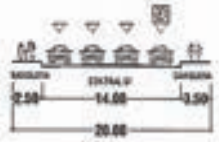
j) Av. Independencia (secciones 273 - 273', 274 – 274', 275A – 275A' y 276A – 276A').

De categoría primaria, se constituye como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia al interior para la zona y la ciudad con carácter de par vial con la Av. Ocampo y su capacidad de cruce por el centro histórico. Con categoría vial primaria, es la principal vialidad de cruce al centro desde las zonas sur y oriente en dirección al poniente y norte y tiene una importante conectividad con vialidades jerárquicas entre las que se destaca la Av. Niños Héroes, Av. 20 de Noviembre y Av. Teófilo Borunda con contyroles semaforizados en todos sus entronques principales. Su paso a través del primer cuadro se da por medio de paso deprimido permitiendo la circulación peatonal y la continuidad del espacio público de presencia urbana como es el caso de Plaza de Armas y los corredores peatonales de C. Libertad y C. Victoria en su superficie.

Para el tramo comprendido entre Av. Deza y Ulloa a Av. Niños Héroes cuenta con una sección vial existente 20.00 metros con capacidad para 4 carriles de circulación en sentido sur – norte uno de los cuales se constituye como carril de estacionamiento optativo

[75] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[76] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[77] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[78] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[79] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

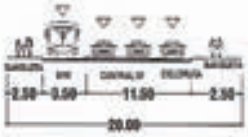
273 - 273'



AV. INDEPENDENCIA
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A C. NIÑOS HEROES
Fig. 70 Sección vial actual. [80]

Para el tramo entre Av. Niños Héroes a C. Allende, su paso a través de la zona centro es subterráneo donde se localiza la estación Plaza de Armas del sistema troncal de transporte público. Cuenta con 3 carriles de circulación en sentido sur – norte y un carril adicional confinado para el transporte público.

273 - 273'



AV. INDEPENDENCIA
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A C. IGNACIO JOSE ALLENDE UNZAGA
BRT SOLO DE C. GOMEZ FARIAS A C. NIÑOS HEROES
Fig. 71 Sección vial actual. [81]

Desde C. Allende a Paseo Bolívar, su sección variable de entre 31.50 a 45.00 metros cuenta con 3 carriles de circulación y 1 carril confinado para el transporte público de la ruta troncal los cuales transcurren en sentido sur – norte y 2 carriles de circulación en sentido norte – sur con función colectora y de distribución de flujos para el tramo vial ya descrito.

274 - 274'

AV. INDEPENDENCIA
C. IGNACIO JOSE ALLENDE UNZAGA A PASEO SIMON BOLIVAR
Fig. 72 Sección vial actual. [82]

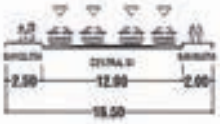
Para el tramo comprendido entre Paseo Bolívar y Av. 20 de Noviembre, su sección vial existente es de 16.50 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido sur - norte.

275A - 275A'

AV. INDEPENDENCIA
PASEO SIMON BOLIVAR A AV. 20 DE NOVIEMBRE
Fig. 73 Sección vial actual. [83]

Finalmente, desde Av. 20 de Noviembre hasta la C. Ponce de León, su sección vial de 16.50 metros cuenta con capacidad para 4 carriles de circulación en sentido sur – norte.

276A - 276A'



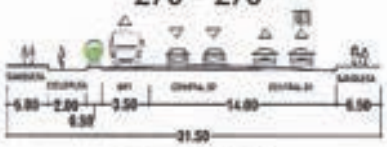
AV. INDEPENDENCIA
AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. ANTONIO PONCE DE LEON
Fig. 74 Sección vial actual. [84]

k) Paseo Bolívar (secciones 270 – 270', 271 – 271' y 272 – 272').

Paseo Bolívar es considerada de acuerdo a su condición actual como una vialidad primaria debido a su función principal de distribución de flujos en el perímetro del centro histórico por lo que representa una importante función de distribución de tránsito periférico al centro histórico en movimientos de entrada y salida de la zona. Cuenta con alto valor patrimonial de acuerdo a la tipología constructiva de su entorno, así como por las edificaciones y sitios históricos existentes.

Para el tramo comprendido entre las vialidades Av. Ocampo y C. 6ª, cuenta con una sección vial establecida de 31.50 metros con 2 carriles de circulación por sentido y carril exclusivo para transporte público de la ruta troncal 1 del sistema Bowi.

270 - 270'



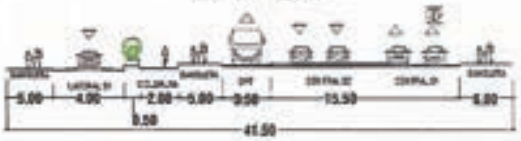
PASEO SIMON BOLIVAR
AV. MELCHOR OCAMPO MANZO A C. 6A
Fig. 75 Sección vial existente. [85]

Para el tramo comprendido entre C. 6ª y Av. Independencia, su sección vial existente es de 41.50 metros con capacidad para 2

[80] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[81] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[82] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[83] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[84] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[85] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

carriles de circulación por sentido, 1 carril confinado para transporte público y 1 carril lateral en sentido este – oeste con función de distribución de flujos y acceso a inmuebles patrimoniales en el entorno de la vialidad. Cuenta con ciclovía y espacio público acondicionado de alto valor visual y social.

271 - 271'



PASEO SIMON BOLIVAR
C. 6A A AV. INDEPENDECIA
Fig. 76 Sección vial existente. [86]

Finalmente, para el tramo comprendido entre Av. Independencia y C. Víctor Hugo Rascón, su sección vial establecida tiene capacidad para 3 carriles de circulación por sentido de los cuales 2 se definen para estacionamiento optativo en ambos paramentos de la vialidad. Cuenta con ciclovía para integración de la zona patrimonial de Palacio de Gobierno con la Av. Independencia.

272 - 272'

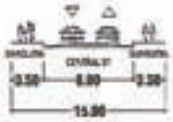
PASEO SIMON BOLIVAR
AV. INDEPENDENCIA A C. VICTOR HUGO RASCON BANDA
Fig. 77 Sección vial existente. [87]

l) C. Roque Jacinto Morón (sección 339A -339A').

La C. Jacinto Morón se constituye como vialidad primaria de acceso poniente al centro histórico.

Para el tramo comprendido entre las vialidades Av. Zarco y C. 36ª, cuenta con una sección vial establecida de 15.00 metros con 1 carril de circulación por sentido.

339A - 339A'



C. ROQUE JACINTO MORON
AV. FRANCISCO ZARCO MATEOS A C.36A
Fig. 78 Sección vial existente. [88]

m) C. 1º de Mayo (sección 339A -339A').

Con categoría de vialidad primaria, la C. 1º de Mayo representa continuidad a Paseo Bolivar en función de acceso y salida al centro desde la zona poniente.

Para el tramo comprendido entre las vialidades C. 36ª y Av. Ocampo, cuenta con una sección vial variable de entre 15.00 a 19.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido.

374A - 374A'

C. PRIMERO DE MAYO
C. 36 A AV. MELCHOR OCAMPO MANZO
Fig. 79 Sección vial existente. [89]

n) Av. 20 de Noviembre (secciones 140 – 140' y 141 – 141').

Con categoría de vialidad primaria, la Av. 20 de Noviembre cumple con una importante función de distribución de flujos en su trayectoria periférica al centro histórico y por su trayectoria integra a lejanos sectores urbanos con la zona centro a través de las vialidades principales que la intersectan como son Av. Venustiano Carranza, Av. Independencia, Av. Ocampo por mencionar las más importantes en la zona cuyos entronques se solucionan mediante nodos semaforizados.

Para el tramo comprendido entre C. 64ª a Av. Ricardo Flores Magón, cuenta con una sección vial establecida de 25.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido.

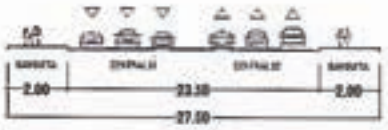
140A - 140A'

AV. 20 DE NOVIEMBRE
C. 64 A AV. RICARDO FLORES MAGON
Fig. 80 Sección vial existente. [90]

Para el tramo comprendido entre Av. Ricardo Flores Magón y Av. Carlos Pacheco, su sección vial existente es de 27.50 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido.

[86] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[87] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[88] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[89] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[90] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

141A - 141A'

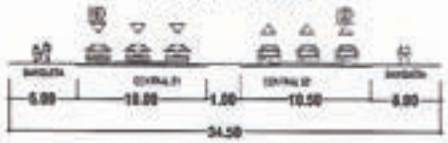


AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. RICARDO FLORES MAGON A AV. PACHECO
Fig. 81 Sección vial existente. [91]

o) Av. Francisco Zarco (secciones 258A – 258A' y 259A – 259A').
La Av. Zarco cuenta con categoría vial primaria con función de acceso y salida al centro urbano desde la zona surponiente de la ciudad a través de su continuidad con la Av. Cuauhtémoc. Su trayectoria conforma un corredor de alto valor patrimonial.

Para el tramo comprendido entre C. Roque Morón a C. 24ª, cuenta con una sección vial establecida de 34.50 metros con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.

258A - 258A'



AV. FRANCISCO ZARCO MATEOS
C. ROQUE JACINTO MORON A C. 24a
Fig. 82 Sección vial existente. [92]

Para el tramo comprendido entre C. 24ª y C. Ernesto Talavera, su sección vial existente es de 19.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.

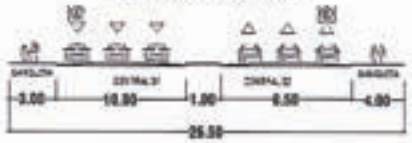
259A - 259A'

AV. FRANCISCO ZARCO MATEOS
C. 24A A C. ERNESTO TALAVERA ESCANDON
Fig. 83 Sección vial existente. [93]

p) Av. Cuauhtémoc (secciones 260A – 260A' y 261A – 261A').
La Av. Cuauhtémoc cuenta con categoría vial primaria con función de acceso y salida al centro urbano desde la zona poniente de la ciudad a través de la Av. Zarco y C. Ernesto Talavera. Su trayectoria conforma un corredor patrimonial donde se localiza adicionalmente equipamiento de cobertura urbana como es el caso del COBACH 1.

Para el tramo comprendido entre C. Ernesto Talavera a C. 16ª, cuenta con una sección vial establecida de 26.50 metros con 3 carriles de circulación por sentido, uno de los cuales puede ser utilizado como estacionamiento optativo.

260A - 260A'



AV. CUAUHTEMOC
C. ERNESTO TALAVERA ESCANDON A C. 16A
Fig. 84 Sección vial existente. [94]

Para el tramo comprendido entre C. 16ª y Blvd. Díaz Ordaz, su sección vial existente es variable de entre 35.50 a 60.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido de los cuales uno puede ser utilizado como estacionamiento optativo y separador central de flujos.

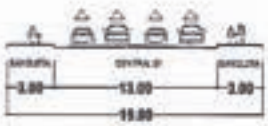
261A - 261A'

AV. CUAUHTEMOC
C. 16A A BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ
Fig. 85 Sección vial existente. [95]

q) C. 12ª (sección 150A -150A').
La C. 12ª presenta trayectoria cercana y paralela a la Av. Ocampo en el tramo comprendido entre Paseo Bolívar hasta Blvd. Fuentes Mares en la zona sur de la ciudad. Con categoría de vialidad primaria, dicha vialidad representa una condición optativa de tránsito para conexión del centro histórico en función de acceso al centro desde la zona sur.

Para el tramo comprendido entre las vialidades Paseo Bolívar a C. Melchor Guaspe, cuenta con una sección vial de 19.00 metros con 4 carriles de circulación en sentido sur a norte.

150A - 150A'



C. 12
PASEO SIMON BOLIVAR A AV. MELCHOR GUASPE
Fig. 86 Sección vial existente. [96]

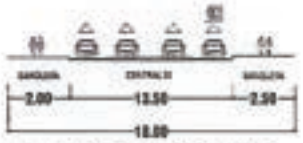
[91] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[92] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[93] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[94] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[95] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

r) C. Samaniego (secciones 250A- 250A', 251A- 251A'y 252A – 252A').

De categoría primaria en el tramo que define el límite suroriente del Área de Estudio, se constituye como una vialidad jerárquica de distribución de flujos para las principales avenidas en trayectoria sur – norte con las cuales entronca como son C. 11ª, Av. Independencia, Av. Ocampo por mencionar las más relevantes. Cumple con función de par vial con la C. J.J. Calvo en el tramo comprendido entre C. Buena vista en la zona sur de la ciudad hasta Av. Independencia.

Para el tramo comprendido entre C. Buenavista y Vialidad Ch-P cuenta con una sección vial de 18.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido oeste - este. Esta sección cuenta con 1 carril adicional para uso de estacionamiento vehicular.

250A - 250A'

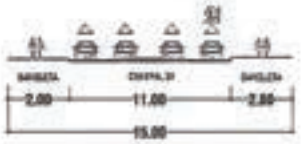


C. MARIANO SAMANIEGO DELGADO
C. BUENA VISTA A VIALIDAD CH-P

Fig. 87 Sección vial actual. [87]

Para el tramo comprendido entre Vialidad Ch-P y Av. Independencia, su sección es de 15.00 metros cuenta con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido oeste - este y 1 carril de estacionamiento vehicular.

251A - 251A'

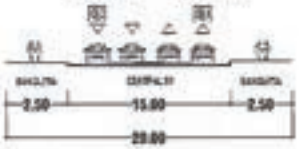


C. MARIANO SAMANIEGO DELGADO
VIALIDAD CH-P A AV. INDEPENDENCIA

Fig. 88 Sección vial actual. [88]

Finalmente, en el tramo comprendido entre Av. Independencia y Av. Carlos Pacheco, su función cambia a vialidad de 2 sentidos de circulación con una sección de 20.00 metros cuenta con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido donde uno de ellos se conforma como estacionamiento vehicular optativo.

252A - 252A'



C. MARIANO SAMANIEGO DELGADO
AV. INDEPENDENCIA A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS

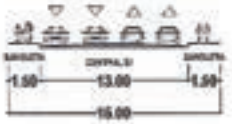
Fig. 89 Sección vial actual. [89]

s) C. José Joaquín Calvo (secciones 356A- 356A', 357A- 357A', 358A- 358A'y 359A – 359A').

De categoría primaria en el tramo que define el límite suroriente del Área de Estudio, se constituye como una vialidad jerárquica de distribución de flujos para las principales avenidas en trayectoria sur – norte con las cuales entronca como son C. 11ª, Av. Independencia, Av. Ocampo por mencionar las más relevantes. Cumple con función de par vial con la C. Samaniego en el tramo comprendido entre C. Buena vista en la zona sur de la ciudad hasta Av. Independencia.

Para el tramo comprendido entre C. 58ª y 44ª cuenta con una sección vial de 16.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.

356A - 356A'

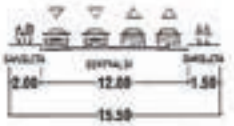


C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ
C. 58 A C. 44

Fig. 90 Sección vial actual. [100]

Entre las vialidades C. 44ª y C. 42ª cuenta con una sección vial de 15.50 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.

357A - 357A'



C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ
C. 44 A C. 42

Fig. 91 Sección vial actual. [101]

Para el tramo comprendido entre C. 42ª y Av. Independencia, su sección es de 20.00 metros cuenta con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.

---

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

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

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

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

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

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

358A - 358A'

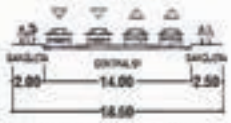
C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ

C. 42 A AV. INDEPENDENCIA

Fig. 92 Sección vial actual. [102]

Finalmente, en el tramo comprendido entre Av. Independencia C. 27ª, cuenta con una sección de 18.50 metros cuenta con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.

359A - 359A'



C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ

AV. INDEPENDENCIA A C. 27 O MANUEL GOMEZ MORIN

Fig. 93 Sección vial actual. [103]

7. Transporte Público

Se cuenta con una amplia cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio. Sobre el área transcurre la Ruta Troncal 01 del SITP y su función es reforzada por otras 33 rutas de transporte:

6 constituidas como rutas alimentadoras por su carácter de interconexión con la Ruta Troncal del Sistema Integral de Transporte Público Bowi:

RUTAS ALIMENTADORAS CON TRAYECTORIA EN ÁREA DE ESTUDIO

RUTA	LONGITUD
RA-01 RIBERAS DE SACRAMENTO DIRECTO / INVERSO	50.64
RA-11 NOMBRE DE DIOS OJO - DIRECTO / INVERSO	39.63
RA-15 AVALOS - PLAN DE AYALA - 11 DE FEBRERO DIRECTO / INVERSO	31.12
RA-16 MARMOL DIRECTO / INVERSO	19.45
RA-19 DALE - UP - BELLAVISTA	14.88
RA-20 AEROPUERTO - URBI VILLAS DEL PRADO - CENTRO - PACHECO	37.92

21 rutas convencionales con función de conexión a larga distancia independientes del sistema troncal:

RUTAS CONVENCIONALES CON TRAYECTORIA EN ÁREA DE ESTUDIO

RUTA	LONGITUD
RC-02 PANAMERICANA - MIRADOR	20.95
RC-03 RUTA 3 SAN RAFAEL - CENTRO	7.39
RC-04 CIRCUNVALACION 1 NORTE SUBE / BAJA ZARCO	27.78
RC-05 CIRCUNVALACION 1 SUR SUBE / BAJA ZARCO	22.89
RC-07 CIRCUNVALACION 2 NORTE SUBE / BAJA 20 MIRADOR / SALLE.	43.00
RC-08 CIRCUNVALACION 2 SUR SUBE / BAJA 20.	32.27
RC-11 CERRO DE LA CRUZ - RAMIRO VALLES - CLINICA 33 SUBE 64 / 80 BAJA 80 / 64	18.58
RC-12 CERRO DE LA CRUZ - C.11 - 20 DE NOVIEMBRE - SUBE / BAJA 20 NOV. SUBE / BAJA SAMANIEGO	18.69
RC-13 AV. ZARCO - ESPERANZA	16.49
RC-14 AV. ZARCO - MARTIN LÓPEZ	28.16
RC-15 AV. ZARCO - ZOOTECNIA	19.06
RC-17 BOLIVAR - ZARCO SUBE 92 BAJA 80	13.80
RC-18 CAMPESINA - ALDAMA - C.27	23.24
RC-19 COLINAS DE LEON - C4 - CENTRO	24.92
RC-20 CONCORDIA - CENTRO	40.28
RC-21 SECTOR 3 - CENTRO	15.73
RC-22 2 DE OCTUBRE	13.62
RC-23 SANTA ROSA - SAN RAFAEL - CENTRO	16.63
RC-24 ROSARIO - ALDAMA - JUAREZ	19.08
RC-25 RUTA 2	26.71
RC-26 CENTRO - JUAREZ - C-ST	9.49

6 rutas auxiliares con penetración hacia sectores habitacionales con función de integración al sistema:

RUTAS AUXILIARES CON TRAYECTORIA EN ÁREA DE ESTUDIO

RUTA	LONGITUD
RAUX-01 JUAN ESCUTIA - COLON - CENTRO	15.20
RAUX-02 SUBE INDUSTRIAL POR CANCHAS - BAJA INDUSTRIAL POR P. OROZCO	29.13
RAUX-03 SUBE INDUSTRIAL POR COLEGIO MILITAR BAJA INDUSTRIAS.	30.65
RAUX-04 DESARROLLO URBANO	16.82
RAUX-05 TERMINAL SUR -INDEPENDENCIA - CENTRO	12.14
RAUX-06 TERMINAL NORTE - HERMANOS FLORES MAGÓN - CENTRO	24.86

Fig. 94 Para de autobús Santa Rita de la Ruta Troncal de Transporte Público sobre Av. Ocampo. [104]

La mayoría de las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda, Blvd. Díaz Ordaz, Av. Venustiano Carranza, Av. Juárez, Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, Av. Zarco, por mencionar las más importantes; las cuales vinculan a la zona centro con el resto de la ciudad; así como con la ruta troncal 01 del SITP.

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

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

[104] *Fuente: Fotografía propia.*

Fig. 95 Terminal Norte del SITP.[105]

Las rutas de mayor alcance y cobertura en la zona son la Ruta Troncal 1 del SITP, RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso, RA-11 Nombre de Dios Ojo - Directo / Inverso, RA-23 Aeropuerto - Urbi Villas del Prado - Centro – Pacheco, RC-07 Circunvalación 2 Norte sube / baja Salle o Mirador, RC-20 Concordia – Centro siendo éstas unas de las de mayor recorrido y capacidad de integración con las que cuenta la ciudad, integrando a los predios con importantes concentradores de actividad como la UACH Campus I y II, ITCH I y II, Complejo Industrial Chihuahua, Centro de Convenciones de Chihuahua, Terminales Sur y Norte del Sistema Integral de Transporte, parques industriales, corredores comerciales consolidados y equipamientos de cobertura urbana y regional. Los predios se localizan a menos de 150 metros de importantes rutas de rutas como es el caso de la Ruta Troncal 1 del SITP, así como de otras 13 rutas alimentadoras y convencionales sobre algunas vialidades jerárquicas cercanas a los predios de interés como son Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, C. 20ª, C. 22ª, Blvd. Díaz Ordaz y la propia C. 16ª que otorga acceso a los predios.

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

Fig. 96 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona. [106]

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, al interior y en las inmediaciones del Área de Estudio se participa en la red general de la ciudad con una batería de 3 pozos identificados como 20 de Abajo, 2ª y Terrazas, así como Palacio del Sol además de dos tanques elevados identificados Los Filtros con rebombeo, Tanques Cuatas con rebombeo y el rebombeo Urueta, los cuales se ubican dentro del área analizada y su entorno inmediato, que alimentan las líneas principales localizadas en C. 1° de Mayo alimentada por la planta Los Filtros la cual tiene un diámetro de 18 pulgadas y Las Cuatas que alimenta una línea de diámetro similar y se interconectan con una red de 8 a 12 pulgadas de diámetro entre sí y con con el resto del sistema de acueductos y tanques generales de almacenamiento y rebombeo de la ciudad.

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

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 98.3%.

[105] *Fuente: Fotografía propia.*

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

Fig. 97 Infraestructura de Agua Potable. [107]

El Área de Aplicación cuenta con cobertura total del servicio e infraestructura de agua potable a través de línea de 12 pulgadas con trayectoria en la vialidad C. Ignacio Ramírez que se alimenta de la línea de 18 pulgadas de la planta Los Filtros, por lo que se tiene acceso al servicio. Se prevé que para su futuro desarrollo se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de atarjeas locales que drenan a subcolectores que varían de 10" a 24" los cuales funcionan en forma independiente atendiendo el diámetro al gasto generado por áreas específicas al interior del área analizada. El colector de mayor dimensión tiene un diámetro de 24 pulgadas el cual tiene trayectoria en el cauce del arroyo El Chamizal y es el que sirve a los predios analizados. Los arroyos La Canoa y La Manteca cuentan también con trayectoria de colectores con dimensiones menores al antes mencionado y el sistema completo funciona por gravedad para drenar al colector principal del río Chuvíscar al norte del área analizada.

El sistema de atarjeas recibe la infraestructura actual instalada sobre las vialidades colindantes al predio analizado, lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

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 98.3%.

Fig. 98 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. [108]

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

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

Fuera de las estructuras de canal embovedado para arroyo El Chamizal y tramos aislados de canales revestidos de concreto dedicadas a la conducción de arroyos La Manteca y La Canoa y posteriormente el Río Chuvíscar, la zona en estudio no presenta mayores instalaciones de infraestructura pluvial.

d) Infraestructura Eléctrica

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

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

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

En las cercanías del Área de Estudio se cuenta con la presencia de de la subestación eléctrica Atenas localizada en la zona central de la ciudad periféricamente al norponiente del Centro Urbano, la cual es distribuidora al interior de la Ciudad del servicio de energía eléctrica procedente de la red periférica que la rodea y desde la cual se cuenta con líneas de 115 Kva. Desde esta infraestructura es donde se distribuye la red eléctrica de la zona.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 98.3%.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índices de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climatológicos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de tres fallas geológicas en los límites sur que corresponde a la Falla El Rejón, Falla Santa Elena al poniente y Falla Coronel – Cerro Grande al oriente en rangos de distancia superiores al kilómetro en todos los casos con respecto a los predios de interés sin representar un riesgo para su desarrollo.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos u deslizamientos, los cuales no se perciben en la zona. Sin embargo en necesario considerar el tipo de construcción de ciertos sectores históricos con materiales tales como adobe y madera para la realización de obras de mantenimiento preventivo que eviten la vulnerabilidad hacia dichos fenómenos.

La potencial erosión del suelo fue mitigada y considerada nula con la consolidación urbana del sector y la conducción de los escurrimientos pluviales por vialidad y por la construcción histórica de la canalización y embovedamiento del Arroyo El Chamizal al poniente de los predios propuestos.

Fig. 99 Riesgos Geológicos. [109]

b) Hidrometeorológicos

Al igual que en la generalidad de la ciudad, la zona de estudio por lo general no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia principalmente por vialidades hacia las infraestructuras mayores por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales.

Fuera de las estructuras dedicadas directamente a conducir el Arroyo El Chamizal y tramos aislados de canales para los arroyos La Canoa y La Manteca, así como canal trapezoidal revestido en el Río Chuvíscar, la zona no presenta mayores instalaciones de infraestructura pluvial y conduce sobre arroyos vehiculares los escurrimientos pluviales lo cual genera problemáticas de aglomeraciones locales durante los periodos de lluvia extraordinarios, siendo notorios los que se generan en Blvd. Díaz Ordaz, Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, Vialidad Ch-P, entre otras.

Por su parte el Arroyo La Canoa en el lindero poniente del área de estudio conduce sus aguas por vialidad al interior del Área de Estudio y aguas arriba desde la vía de ferrocarril Ch-P se identifica como zona de riesgo medio de inundación. También se tiene identificado como riesgo diversas infraestructuras asociadas a los

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

arroyos en el área como en cruce de arroyo El Chamizal con C. 1º de Mayo en punto de acometida al canal embovedado, así como en cruce de C. Mariano Jiménez con C. 9ª donde acomete a canal descubierto el cauce de arroyo La Manteca; estructuras que se identifican como insuficientes por lo que es un riesgo en caso de lluvias extraordinarias. Las condiciones de riesgo originadas por los arroyos El Chamizal y La Manteca no inciden en los predios propuestos una vez que éstos se localizan aguas arriba del punto de riesgo detectado en arroyo El Chamizal y que la cuenca de arroyo La Manteca no tiene incidencia hacia los predios de interés.

Fig. 100 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. [110]

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando riesgos de inundación.

c) Antropogénicos

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

Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

La zona en estudio presenta algunas condiciones de riesgos químicos tecnológicos por conducción y distribución de combustibles. Existen 6 gasolineras ubicadas en el área 2 de ellas en Av. Independencia, 2 en Av. Ocampo, 1 en C. 12ª, así como 1 más en Av. 20 de Noviembre, las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional, siendo la gasolinera ubicada en el entronque de C. 12ª con C. Mariano Jiménez, la más cercana al predio en análisis, es la estación de servicio Servicio Goel ubicada a 200.00 metros al norte del área de aplicación por lo que su rango de distancia no representa un peligro al desarrollo promovido de acuerdo a los radios de salvaguarda que establece la normatividad aplicable de orden federal y municipal.

Fig. 101 Gasolinera ubicada en C. 12ª y C. Mariano Jiménez. [111]

Existe 1 estación de gas carburación LP dentro del área en estudio localizada en Av. Independencia y C. Samaniego a 1.03 kms de los predios de interés por lo que no se aprecia alguna condición de riesgo de acuerdo al rango de distancia existente.

A 910 metros al poniente del área de aplicación existe una línea de distribución de gas natural administrado por la empresa de Gas Natural Ecogas México S. de R.L. de C.V. con trayectoria sobre la C. Ernesto Talavera. Si bien ésta línea de distribución general no representa un riesgo al predio promovido debido a la distancia, es de observar que de ella se derivan líneas de menor diámetro para servicio domiciliario y comercial local ubicadas en la mayoría de las vialidades de la zona, las cuales representan un potencial riesgo en caso de fugas.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones gubernamentales existentes, educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial siendo

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

[111] *Fuente: Fotografía propia.*

afectada la movilidad en horas focalizadas en la entrada y salida para los horarios de servicio.

Fig. 102 Riesgos Antropogénicos. [117]

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre los 5 predios analizados es Vivienda Densidad Alta establecido especificamente por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua y ratificado por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Cuentan con frente a la C. 16ª en su límite norte y a la C. Ignacio Ramírez al oriente, las cuales se complementan con C. 18ª al sur y C. Mariano Jiménez al poniente para conformar la manzana en que se ubica el predio todas ellas cuentan con amplitud de sección suficiente para el cambio de uso de suelo solicitado para los predios y forman parte de la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad por su proximidad hacia las vialidades jerárquicas Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo. Se justifica el cambio de uso de suelo al modificar el actual establecido de Vivienda Densidad Alta, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto mixto consistente en restaurante y local de elaboración de bebidas de nivel de cobertura distrital en un sector que presenta un alto grado de mixtura de usos de suelo y tipologías constructivas, incluyendo giros complementarios que beneficiarán a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total conjunta de los predios sujetos a cambio de uso de suelo es de 1,670.57 metros cuadrados en propiedad de la persona moral Selosdije Urbanizaciones S.A. de C.V., identificados por claves catastrales 035-014-011, 035-014-023, 035-014-003, 035-014-006 y 035-014-008, ubicados en el entronque de las vialidades C. 16ª y C. Ignacio Ramírez en la Col. Pacífico en la zona central de la ciudad, el cual se conforma como un área subutilizada y para el cual se promueve su cambio de uso de suelo urbano para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento comercial para beneficio del sector en que se ubica.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 424.906 Has, para lo cual se analizaron 22 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 20 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total todos los cuales en mayor o menor grado son habitacionales y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el área 18,246 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 39.0 hab/Ha si consideramos la superficie de colonias y fraccionamientos habitacionales equivalente a 467.314 Has, la cual es más alta respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 6,612 viviendas habitadas de un total de 8,020 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.4% la cual resulta ligeramente inferior con respecto al promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente la condición de centralidad de la zona y el aprovechamiento intenso de los escasos vacíos urbanos y predios subutilizados presentes, así como diversificar la oferta económica de la zona incorporando nuevas opciones de empleo, actividades y giros complementarios para beneficio de los habitantes de la zona.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una amplia diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propias de sectores que presentan un alto nivel de mixtura de usos de suelo que favorece la introducción de nuevas tipologías de vivienda así como de usos comerciales y de servicios acordes a los altos índices de habitabilidad detectados y a la condición de centralidad de la zona, considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan apenas un 16.6% % del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H25, H35, H45 y H60, los usos mixtos cuentan con la mayor presencia en

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

la zona considerando un 40.5% de superficie total del Área de Estudio que comprende a los usos especiales normados por el Plan Parcial del Centro Urbano para el primer cuadro de la ciudad, localizados mayormente al interior del polígono delimitado para Centro Urbano y sobre corredores principales fuera del área central como son C. 46ª con usos de Mixto Moderado, Av. Ocampo con Mixto Intenso , así como predios aislados interiores con diversas intensidades de mixtura. Los usos de carácter económico representan un 3.5% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Av. Independencia y Av. Ricardo Flores Magón y se hace notar la muy alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 5.7% del total complementados por los equipamientos de nivel urbano y regional existyentes en la zonificación especial mixta establecida para el Centro Urbano, lo cual define amplio nivel de cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales considerando el alto grado de consolidación urbana presente por lo que la zona es propicia para reconversión de usos de suelo y densidades habitacionales sobre los muy escasos predios baldíos y predios subutilizados existentes que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad y diversidad económica en la zona.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en la zona analizada la cual se conforma como el primer cuadro de la ciudad. Los arroyos El Chamizal, La Manteca y La Canoa tiene trayectoria dentro del Área de Estudio los cuales presentan infraestructuras de conducción consolidadas con cauces revestidos de concreto lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes consolidadas en localizaciones puntuales a lo largo de sus recorridos. Al interior de las colonias del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos y plazas existentes. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de inundación pluvial en temporada de lluvias focalizados como es el caso del punto de confluencia del arroyo El Chamizal con estructura abovedada existente en Blvd. Díaz Ordaz.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes de cobertura del 98.3% en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, los cuales son ligeramente inferiores al promedio urbano.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en el polígono Centro Histórico, los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia muy significativa en la zona, con fuerte presencia también en zonas interiores a las colonias donde se han consolidado comercios y servicios consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a muy diversos servicios tanto barriales como distritales, favorecidos por el carácter mixto de las colonias y conviviendo en forma armónica con la vivienda, por lo que se aprecia capacidad espacial para alojar mayores giros no habitacionales y focos de alta densidad habitacional que tiendan a aprovechar de manera eficiente la capacidad económica ya instalada.

En el sector secundario existen 219 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos ya que su presencia en la zona se refiere a la localización de oficinas corporativas de empresas del sector secundario donde no se realiza en el sitio la actividad económica registrada, las cuales conviven con los usos habitacionales presentes.

La cobertura general de equipamiento urbano es completa en todos los rubros y acorde a la condición de centralidad de la zona analizada donde se fomenta mayormente una cobertura de nivel urbano, lo que se relaciona con el alto nivel de consolidación y capacidad de cobertura de servicios del Centro Urbano. Existe presencia de equipamiento urbano en todos los rubros de servicio a la población. Se resaltan los rubros de Educación con 73 módulos instalados que inlcuyen todos los niveles educativos y Administración Pública con 63 módulos de los 3 niveles de gobierno presentes.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto que tienda a conformar giros de actividad económica incrementando y diversificando la oferta económica, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la alta presencia de empleo y actividades productivas prevalecientes en el sector.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades primarias, C. Samaniego y C. J.J. Calvo que funcionan a manera de par vial al suroriente, Av. Venustiano Carranza al norponiente, C. 46ª en continuidad con la vialidad secundaria C. Ernesto Talavera al suponiente, así como con la vialidad primaria de primer orden Av. Teófilo Borunda al norponiente; las cuales conforman un sistema periférico al Área de Estudio determinada. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido este – oeste como son la Av. Juárez, Av. Cuauhtémoc en continuidad con C. Aldama, C. 10 de Mayo en continuidad con Paseo Bolívar y Av. 20 de Noviembre; así como vialidades en sentido norte – sur tales como Blvd. Díaz Ordaz en continuidad con C. 22ª, Av. Ocampo, C. 12ª, C. 4ª, Av. Independencia y C. Vicente Guerrero; que funcionan como un sistema de pares viales y circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. Los predios cuentan con frente hacia las vialidades locales C.16ª y C. Ignacio Ramírez dentro del cuadrante definido por las vialidades

jerárquicas Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo, C. 22ª y C. 1º de Mayo lo cual le confiere facilidades de accesibilidad vial.

Sobre dichas vialidades tienen trayectoria las 34 rutas de transporte detectadas en el área, destacándose las rutas Ruta Troncal 01 del SITP, RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso, RA-11 Nombre de Dios Ojo - Directo / Inverso, RA-23 Aeropuerto - Urbi Villas del Prado - Centro – Pacheco, RC-07 Circunvalación 2 Norte sube / baja Salle o Mirador, RC-20 Concordia – Centro, las cuales son cercanas al predio en estudio y tienen trayectoria sobre las vialidades Av. Teófilo Borunda, Blvd. Díaz Ordaz, Av. Venustiano Carranza, Av. Juárez, Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, Av. Zarco entre otras vialidades jerárquicas. El predio de análisis se ubica a una distancia próxima de 150.00 metros respecto a las rutas Ruta Troncal 1 del SITP, así como de otras 13 rutas alimentadoras y convencionales sobre algunas vialidades jerárquicas cercanas a los predios de interés como son Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, C. 20ª, C. 22ª, Blvd. Díaz Ordaz y la propia C. 16ª que otorga acceso a los predios.

La red vial de la zona se encuentra totalmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio por su condición de colindancia son la C. 16ª en sentido oeste – este y C. Ignacio Ramírez en sentido norte – sur. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

Los escurrimientos pluviales locales en el entorno inmediato no son de gran volumen y son captados por vialidad, para ser conducidos a hacia el arroyo El Chamizal al poniente, los cuales tienen trayectoria sobre vialidades de la zona. Con respecto a la condición específica del predio analizado, la red vial existente define dirección de escurrimientos hacia el río Chuvíscar a través de la C. 16ª y no se presentan riesgos hidrológicos que afecten en forma directa a los predios analizados.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por trayectoria de infraestructura o localización de agentes tales como gasolineras o gaseras que si bien existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024[113]

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social
3. Economía

El eje Política y Gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia de la gestión pública bajo los objetivos siguientes:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.

II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.

III. Pleno respeto a los derechos humanos.

IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.

V. Reformular el combate a las drogas.

VI. Emprender la construcción de la paz.

VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.

VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.

IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.

X. Establecer la Guardia Nacional.

XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.

XII. Estrategias específicas.

5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:

I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.

II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.

III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.

IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.

V. Jóvenes escribiendo el futuro.

[113] *Fuente: DOF 12/07/2019*

VI. Sembrando vida.

VII. Programa Nacional de Reconstrucción.

VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.

IX. Tandas para el bienestar.

3. Derecho a la educación.

4. Salud para toda la población.

5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.

6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Detonar el crecimiento.

2. Mantener finanzas sanas.

3. No más incrementos impositivos.

4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.

5. Rescate del sector energético.

6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.

7. Creación del Banco del Bienestar.

8. Construcción de caminos rurales.

9. Cobertura de Internet para todo el país.

10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:

I. El Tren Maya.

II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.

III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.

11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.

12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.

13. Ciencia y tecnología.

14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027[114]

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

[114] *Fuente: https://planestatal.chihuahua.gob.mx/*

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de "Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fundos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024[115]

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.

[115] *Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.*

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georreferencia, avance y evaluación de manera pública.

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabiltar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040[116]

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.

[116] *Fuente: POE 21/11/2016 No. 76*

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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

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

b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

(1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

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

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

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

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

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

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

(3) Diversificar los usos de suelo.

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

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

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

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

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

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

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

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H25. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

5. Condicionantes de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua[117]

La actualización al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua sienta las bases para adecuar y ordenar la estructura urbana, detallando usos del suelo para evitar la especulación, definiendo una red vial óptima, eficientando el transporte actual y futuro, dotando de infraestructura necesaria para consolidar y mejorar las zonas patrimoniales, rescatar áreas marginadas, previendo las necesidades de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos y zonas vulnerables.

a) Objetivo General.

Promover el desarrollo integral de zonas específicas del Centro de la Ciudad, que requiere del esfuerzo coordinado entre los distintos niveles y ámbitos de gobierno y los grupos sociales involucrados.

b) Objetivos Particulares.

- Dotar a las autoridades municipales y a los administradores de un instrumento de planeación urbana denominado "Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua", donde estarán contenidas las políticas, acciones y metas del desarrollo urbano y de la preservación del ambiente, con políticas y acciones claramente establecidas y definidas para cada uno de los sectores componentes de la ciudad actual y futura. Para ordenar el crecimiento de la ciudad mediante la definición de usos específicos.
- Detallar una red vial óptima, y las infraestructuras de estacionamientos necesarias para apoyar, consolidar y mejorar las manchas urbanas actuales y futuras.
- Normar el crecimiento urbano de manera tal que no se presente incompatibilidad entre los usos del suelo y que los destinos y equipamientos queden uniformemente distribuidos en el territorio.
- Marcar las políticas que solucionarán las necesidades de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos en zonas vulnerables, y evitando degradar el medio ambiente.
- Considerar siempre el bienestar social e impulso del crecimiento económico; así como conservando el patrimonio cultural y mejorando la imagen urbana.
- Vincular el aprovechamiento actual del territorio con las alternativas adecuadas para una mejor orientación de los futuros usos del suelo, detallando de forma puntual la estrategia a corto plazo en dichas áreas.

c) Políticas de Desarrollo.

Políticas de Mejoramiento para la promoción y fomento a la vivienda

- Programa de Ahorro para la Vivienda.
- Promoción y Venta de Materiales para Construcción.
- Promoción y Venta de Lotes Comerciales.

Políticas Territoriales.

- Políticas de conservación para todos los edificios en buen estado y sobre corredor patrimonial.
- Políticas Restrictivas y de Desaliento basadas en la eliminación de usos industriales y en impedir que la vivienda se introduzca en las zonas comerciales, de servicio y culturales.
- Acciones pensadas para definir e impulsar la compatibilidad de los usos del suelo con los valores histórico-patrimoniales arquitectónicos o urbanos y con las diferentes intensidades de usos comerciales y de servicio de los Corredores.

d) Usos de Suelo

Se respetan los usos de suelo establecidos en el Plan Parcial del Centro Urbano original y se incrementan índices de aprovechamiento por uso de suelo, así como la compatibilidad de giros de suelo que complementan y fortalecen el esquema de zonificación Secundaria establecido en el Plan.

6. Condicionantes del Programa Maestro del Centro Urbano del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua[118]

Dicho instrumento de planeación se define como el programa de acciones estratégicas para el óptimo aprovechamiento del potencial estratégico en cuanto a accesibilidad, variedad, rentabilidad e identidad, en un área de 136.05 Has que comprende el primer cuadro de la ciudad y su casco histórico.

a) Objetivos Generales en Movilidad.

Promover el desarrollo integral de zonas específicas del Centro de la Ciudad, que requiere del esfuerzo coordinado entre los distintos niveles y ámbitos de gobierno y los grupos sociales involucrados.

- Determinar los mecanismos que permitan fortalecer la capacidad institucional para la gestión del sistema de movilidad.
- Definir los lineamientos que permitan incrementar la calidad y eficiencia del sistema de movilidad.
- Propiciar la realización de inversiones con criterios de rentabilidad socioeconómica.
- Hacer un uso racional de la infraestructura vial de forma que los diversos usuarios transiten de manera segura, cómoda y eficiente.

[117] *Fuente: POE 23/11/2004 No. 85*

[118] *Fuente: POE 23/11/2004 No. 85*

- Establecer los estándares del sistema de movilidad para peatones que permitan contar con normas y lineamientos para los espacios peatonales.

- Mejorar la calidad del espacio peatonal a lo largo de las rutas del servicio de transporte público.

- Lograr la evolución del sistema tradicional actual de movilidad a esquemas empresariales eficientes.

- Proponer el marco jurídico que minimice el impacto de las externalidades que genera la movilidad, principalmente el estacionamiento.

b) Políticas para la Movilidad.

- Tenderá al desvanecimiento de las externalidades que actualmente gravan la economía municipal.

- Se dirige hacia la recuperación del espacio público para elevar la eficiencia, mejorar la imagen y conservar el patrimonio, y

- Busca la generación de un ambiente pro peatón en el que el encuentro y el intercambio colectivo sean factor de fortalecimiento del tejido social.

c) Objetivos Generales de Identidad.

- Que la Zona Centro sea a un espacio de expresión de la cultura chihuahuense con sus rasgos distintivos, espirituales, materiales y afectivos que caracterizan a esta sociedad. Se engloba, además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales del ser humano, los sistemas de valores, las creencias y las tradiciones.

- Que las expresiones de la cultura que se hagan manifiestas en el espacio urbano incluyan la percepción de la pluriculturalidad que poseen la sociedad mexicana en su conjunto y también la chihuahuense, haciendo ostensible la diversidad cultural y la multiplicidad de formas en que se expresan las culturas de los grupos y fracciones sociales, de forma que estén presentes porque son un patrimonio único que debe ser conservado y reconocido.

- Que a través de las acciones del programa de ciudad educadora se dé a conocer el contenido cultural, el sentido simbólico, la dimensión artística y los valores culturales que emanan de la diversidad cultural que las enuncia.

- Que se generen lugares y ambientes propicios para estimular la expresión cultural pues es de gran trascendencia que la sociedad conozca y valore la creatividad de las personas, grupos y organizaciones sociales, que poseen un contenido cultural. Saber encontrar, preservar y presentar su propia identidad.

- Tener en cuenta el impacto del entorno urbano en el desarrollo de todos los individuos y de la sociedad; deberá procurar la armonía entre las nuevas necesidades y la perpetuación de los referentes de su pasado.

d) Políticas de Identidad.

- Hacer evidente, a la población en general, los contenidos y valores históricos, tradicionales y las costumbres que han acontecido en la zona del Centro Histórico para su conocimiento, divulgación y reproducción como parte de la cultura cotidiana.

- Promover la educación en la diversidad, que combata cualquier forma de discriminación, utilizando medios de comunicación que sean accesibles a los diferentes segmentos y fomentar el diálogo entre generaciones como fórmula de convivencia pacífica.

- Lograr un mejoramiento de la imagen urbana que se encamine al cambio de actitudes dentro de los habitantes bajo el conocido argumento de las ventanas rotas, y que una inclinación positiva y proactiva se derive de ello.

- Conservar y aprovechar de una mejor manera el patrimonio arquitectónico para sostener la riqueza cultural de la ciudad y elevar su valor económico pues se trata de uno de los atractivos más valiosos.

- Elevar la plusvalía de la Zona Centro, cuyos precios inmobiliarios son más especulativos que efectivos, de forma que se revierta esta realidad que se evidencia con el abandono y la subutilización que se acercan ya a las cuatro décadas.

- Se fomentará el libre acceso y uso espontáneo del espacio para que verdaderamente se perciba como algo propio y apropiable.

- Se buscará la inclusión de los grupos sociales y las diversas etnias en el interés de cohesionar a una sociedad con grandes desigualdades.

- Se buscará contribuir a generar un ambiente en pro del peatón de forma que lo confortable, la seguridad, la funcionalidad y la calidad del diseño sean estimulantes de la actividad ciudadana.

- Se buscará que los grupos vulnerables y las minorías perciban de forma tangible que se les ha tomado en consideración y que cuentan con los elementos necesarios para sus requerimientos y para darles certeza de que son incluidos.

- Contribuir al rescate del Centro Histórico con proyectos puntuales en apoyo al turismo.

- Se mejorará la imagen de la zona mediante la regulación de los letreros denominativos y los promocionales para lograr un mayor atractivo.

- Se educará y concientizará al sector comercial y de servicios para que coadyuven de forma voluntaria y con convicción en el programa de letreros.

e) Objetivos Generales de Vivienda.

- Realizar las reformas reglamentarias y de planeación que actualmente impiden que exista la oferta adecuada y suficiente.
- Poner en operación los organismos gestores que apoyen acciones innovadoras y de interés público para hacer realidad el repoblamiento del centro.
- Aprovechar el patrimonio construido para el uso de vivienda mediante su restauración y rehabilitación.
- Aprovechar el suelo e inmuebles ruinosos para el desarrollo de vivienda nueva.

f) Políticas de Vivienda.

- De forma prioritaria, en algunos puntos, se debe elevar el atractivo de la Zona Centro mediante acciones de mejoramiento del espacio público, dotación de equipamiento de recreación y cultura, principalmente.
- La Zona Centro deberá ofertar vivienda para diversos segmentos del mercado que estén interesados en vivir ahí y disfrutar de las ventajas que existen en su complejidad ambiental.
- La oferta de vivienda deberá incluir un espectro amplio de alternativas de precio y de tenencia de manera que esa diversificación permita estar al alcance del mayor número posible de interesados.

g) Objetivos Generales en Comercio.

- Elevar la pericia organizativa de la sociedad en general y del empresariado en particular para la consecución de fines comunes.
- Estimular la participación privada en los temas de interés público para que coadyuven en su solución y mantener las acciones de forma sostenida.
- Mejorar la rentabilidad de los establecimientos ubicados dentro de los perímetros de los diferentes distritos que se sumen a la estrategia.
- Renovar, ordenar y limpiar el espacio público y privado que ocupan el comercio en vía pública y la zona de mercados, construyendo espacios y dotando de provisiones para el crecimiento futuro.
- Estimular la actividad y generar condiciones de crecimiento actual y futuro e inclusive analizar la posibilidad de subsidiar la zona, como se ha hecho con las calles peatonalizadas, a través de inversiones a fondos perdidos.
- Diversificar las actividades que se ofrecen en la zona, por un lado las comerciales y recreativas para atraer a mayor diversidad de usuarios y de prolongar la estancia promedio y por otro lado incluir vivienda para que al igual que en otras zonas del centro se genere un re poblamiento que permita la aparición de otros aprovechamientos.

h) Políticas para el Comercio.

- La vocación comercial y de prestación de servicios que tradicionalmente tiene la Zona Centro se ha de reforzar mediante el estímulo de la asociación de los comerciantes y propietarios de inmuebles que identifiquen objetivos comunes para lograr el mejoramiento de sus empresas y al mismo tiempo del entorno en el que se desarrollan.
- Incorporar el comercio en vía pública a la formalidad urbana, fiscal y normativa, entendiendo las peculiaridades en las que se dá ese segmento del mercado y adecuar las condiciones para que sea efectiva y positiva su incorporación.

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, para que los 5 predios analizados por medio del presente estudio, con superficie física total conjunta de 1,670.57 metros cuadrados en propiedad de Selosdije Urbanizaciones S.A. de C.V., identificados con claves catastrales 035-014-011 que corresponde al predio urbano ubicado en la Calle Ignacio Ramírez No. 1605, con superficie de 144.82 metros cuadrados; 035-014-023 correspondiente al predio urbano ubicado en Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A, con superficie de 191.64 metros cuadrados; 035-014-003 que corresponde al predio urbano de en Calle Ignacio Ramírez No. 1601, esquina con Calle 16ª, con superficie de 688.87 metros cuadrados; 035-014-006 para predio urbano ubicado en Calle 18ª a 30.12 metros de Calle Ignacio Ramírez, con superficie de 623.10 metros cuadrados; así como 035-014-008 correspondiente a predio urbano ubicado en Calle Ignacio Ramírez No. 1603, con superficie de 22.14 metros cuadrados; todos ellos al interior de la Col. Pacífico; los cuales se conforman como predios subutilizados en los cuales se pretende el cambio de uso de suelo para consolidación de la actividad de un proyecto mixto que incluye restaurante y elaboración de bebidas, para lo cual se promueve la modificación a uso Comercio y Servicios en General, sobre la totalidad de la superficie conjunta de los 5 predios ya que se ubica en un sector con presencia de aprovechamiento mixto del suelo con usos habitacionales y comerciales similares al giro mixto pretendido, promoviendo así la complementariedad de usos y nuevas tipologías de comercio y servicios. Promoviendo un mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del planeación para el primer cuadro de la ciudad con potencial para la diversificación de usos de suelo en congruencia con lo establecido por el PDU 2040 y Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona considerando el establecimiento de un local comercial con giro de aprovechamiento mixto consistente en Restaurante y Local para Elaboración de Bebidas; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona central de la ciudad.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia vialidades jerárquicas de nivel urbano como son Av. Ocampo y Av. 20 de Noviembre dentro de un contexto urbano próximo, las cuales se encuentra totalmente consolidadas en los tramos que corresponden, para ofertar una alternativa en la tipología mixta necesaria en la zona.

Promover actividad económica en la zona con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial productivo del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta de aprovechamiento mixto del suelo complementario al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Favorecer la identidad y el turismo en una zona histórica y patrimonial como es el Centro Urbano mediante la implementación de un giro altamente complementario y necesario para el arraigo de valores culturales y sociales locales.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano[119]

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.

[119]*Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.*

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades[120]

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano[121]

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones 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

[120]*Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.*

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

de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

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

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio....

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente[122]

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos 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:

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

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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la

cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la

autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua[123]

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 Marco de Planeación.

Los instrumentos Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, Plan Parcial del Centro Urbano y Programa Maestro del Centro Urbano; dictan los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población y de las áreas normativas específicas que corresponden a sus ámbitos de aplicación.

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 en el cual se incluyen y se norman los usos de suelo especiales establecidos para el polígono del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua, 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.

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

- 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 cercano a los corredores urbanos de Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo al interior de una zona de carácter mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo. Dichos corredores se establecen como corredores mixtos con procesos históricos de transformación, de tal forma que ellos y sus entornos se establecen como zonas en proceso de reconversión de actividad. Al

implementar esquemas de aprovechamiento urbano mixto que tiendan a consolidar la zona se acerca a la población hacia una más amplia dotación de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040, el Plan Parcial del Centro Urbano y el Programa Maestro del Centro Urbano; ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad y para la zona centro en específico, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación social y funcional, fortaleciendo aspectos de identidad, aprovechando de manera estratégica la condición de aprovechamiento mixto del suelo que en los hechos presenta la Col. Pacífico donde se localizan los predios de interés.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua y el Plan Parcial del Centro Urbano para los predios sujetos a modificación por medio del presente estudio es Habitacional de Densidad Alta el cual presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de proyectos productivos. Se hace notar que los predios analizados se encuentran subutilizados y son cercanos a corredores de usos comerciales y mixtos según lo establecido en el PDU y el PPC. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona inmediata al área de aplicación presentan aún un bajo índice de diversidad lo cual puede ser reforzado mediante el reconocimiento y fortalecimiento de un nuevo proyecto productivo en esquema mixto para el aprovechamiento del suelo, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a la capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados variables en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de cambio de uso de suelo por considerarse que la asignada al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica de cercanía e influencia respecto a los corredores Mixtos de Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo, que sustentan la propuesta de cambio de uso de suelo para alojar el esquema mixto pretendido. Se aprecia que los predios analizados se constituyen con un alto potencial social y de identidad el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado, de alto valor patrimonial, con escasa presencia de vacíos urbanos, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

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

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45, H60, Baja y Alta en colonias y fraccionamientos existentes.

2. Mixto Bajo, Moderado e Intenso, así como usos especiales del Plan Parcial del Centro de naturaleza mixta en diversas intensidades en predios mayormente consolidados en Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo, Vialidad Ch-P, Av. Venustiano Carranza, Av. Independencia, Blvd. Díaz Ordaz, entre otros corredores urbanos de cobertura zonal en vialidades jerárquicas.

3. Comercio y Servicios sobre tramos específicos de los corredores de Av. 20 de Noviembre, Av. Independencia y Av. Venustiano Carranza entre otros sitios con menor concentración periféricos al Centro Urbano

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en alta proporción en el Centro Urbano, en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, los cuales se vinculan a las vialidades secundarias y colectoras de la zona y de carácter urbano y distrital asociados a vialidades secundarias y primarias.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Parte XI Estrategia, apartado 9 Normatividad Urbana General: "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo".

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad directa hacia las vialidades locales C. 16ª y C. Ignacio Ramírez, cuyos tramos de influencia se localizan en el cuadrante de movilidad comprendido por la Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, C. 1º de Mayo que funcionan en ambos sentidos de circulación, así como por par vial conformado por las vialidades C. 20ª y C. 22ª, las cuales interconectan a su vez con una red vial periférica de mayor jerarquía complementando su función de accesibilidad y vinculación a nivel

zonal y urbano. Dichas vialidades cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo en esquema mixto de aprovechamiento resultante de la implementación de la presente propuesta.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema mixto de aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de implementar las actividades previstas en el predio.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Comercio y Servicios en General para la implementación de una actividad económica de restaurante y elaboración de bebidas, sobre un sector previsto por el PDU 2040 y por el PPC para la integración de esquemas que tiendan a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad y recuperación del tejido social.

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 los predios analizados 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 Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua:

Uso: Comercio y Servicios en General

			RESTRICCIÓN MÍNIMA					ALTURA MÁXIMA	
DENSIDAD (VIV/HA)	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	FRENTE	FONDO	LATERAL	COS	CUS	NIVELES	METROS
280	300.00	12.00	Sin restricción			0.80	4.00	5.00	20.00

Fig. 103 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en General. [124]

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PPC en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en la Parte XI Estrategia, apartado 9 Normatividad Urbana General: "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo"; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

[124] *Fuente: Elaboración propia en base al Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua. IMPLAN*

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona central de la Ciudad de Chihuahua considerando cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios en General para los predios de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general 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 incorporación de suelo Comercio y Servicios en General, complementario a las previsiones de consolidación social, económica y urbana prevista para la zona central de la ciudad, en un esquema necesario y complementario, fomentando así el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la dinámica económica del sector consolidado y en proceso de transformación urbana, así las condiciones de vida de la población habitante, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad Alta a Comercio y Servicios en General en la totalidad de la superficie conjunta de los 5 predios analizados, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos modelos de urbanización y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando un proyecto mixto consistente en restaurante y elaboración de bebidas a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria reconociendo adicionalmente la vocación de la zona en cuanto a la mixtura en el aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial económico del sector centro y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos complementarios y requeridos en proximidad con los corredores mixtos de Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo, los cuales se encuentran consolidados físicamente en los tramos correspondientes y en un proceso urbano de reconversión de giros y actividades tendientes al comercio y servicios en convivencia con vivienda, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un modelo de desarrollo que incide tanto en la satisfacción de necesidades de servicios como en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial y mixto que incide positivamente en la introducción de usos complementarios que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en 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, turística y a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona central de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de modelos alternativos de desarrollo que apoyan la mixtura de usos de suelo y que inciden positivamente en la habitabilidad y el desarrollo económico y social.

Se considera también que la presente propuesta significa la consolidación y el reforzamiento de la actividad económica en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante que influirá positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector que promueve el acceso a servicios y oportunidades económicas.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El fomento de actividad económica en esta zona consolidará a los corredores e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con corredores naturalmente mixtos en cuanto al aprovechamiento del suelo como son la Av. 20 de Noviembre y Av. Ocampo, que cuentan con diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes e

incorporándose a la oferta económica y turística de la zona patrimonial del centro urbano.

Al fomentar la reconversión de usos en sectores urbanos consolidados con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se tiende a fortalecer la actividad económica y el fortalecimiento de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, fomentando habitabilidad, mixtura del suelo y optimización de la infraestructura existente; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de predios subutilizados y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector centro de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del centro urbano y la Col. Pacífico en particular, respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios subutilizados en la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter mixto, comercial y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector centro de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano consolidado de hace largo tiempo, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tiende a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad particularmente se reforzará la oferta de suelo en giros productivos en la Col. Pacífico como un concentrador de servicios complementarios al interior del Centro Urbano, considerando que el predio analizado cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta de actividades productivas para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas al interior de polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, así como por los instrumentos de planeación urbana establecidos específicamente para el sector centro como sitio patrimonial con una vocación para la atracción y consolidación de inversiones, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total conjunta para los 5 predios analizados de 1,670.57 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento de los 5 predios analizados es Comercio y Servicios en General para la totalidad de su superficie conjunta, el cual es acorde con el detectado en varios predios de la zona, con la finalidad de ampliar la oferta comercial existente, introduciendo nuevos modelos económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta un alto grado de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios tanto en corredores como en zonas interiores como es el caso; influenciando en forma positiva al desarrollo en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso vigente sobre los predios de Habitacional con Densidad Alta a uso Comercio y Servicios en General, sobre la totalidad de su superficie conjunta de 1,670.57 metros cuadrados, con frente a vialidades de carácter local como lo son C. 16ª y C. Ignacio Ramírez que se integran funcionalmente de forma inmediata a vialidades de orden jerárquico como son Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre y C. 1º de Mayo que representan accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica tanto de la zona como la de carácter urbano, aprovechando el potencial futuro de consolidación generando un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia las vialidades C. Ignacio Ramírez y C. 16ª, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo.

Planteada así la modificación de usos propuestos a Comercio y Servicios en General sobre la totalidad del área conformada en conjunto por los 5 predios de interés, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad mixta en base a la asignación de uso de suelo Comercio y Servicios en General en el área de influencia de corredores mixtos y comerciales de la Av. 20 de Noviembre, Av. Ocampo y C. 1º de Mayo, entre otros que son considerados por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de licencia de uso de suelo específico y de permiso construcción correspondiente que en su momento promueva el interesado de acuerdo al cumplimiento de requisitos que para el caso establezca la autoridad municipal.

Fig. 104 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.[125]

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad Alta a Comercio y Servicios en General propuesto, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector con alto valor patrimonial y potencial turístico y económico evidentes, en franco proceso de reconversión de usos y actividades, las cuales a ser reconocidas y reguladas respecto al intenso desarrollo económico y social que presenta zonas próximas al área analizada, promueven así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

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

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

ÁREA NORMATIVA	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	USO DE SUELO	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
PLAN PARCIAL Y PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO	Vivienda Densidad Baja	6.7604	1.45%	6.7604	1.45%
	Vivienda Densidad Alta	88.7024	18.98%	88.5354	18.95%
	Vivienda, Servicios y Comercio	16.6486	3.56%	16.6486	3.56%
	Comercio y Servicios en General	0.4081	0.09%	0.5752	0.12%
	Corredor Patrimonial	9.5489	2.04%	9.5489	2.04%
	Corredor de Impacto Medio	32.9544	7.05%	32.9544	7.05%
	Corredor de Impacto Alto	5.0721	1.09%	5.0721	1.09%
	Nodo Barrial	4.4654	0.96%	4.4654	0.96%
	Nodo Urbano	10.6659	2.28%	10.6659	2.28%
	Nodo Emblemático	5.2639	1.13%	5.2639	1.13%
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040	Habitacional Densidad H25	0.4460	0.10%	0.4460	0.10%
	Habitacional Densidad H35	74.2590	15.89%	74.2590	15.89%
	Habitacional Densidad H45	1.3705	0.29%	1.3705	0.29%
	Habitacional Densidad H60	1.6864	0.36%	1.6864	0.36%
	Mixto Bajo	0.0809	0.02%	0.0809	0.02%
	Mixto Moderado	1.7535	0.38%	1.7535	0.38%
	Mixto Intenso	6.7115	1.44%	6.7115	1.44%
	Comercio y Servicios	6.7183	1.44%	6.7183	1.44%
	Industria de Bajo Impacto	9.4432	2.02%	9.4432	2.02%
	Equipamiento Urbano	10.2478	2.19%	10.2478	2.19%
	Recreación y Deporte *	16.1360	3.45%	16.1360	3.45%
	Vialidades y servidumbres	157.9708	33.80%	157.9708	33.80%
	TOTAL:	467.3141	100.00%	467.3141	100.00%

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

* El uso de suelo "Recreación y Deporte" se encuentra comprendido en las áreas normativas del Plan y Programa del Centro Urbano, así como del PDU 2040

Fig. 105 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. [126]

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de 5 predios subutilizados en la zona con vocación para la intensificación económica considerando la muy escasa presencia de predios baldíos; los cuales se plantea que se integren de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación de la Col. Pacífico, formalizando así la una mayor consolidación urbana, así como densificación y compactación en sectores ya de tiempo urbanizados como es el caso que nos ocupa. Se plantea necesario formalizar la fusión de los 5 predios analizados previamente a la realización de cualquier acción urbana tendiente al desarrollo del área de aplicación.

De dicha manera se atiende a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por el marco legal de orden estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para la ampliación de la oferta de comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.

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

Fig. 106 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. [127]

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

Al ubicarse dentro de zonas servidas y con consolidación urbana donde históricamente los predios analizados contaban con los servicios de agua potable y alcantarillado, los predios cuentan con factibilidad de servicio y se deberá cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda gastos generados por la acción urbana a desarrollar y la infraestructura resultante correrá a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los posesionarios y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el servicio a los predios en estudio. Los predios contaban con servicios individuales anteriormente y al momento de presentación de la

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

propuesta específica de aprovechamiento, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través de la C. 16ª hacia el Arroyo el Chamizal que sustenta las escorrentías pluviales del sector. Este arroyo tiene origen en la zona ambiental al sur de la ciudad en la ladera norte del Cerro Grande y al interior del Área de Estudio se encuentra embovedado con trayectoria subterránea en el actual trazo de la vialidad Blvd. Díaz Ordaz, hasta su entronque con el Río Chuvíscar que delimita la ciudad de forma longitudinal hasta la zona conocida como Junta de los Ríos donde desemboca en el Río Sacramento desde donde fluye mayormente en forma natural con hacia el nororiente en el vecino Municipio de Aldama.

Por la dimensión del área de aplicación del presente instrumento, no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia la C. 16ª existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso desde la C. 16ª se tiene conectividad inmediata a las vialidades Av. 20 de Noviembre al suroriente, C. 1º de Mayo al norponiente, Av. Ocampo al nororiente y Par Vial de vialidades C. 20ª y C. 22ª al surponiente, las cuales conforman el cuadrante de movilidad que sirve al área de interés; las cuales a su vez se interconectan con una densa red de vialidades jerárquicas cercanas dentro de las que destacan Av. Independencia, Blvd. Díaz Ordaz, Paseo Bolívar, entre otras las cuales conforman un sistema vial de gran importancia para el sector considerando su colindancia y vinculación hacia las zonas norte, sur y poniente de la ciudad.

Fig. 107 Cuadrante de movilidad que sirve al Área de Aplicación. [128]

Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil mixto, habitacional y de comercio y servicios del entorno al área de aplicación sujeta a cambio de uso de suelo.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio, así como sus previsiones de accesibilidad vehicular, las cuales deberán tomar en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre las vialidades C, 16ª y C. Ignacio Ramírez preservando condiciones óptimas de capacidad en la red.

Es necesario resaltar que la totalidad de las vialidades jerárquicas ubicadas al interior del Área de Estudio preservarán sus condiciones funcionales y de sección existentes sin sufrir modificación alguna en términos de su capacidad. De acuerdo al PDU 2040, se considera la incorporación de infraestructura para la movilidad alternativa en vialidades principales de la zona lo cual no representa impactos en cuanto a su función y capacidad ya existentes.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Los predios propuestos cuentan con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad hacia vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad como son Av. Ocampo, Av. 20 de Noviembre, C. 1º de Mayo, así como las vialidades C. 20ª y C. 22ª que funcionan a manera de par vial, así como los corredores de las vialidades Blvd. Díaz Ordaz y Paseo Bolívar en un sistema vial que se encuentran totalmente consolidado en lo físico y funcional. El PDU 2040 ratifica la localización de los predios al interior del polígono del Centro Urbano conformado como un nodo atractor de comercio, servicios y equipamiento en una zona de alto valor patrimonial, histórico y turístico sujeto a intensificación y diversificación de actividades por el Plan Parcial y Programa Maestro del Centro

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

Urbano, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la mixtura del suelo, la densificación urbana y la complementariedad del aprovechamiento del suelo en usos mixtos, habitacionales, comerciales y de servicios complementarios, que intensifiquen las condiciones de desarrollo económico e integración funcional con los que ya cuenta la zona del primer cuadro de la ciudad.

Para el caso particular, la presente propuesta favorece la consolidación de mayores condiciones económicas en la zona fomentando la inversión y dinámica urbana en beneficio para los habitantes de la zona en lo particular y para la ciudad en lo general en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno urbano y patrimonial, incrementando así el potencial económico y social de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 1,670.57 metros cuadrados de uso Comercio y Servicios en General para la incorporación de un proyecto de uso mixto en modalidad de restaurante y elaboración de bebidas, con potencial de presencia económica de alto beneficio al desarrollo humano, económico y turístico de la ciudad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la oferta de mayor actividad económica en la zona atendiendo la naturaleza mixta en cuanto al aprovechamiento urbano del sector centro, accesible y vinculado a corredores mixtos y de comercio y servicios, así como al Centro Histórico de Chihuahua. 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 y el reforzamiento del centro como sitio de alto valor e interés para la comunidad.

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 de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de densificación, compactación e impulso económico fortaleciendo la actividad productiva que actualmente se realiza en la zona en un esquema complementario para el sector analizado, la cual tiende a diversificar la oferta de bienes y servicios en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto es acorde a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades, reforzamiento del carácter de centralidad del sitio patrimonial del Centro Histórico y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

Los predios de análisis cuentan actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre vialidades y zonas servidas de servicios y al encontrarse dentro de las zonas incentivadas para la intensificación del uso de suelo por los organismos operadores de infraestructura. Se reconoce así la vocación para aprovechamiento del suelo en modalidad Comercio y Servicios en General en una zona que de hecho cuenta con aprovechamiento mixto del suelo. Se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre los predios.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Debido a la configuración en el sistema vial y su dimensión física, las vialidades C. 16ª y C. Ignacio Ramírez que otorgan frente a los predios analizados y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano, los impactos viales y funcionales serán mínimos, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar tanto en su frente directo como las opcionales para su integración tanto en la zona como con el resto de la ciudad, cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Comercio y Servicios en General, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de formalizar la actual actividad específica sobre el predio.

Los predios de análisis cuentan actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala por su localización en una zona servida por todos los rubros de infraestructura. Al momento de desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento constructivo

sobre el predio resultante de la asignación de uso de suelo Comercio y Servicios en General correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio. Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de consolidación económica, social y patrimonial del sector centro.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada y en la condición de que el predio promovido sirve sus escurrimientos hacia la C. 16ª que dirige directamente el agua pluvial hacia el arroyo El Chamizal, cuya boca de tormenta se ubica a 250.00 metros al poniente el cual cuenta con infraestructura pluvial dedicada consistente en canal y bóveda subterráneos, suficientes para el control de lluvias extraordinarias en la zona. Los predios no reciben escurrimientos pluviales originados por topografía superior por lo que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del área de interés y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle.

La superficie sujeta a aprovechamiento urbano ya descrita se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico. No es necesario realizar ninguna consideración al respecto y el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos en el predio hacia las vialidades colindantes C. 16ª y C. Ignacio Ramírez.

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.

Previamente a realizar cualquier acción urbana tendiente al desarrollo del proyecto de aprovechamiento previsto en el área de interés, se promoverá la fusión de los predios para la conformación de un polígono general con 1,670.57 metros cuadrados de superficie.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo inmediato de una edificación en esquema mixto con giros específicos de restaurante y elaboración de bebidas a promover, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de 5 predios intraurbanos conformados como subutilizados sujetos a fusión para el desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento, localizado en el Centro Urbano de alto valor social, económico y patrimonial, conformado como un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano sobre el predio representan un importante beneficio para la Col. Pacífico en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra consolidado con escasa presencia de vacíos urbanos. Al definirse aquí acciones urbanas de corto plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio, por el Plan Parcial y Programa Maestro del Centro Urbano, así como por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyecto de desarrollo para el predio. La construcción y operación del inmueble son etapas que corresponden a un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
		■			Revisión y aprobación de Estudio De Cambio de Uso de Suelo El Gardenia por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.	■		
		■		■	Fusión de predios para conformar área de proyecto de 1,670.57 m2 de superficie.	■		
	■	■	■	■	Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.	■		
		■	■	■	Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.	■		
		■	■	■	Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.	■		
	■				Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.	■		
■					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.	■		
		■			Revisión de proyecto ejecutivo.	■		
		■			Licencia de construcción.	■		
			■	■	Construcción de edificación en modalidad mixta con giros de restaurante y elaboración de bebidas.		■	

Fig. 108 Programático y corresponsabilidad . [128]

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

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.
Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.
Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.
Fig. 4 Plano catastral predio 035-014-011.
Fig. 5 Plano catastral predio 035-014-023.
Fig. 6 Plano catastral predio 035-014-003.
Fig. 7 Plano catastral predio 035-014-006.
Fig. 8 Plano catastral predio 035-014-008.
Fig. 9 Vista del Área de Aplicación.
Fig. 10 Vinculación Regional.
Fig. 11 Movilidad Regional.
Fig. 12 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.
Fig. 13 Zonificación Primaria.
Fig. 15 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.
Fig. 16 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.
Fig. 17 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.
Fig. 18 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 250 personas.
Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.
Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.43
Fig. 21 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.
Fig. 22 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.
Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.
Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.
Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.
Fig. 26 Aspectos económicos de la población.
Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.
Fig. 28 Clima.
Fig. 29 Geología.
Fig. 30 Edafología.
Fig. 31 Topografía.
Fig. 32 Pendientes de terreno.
Fig. 33 Hidrología superficial.
Fig. 34 Remate visual hacia Cerro Coronel.
Fig. 35 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.
Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.
Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.
Fig. 38 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. 20 de Noviembre
Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.
Fig. 40 Plano de Equipamiento Urbano.
Fig. 41 CERESO Estatal Número 2 "La Peni".
Fig. 42 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 43 Distribución de predios sin construcción en el Área Estudio.
Fig. 44 Distribución de predios sin construcción en el Área Estudio por uso de suelo.
Fig. 45 Estructura vial en la zona.
Fig. 46 Sección vial existente.
Fig. 47 Sección vial existente.
Fig. 48 Sección vial existente.
Fig. 49 Sección vial existente.
Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 56 Sección vial existente.
Fig. 57 Sección vial existente.
Fig. 58 Sección vial existente.
Fig. 59 Sección vial existente.
Fig. 60 Sección vial existente.
Fig. 61 Sección vial existente.
Fig. 62 Sección vial existente.
Fig. 63 Sección vial existente.
Fig. 64 Sección vial existente.
Fig. 65 Sección vial existente.
Fig. 66 Sección vial existente.
Fig. 67 Sección vial existente.
Fig. 68 Sección vial actual.
Fig. 69 Sección vial actual.
Fig. 70 Sección vial actual.
Fig. 71 Sección vial actual.
Fig. 72 Sección vial actual.
Fig. 73 Sección vial actual.
Fig. 74 Sección vial actual.
Fig. 75 Sección vial existente.
Fig. 76 Sección vial existente.
Fig. 77 Sección vial existente.
Fig. 78 Sección vial existente.
Fig. 79 Sección vial existente.
Fig. 80 Sección vial existente.
Fig. 81 Sección vial existente.
Fig. 82 Sección vial existente.
Fig. 83 Sección vial existente.
Fig. 84 Sección vial existente.
Fig. 85 Sección vial existente.
Fig. 86 Sección vial existente.
Fig. 87 Sección vial actual.
Fig. 88 Sección vial actual.
Fig. 89 Sección vial actual.

Fig. 90 Sección vial actual. .....
Fig. 91 Sección vial actual. .....
Fig. 92 Sección vial actual. .....
Fig. 93 Sección vial actual. .....
Fig. 94 Para de autobús Santa Rita de la Ruta Troncal de Transporte Público sobre Av. Ocampo. .....
Fig. 95 Terminal Norte del SITP. .....
Fig. 96 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona. .....
Fig. 97 Infraestructura de Agua Potable. .....
Fig. 98 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. .....
Fig. 99 Riesgos Geológicos. .....
Fig. 100 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. .....
Fig. 101 Gasolinera ubicada en C. 12ª y C. Mariano Jiménez. .....
Fig. 102 Riesgos Antropogénicos. .....
Fig. 103 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Comercio y Servicios en General. .....
Fig. 104 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. .....
Fig. 105 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. .....
Fig. 106 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. .....
Fig. 107 Cuadrante de movilidad que sirve al Área de Aplicación. 100
Fig. 108 Programático y corresponsabilidad . .....

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- 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.

K. 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 Directrices de Desarrollo Urbano

Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

SELOSDIJE URBANIZACIONES S.A. DE C.V.
Promotor

Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor

Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS

ANEXO GRÁFICO

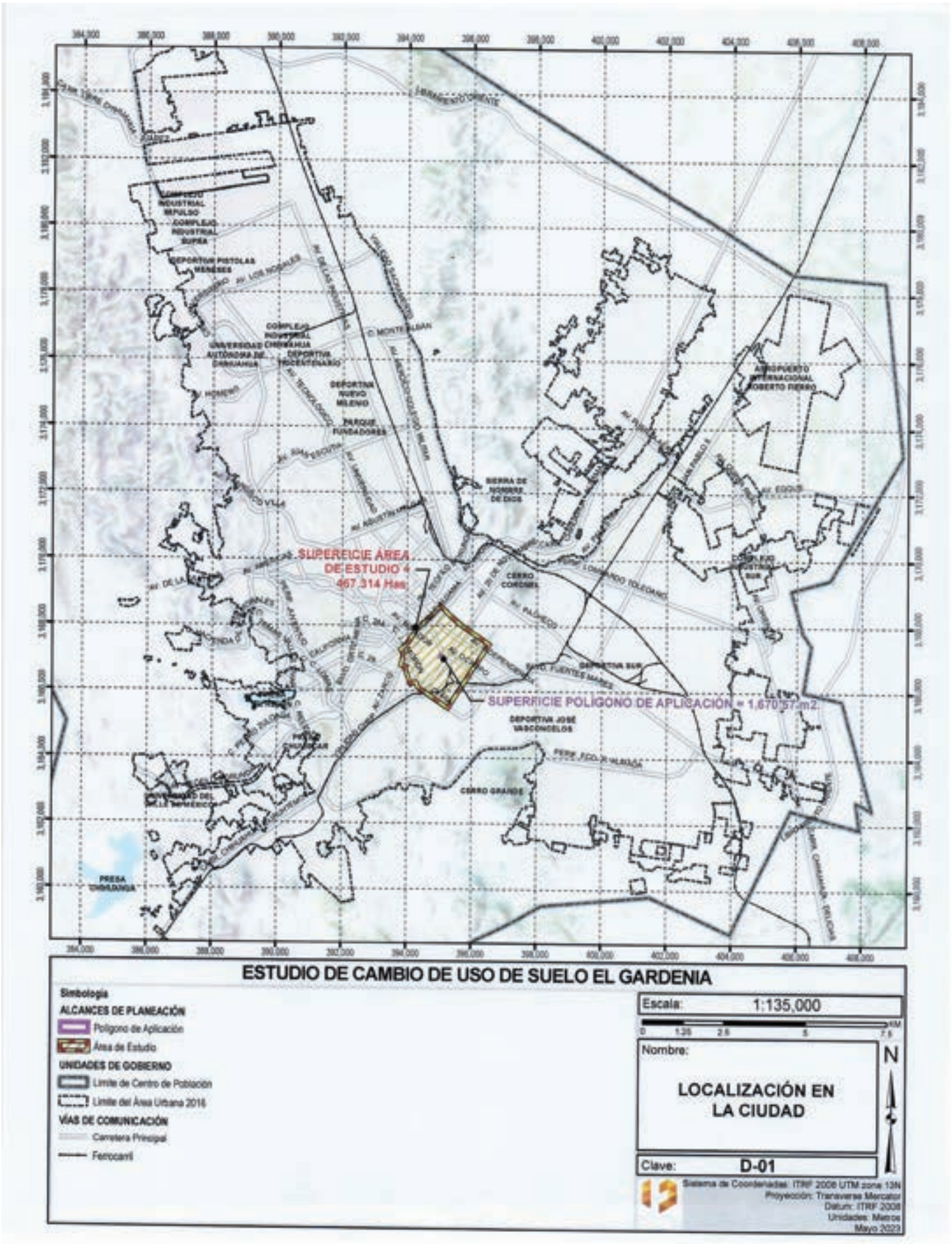
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

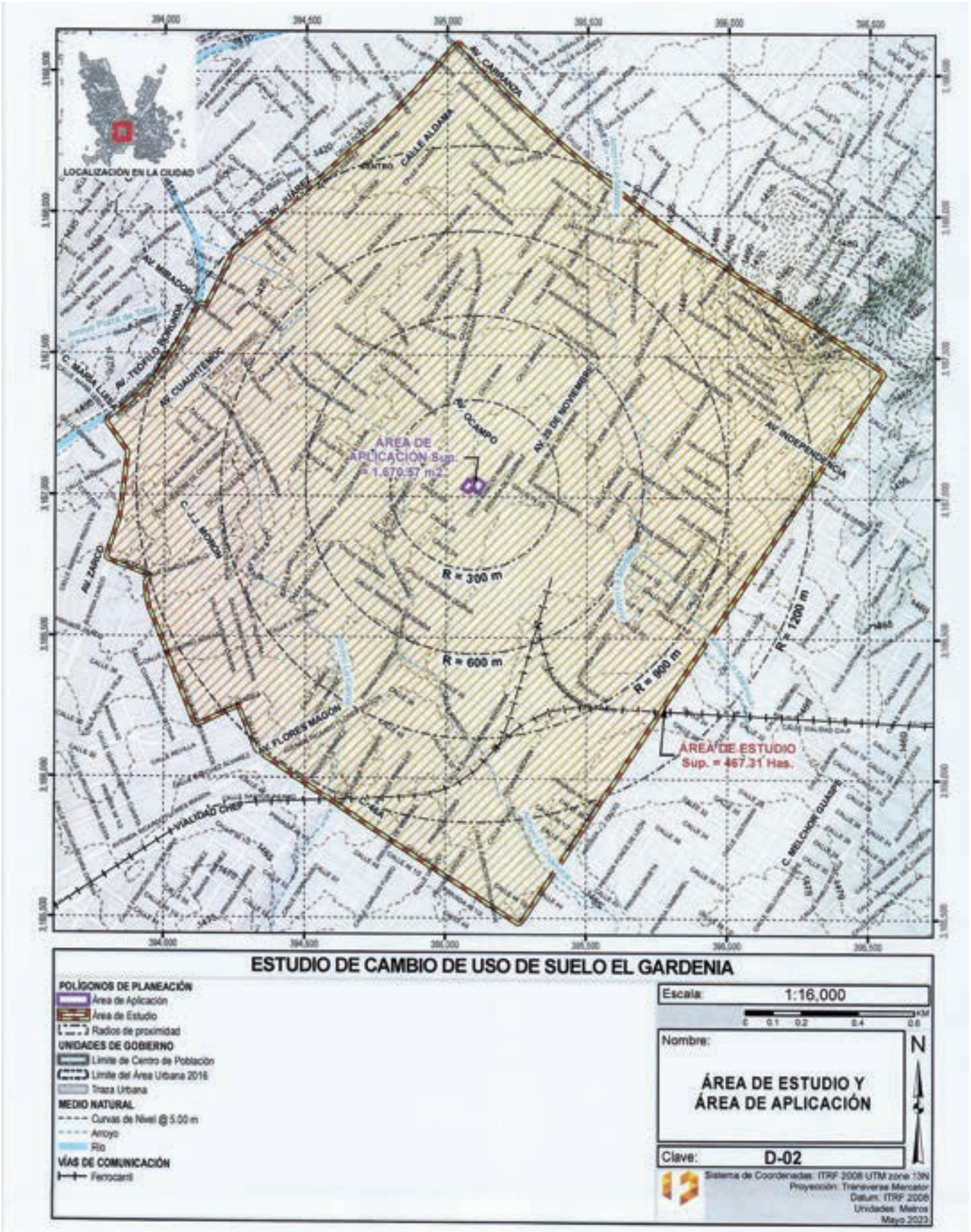
ANEXO DOCUMENTAL

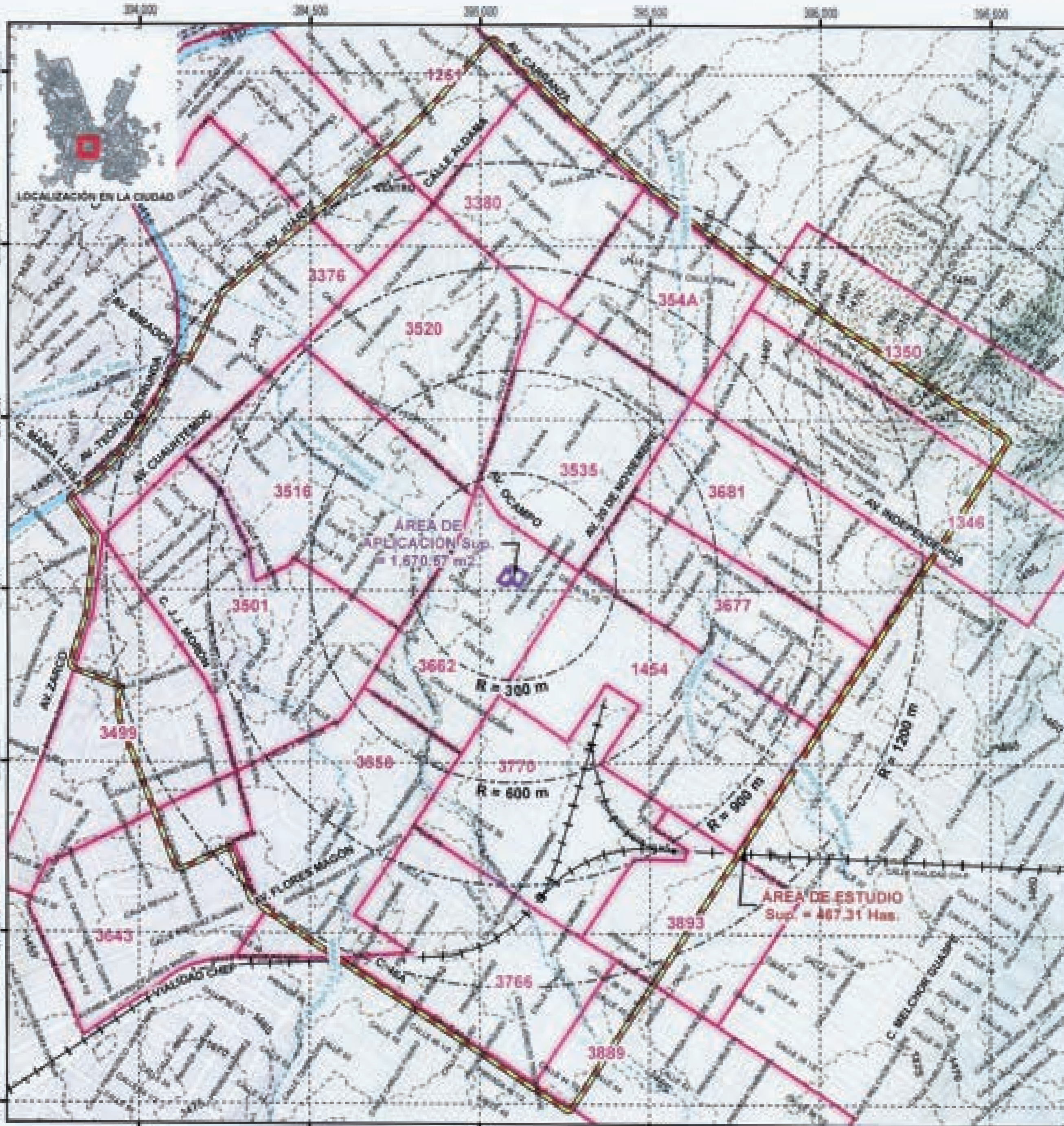
- PLANOS CATASTRALES
- COPIAS DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO PROMOTOR

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO


SUPERFICIE ÁREA DE ESTUDIO 4
467.314 Has
SUPERFICIE POLÍGONO DE APLICACIÓN = 1,670,57 m2
SIERRA DE NOMBRE DE DIOS
CERRO CORONEL
CERRO GRANDE
DEPORTIVA JOSE VASCONCELOS
DEPORTIVA SUR
PARQUE FUNDADORES
DEPORTIVA NUEVO MILENIO
AEROPUERTO INTERNACIONAL ROBERTO FIERRO
PRESA CHIHUAHUA
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
Simbología
ALCANCES DE PLANEACIÓN
Polígono de Aplicación
Área de Estudio
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Carretera Principal
Ferrocarril
Escala: 1:135,000
Nombre:
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
Clave: D-01
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023


LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,679.57 m2.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TROFILO BORUNDA
AV. CUAUHTÉMOC
C. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
C. J. MORIN
C. FLORES MAGÓN
VIALIDAD CHEP
C. MELCHOR OCAMPO
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Escala: 1:16,000
Nombre:
ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN
Clave: D-02
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

AGEB INEGI
- AGEB en Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Ferrocarril

Escala: 1:16,000

0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

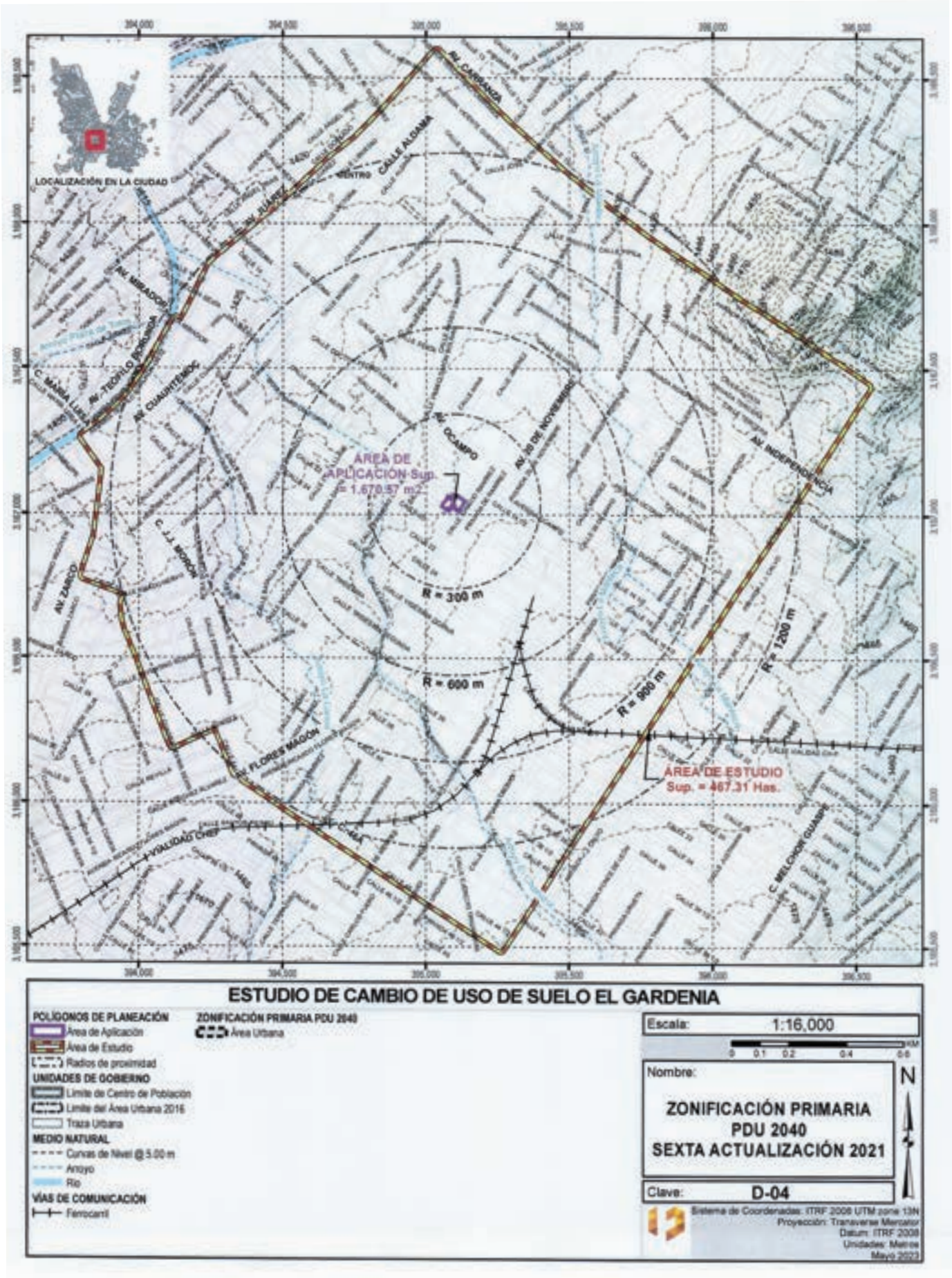
Nombre:

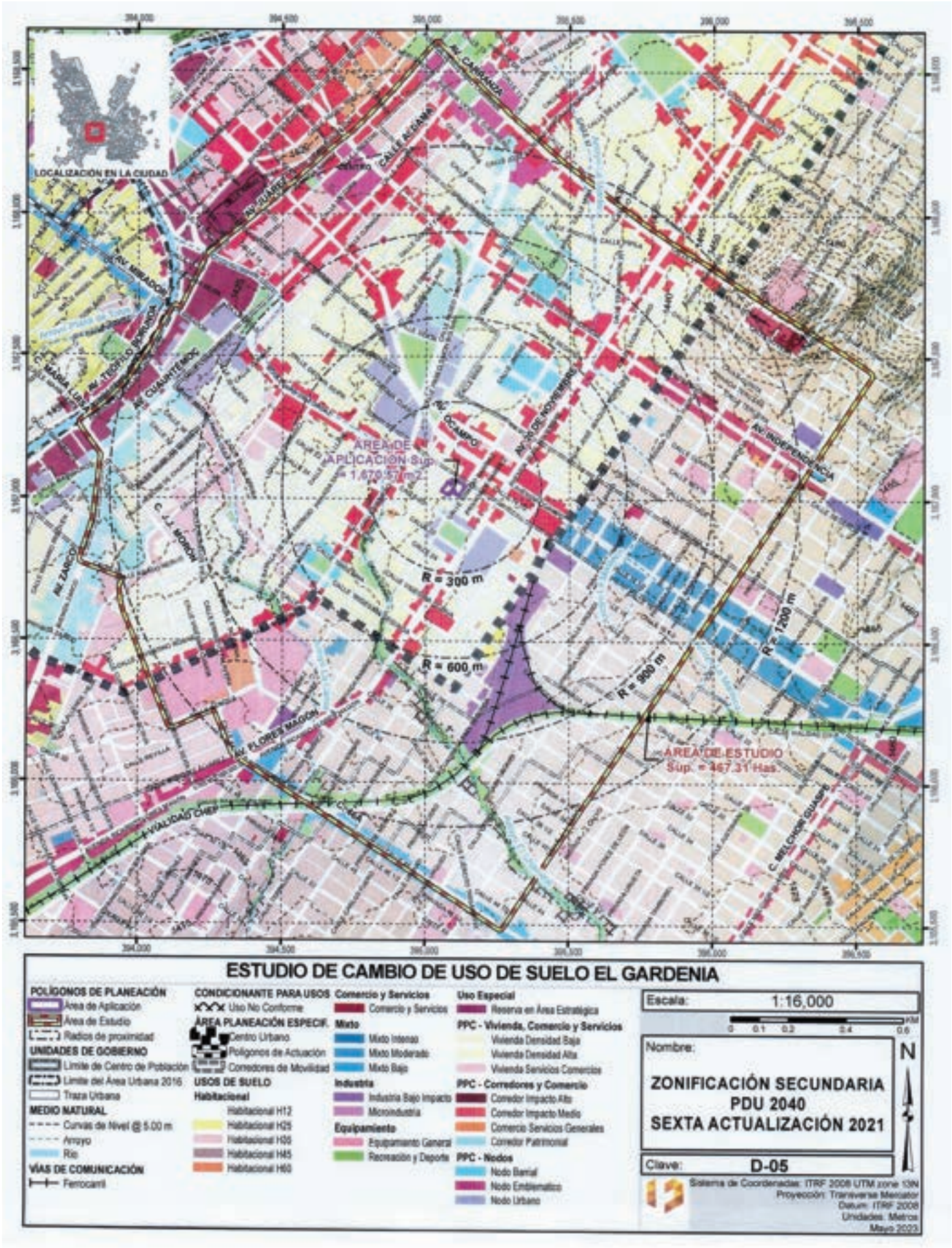
ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO

N

Clave: D-03

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


LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TEÓFILO BORUNDA
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
AV. FLORES MAGÓN
VIALIDAD CHEF
C. MELCHOR GUASPE
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1.670.57 m2
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040
Área Urbana
Escala: 1:16,000
Nombre:
ZONIFICACIÓN PRIMARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021
Clave: D-04
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Ferrocarril

CONDICIONANTE PARA USOS
- Uso No Conforme

ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.
- Centro Urbano
- Polígonos de Actuación
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Baja

Industria
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- Reserva en Área Estratégica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Comercios

PPC - Corredores y Comercio
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Escala: 1:16,000

0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM

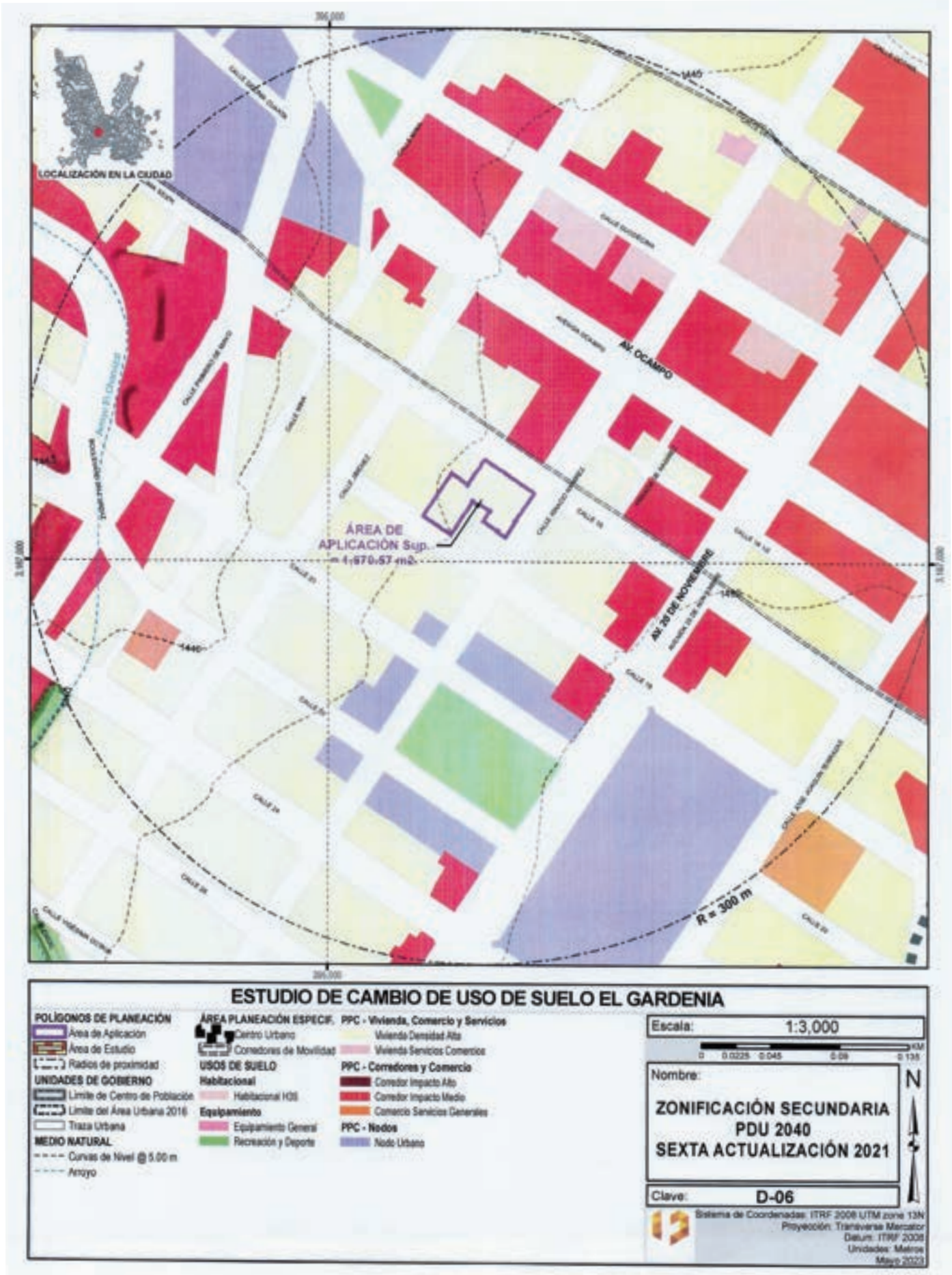
Nombre:

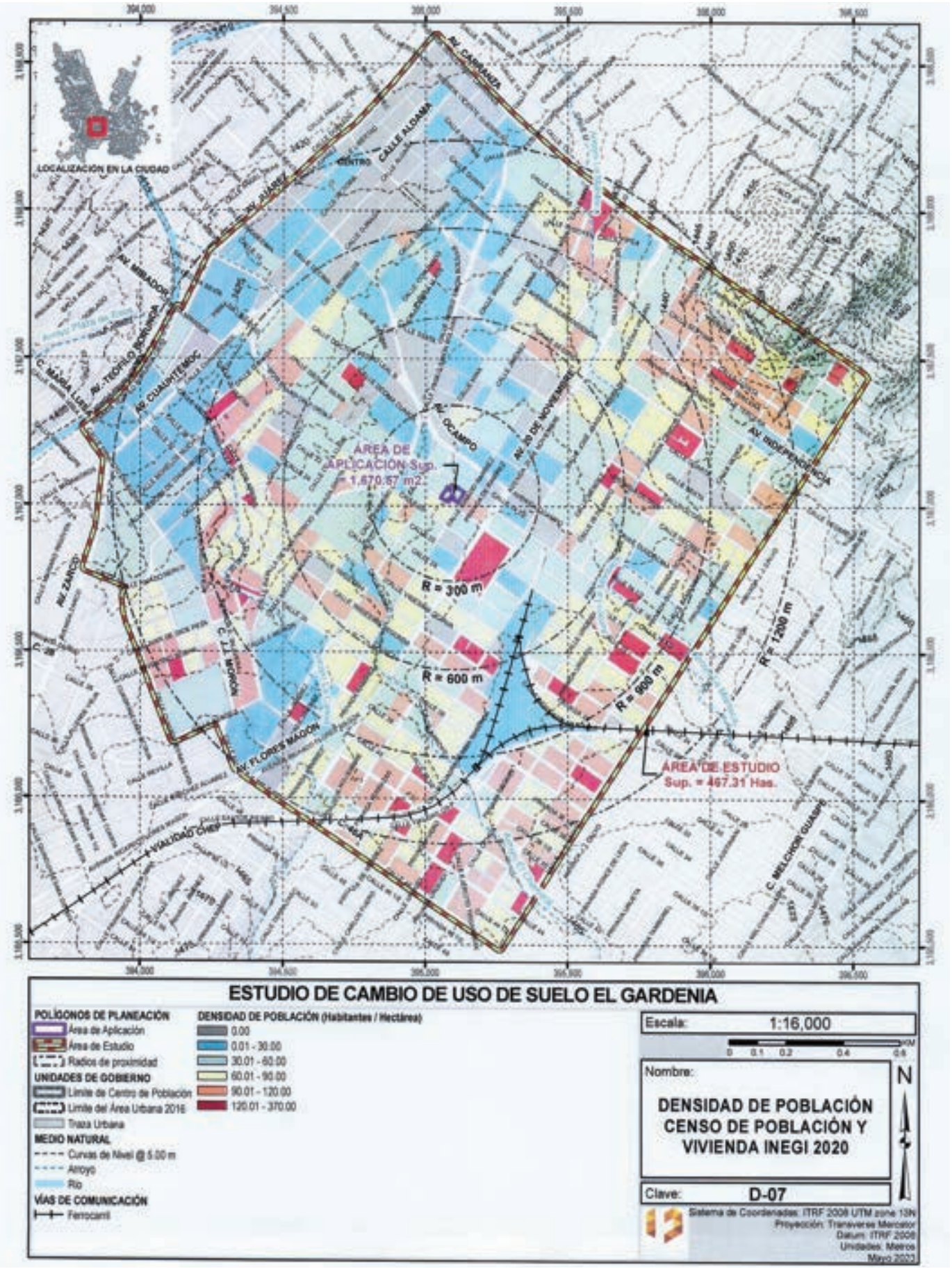
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

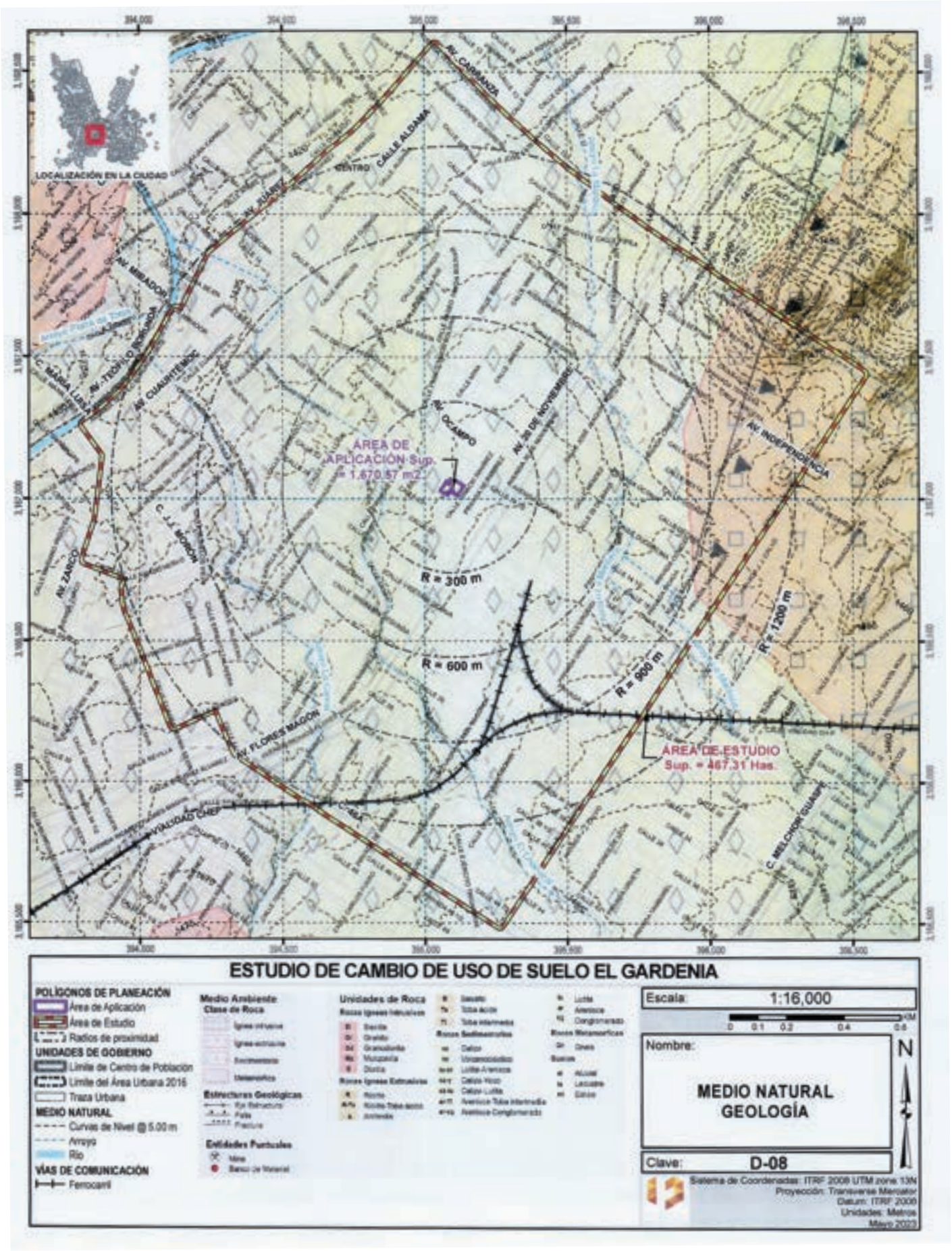
N

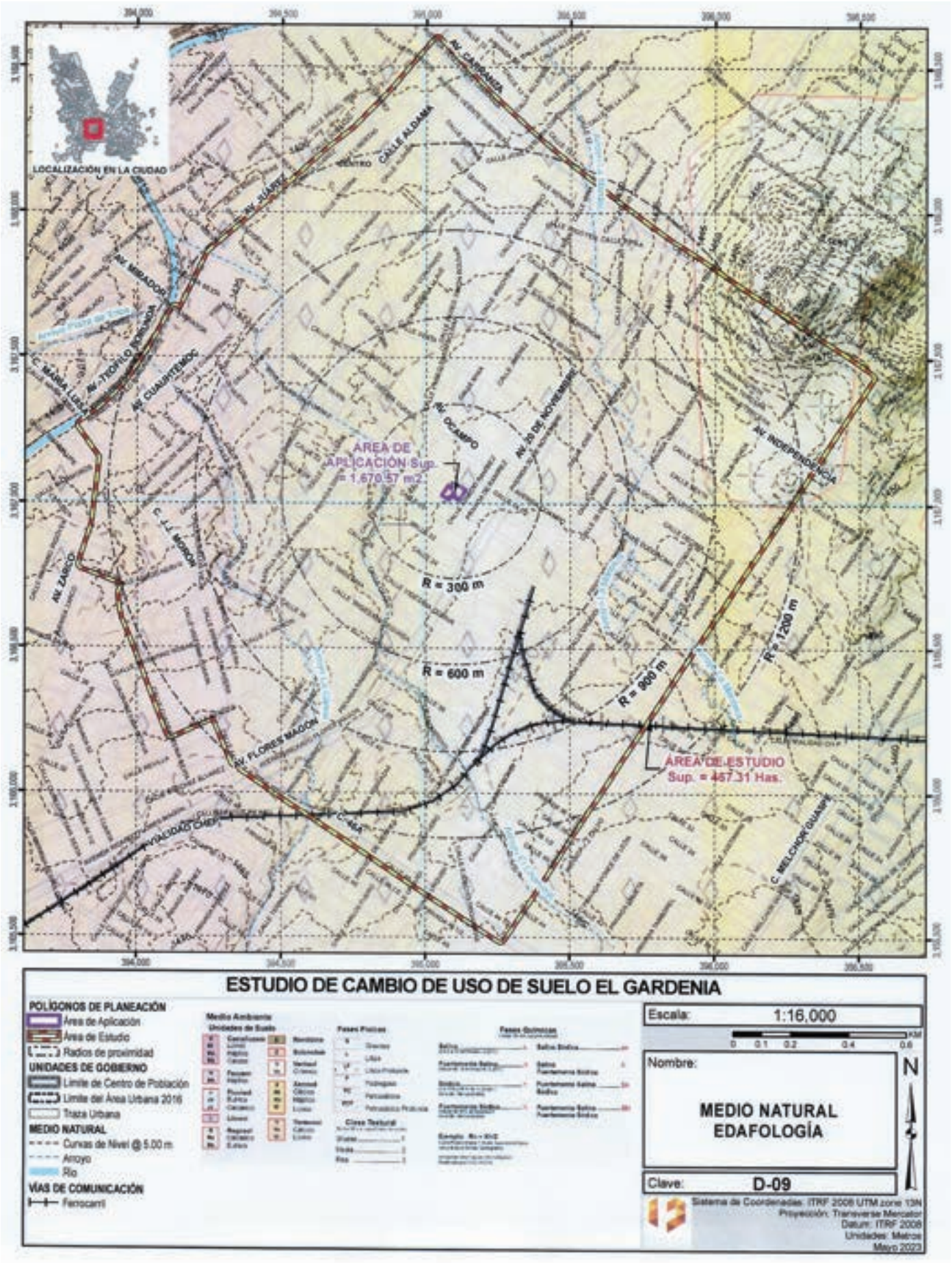
Clave: **D-05**

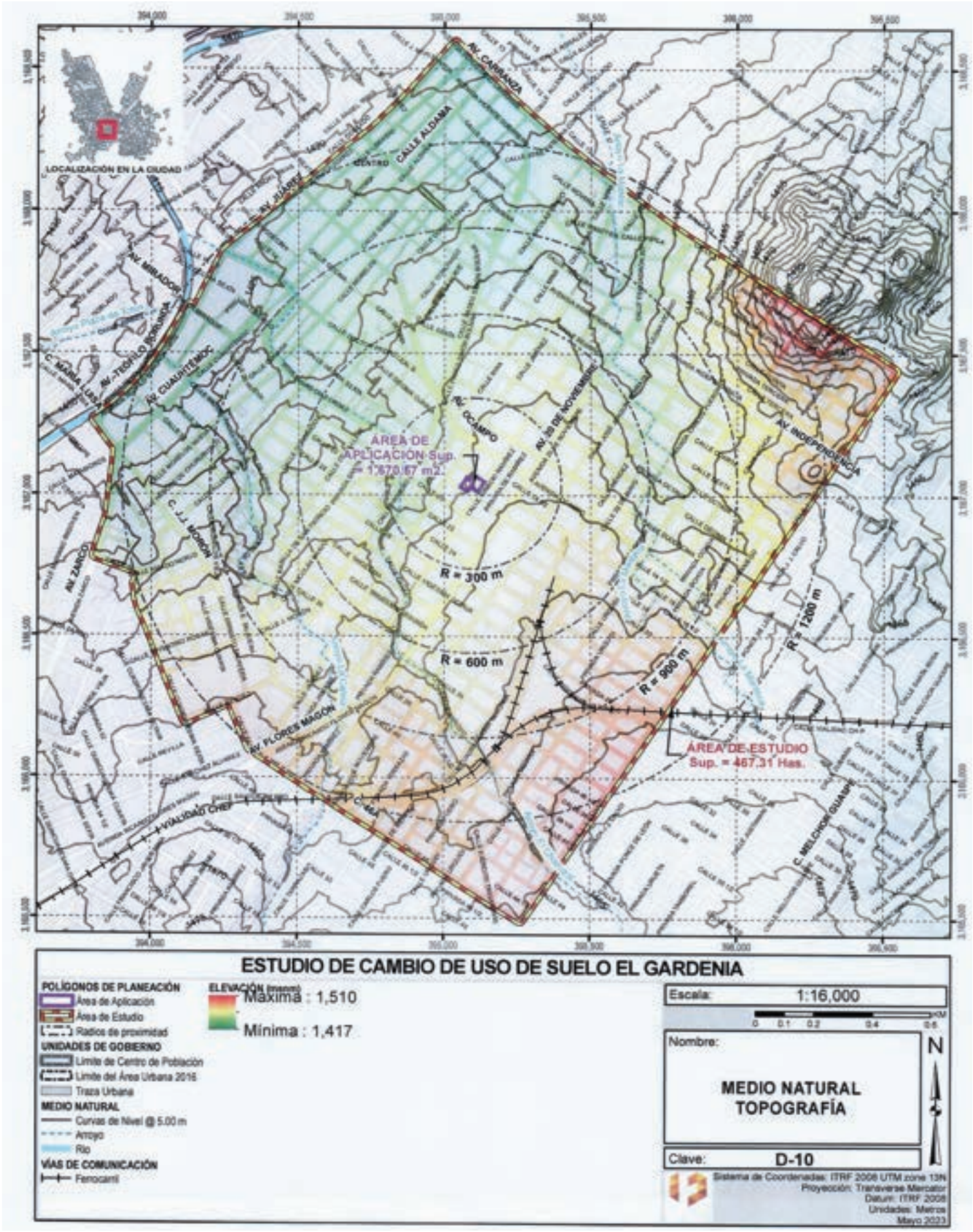
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

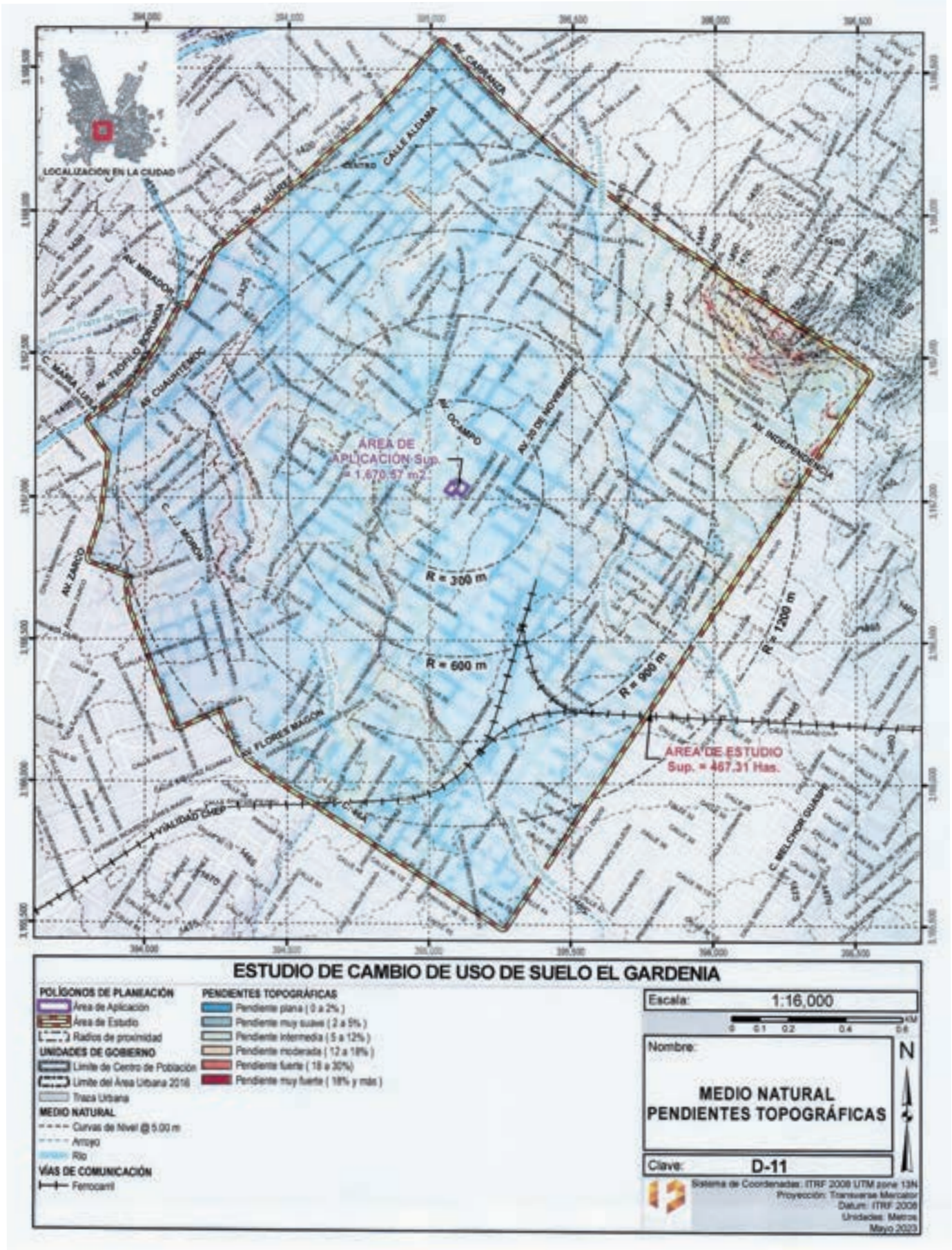

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 4,670.57 m2.
R = 300 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
ÁREA PLANEACIÓN ESPECÍF.
Centro Urbano
Corredores de Movilidad
USOS DE SUELO
Habitacional
Habitacional H3S
Equipamiento
Equipamiento General
Recreación y Deporte
PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
Vivienda Densidad Alta
Vivienda Servicios Comercios
PPC - Corredores y Comercio
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Comercio Servicios Generales
PPC - Nodos
Nodo Urbano
Escala: 1:3,000
0 0.0225 0.045 0.09 0.135 KM
Nombre:
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021
Clave: D-06
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

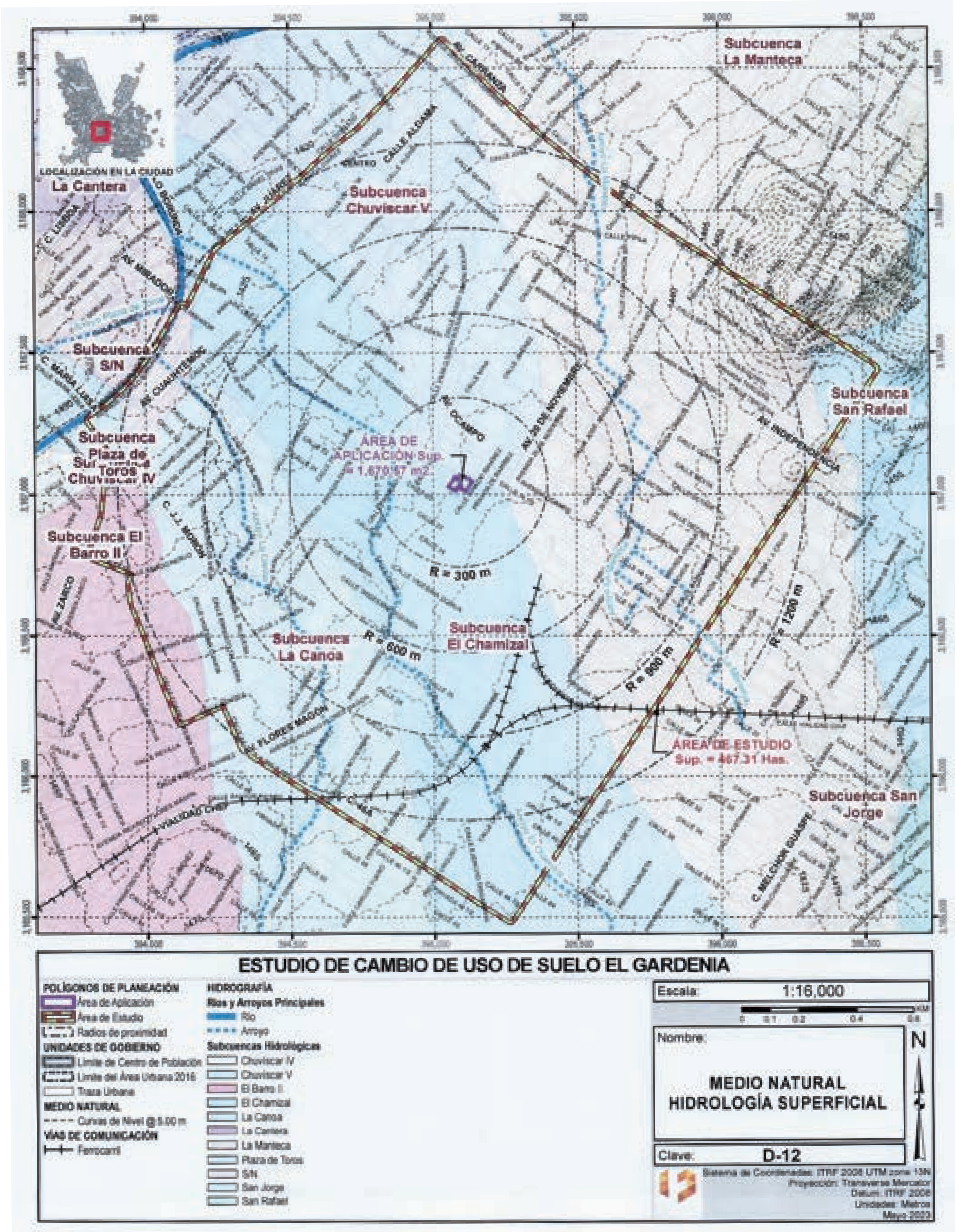

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
CENTRO
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TEOFILO BORUNDA
C. MARÍA LUISA
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
C. J.J. MORÓN
AV. FLORES MAGÓN
VIALIDAD CHEP
C. MELCHOR OCAMPO
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.67 m2.
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
0.00
0.01 - 30.00
30.01 - 60.00
60.01 - 90.00
90.01 - 120.00
120.01 - 370.00
Escala: 1:16,000
Nombre:
DENSIDAD DE POBLACIÓN CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020
Clave: D-07
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2022

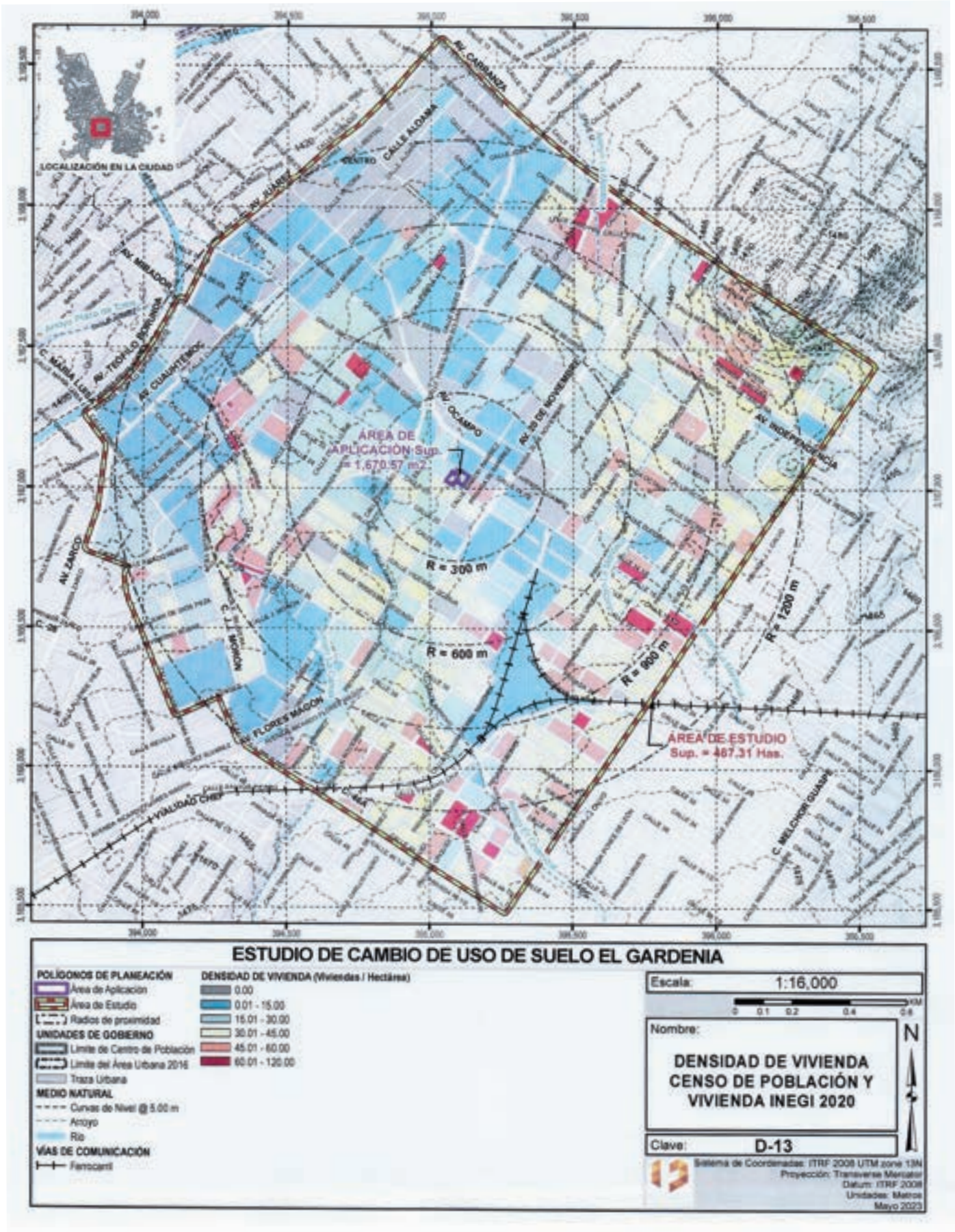

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AV. CARRANZA
AV. ZARCO
AV. FLORES MAGÓN
AV. INDEPENDENCIA
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. OCAMPO
AV. CUAUHTÉMOC
AV. MIRADOR
C. MELCHOR GUAJARDO
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Medio Ambiente
Clase de Roca
Estructuras Geológicas
Unidades de Roca
Entidades Puntuales
Escala: 1:16,000
Nombre:
MEDIO NATURAL
GEOLOGÍA
Clave: D-08
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

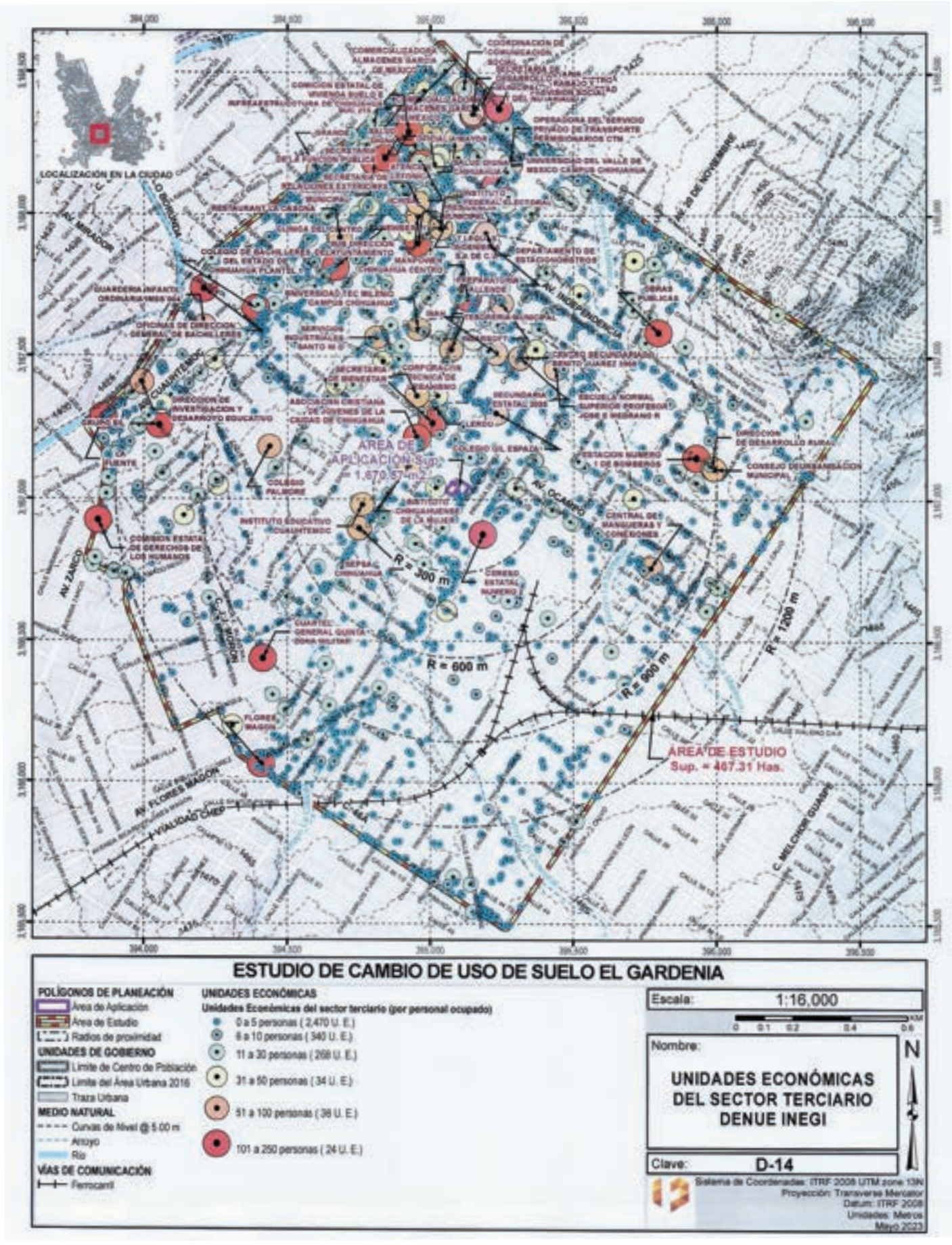

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TEOFILO ROBLEDA
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
AV. FLORES MAGÓN
VIALIDAD CHEPE
C. MELCHOR OCAMPO
AREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 457.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Escala: 1:16,000
Nombre:
MEDIO NATURAL
EDAFOLOGÍA
Clave: D-09
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

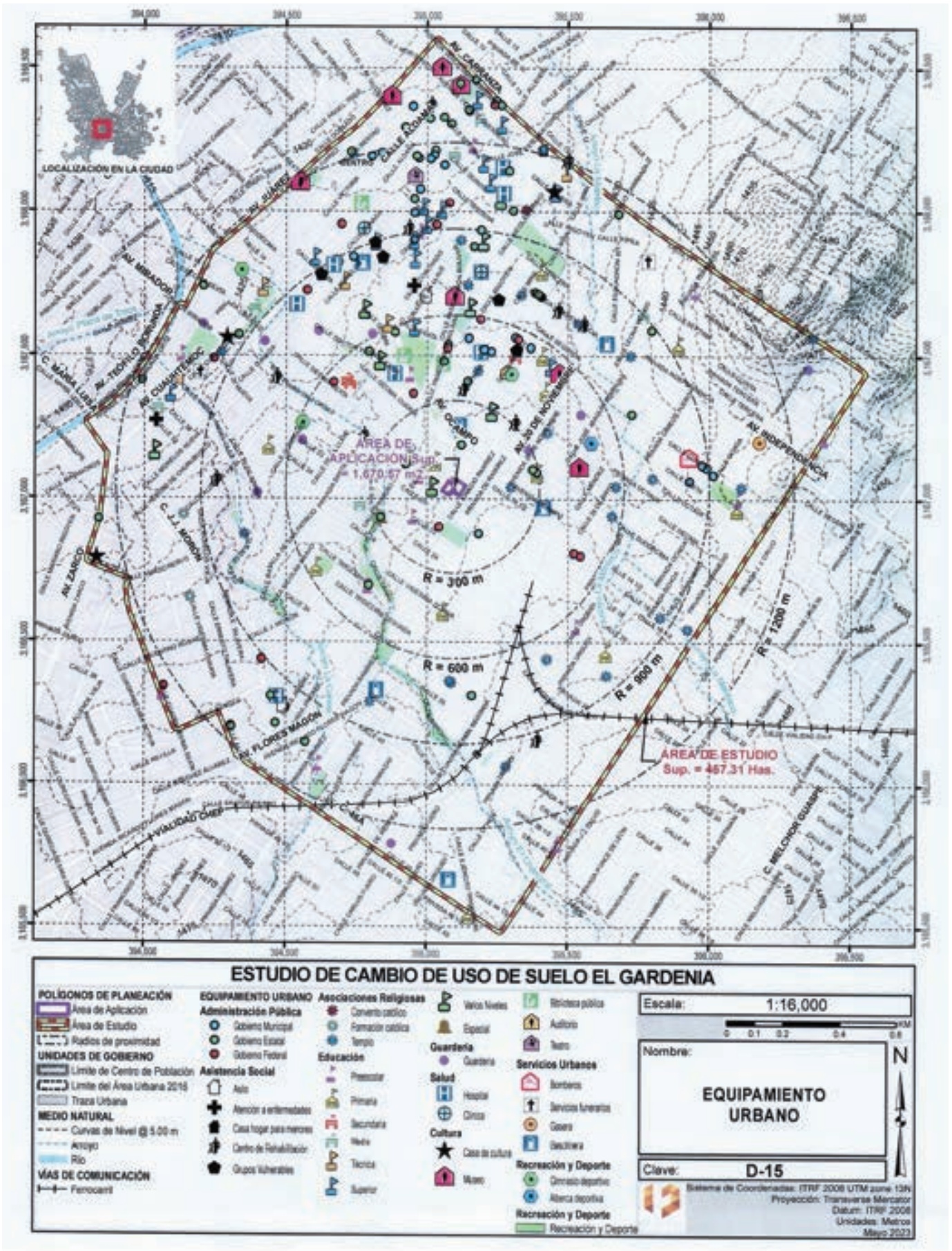

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
CENTRO
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TECNOLÓGICO
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,570.67 m2.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AV. ZARCO
C. J.J. MORÓN
AV. FLORES MAGÓN
VIALIDAD CHEF
C. MELCHOR OCAMPO
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
ELEVACIÓN (msnm)
Máxima : 1,510
Mínima : 1,417
Escala: 1:16,000
Nombre:
MEDIO NATURAL
TOPOGRAFÍA
Clave: D-10
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

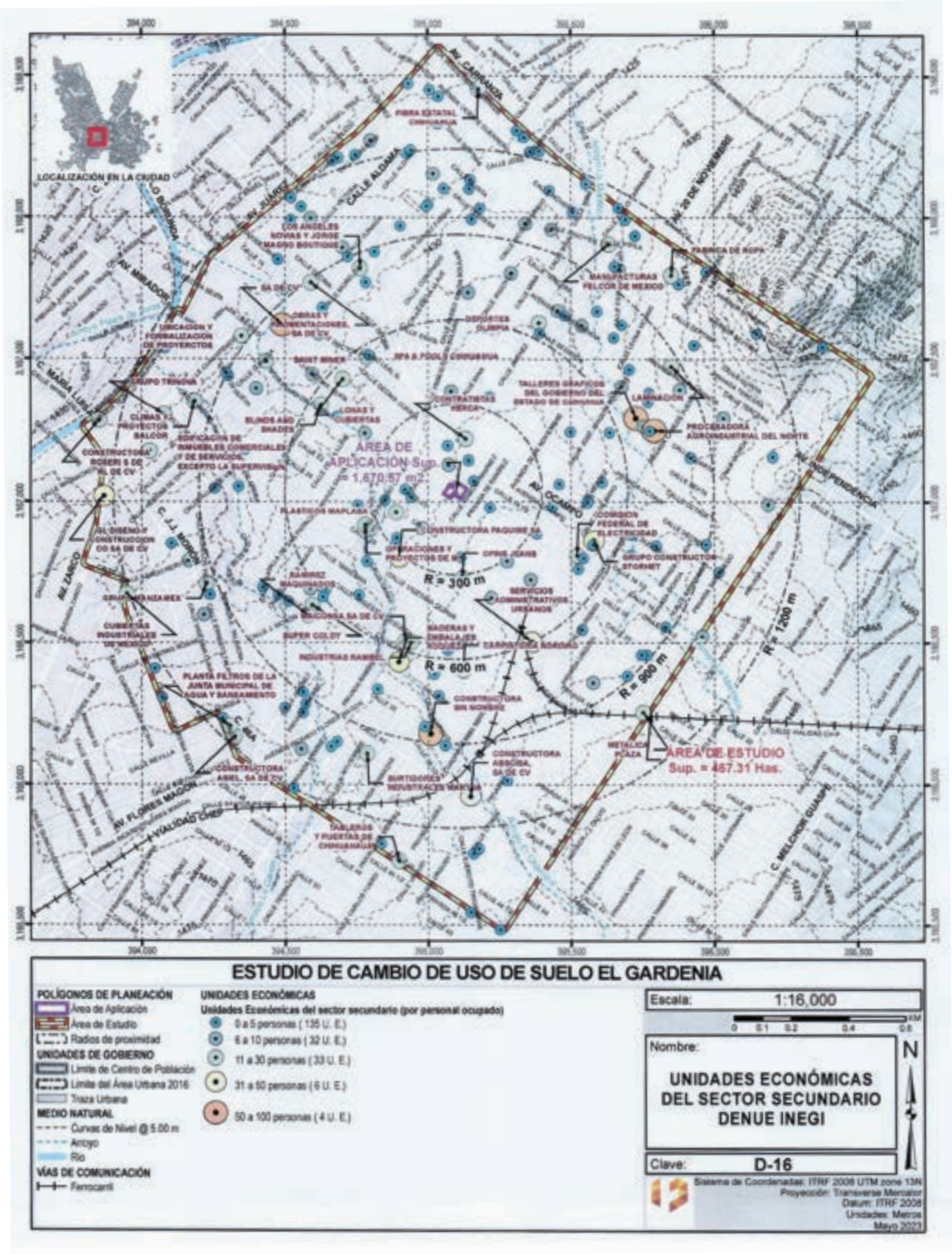

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CAPILLANCA
CALLE ALDAMA
AV. MIRADOR
AV. TROFILO BORUNDA
AV. CUAUHTEMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
AV. FLORES MAGON
VIALIDAD CHEP
C. MELCHOR OCAMPO
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
Pendiente plana (0 a 2%)
Pendiente muy suave (2 a 5%)
Pendiente intermedia (5 a 12%)
Pendiente moderada (12 a 18%)
Pendiente fuerte (18 a 30%)
Pendiente muy fuerte (18% y más)
Escala: 1:16,000
KM 0 0.1 0.2 0.4 0.6
Nombre:
MEDIO NATURAL
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
N
Clave: D-11
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

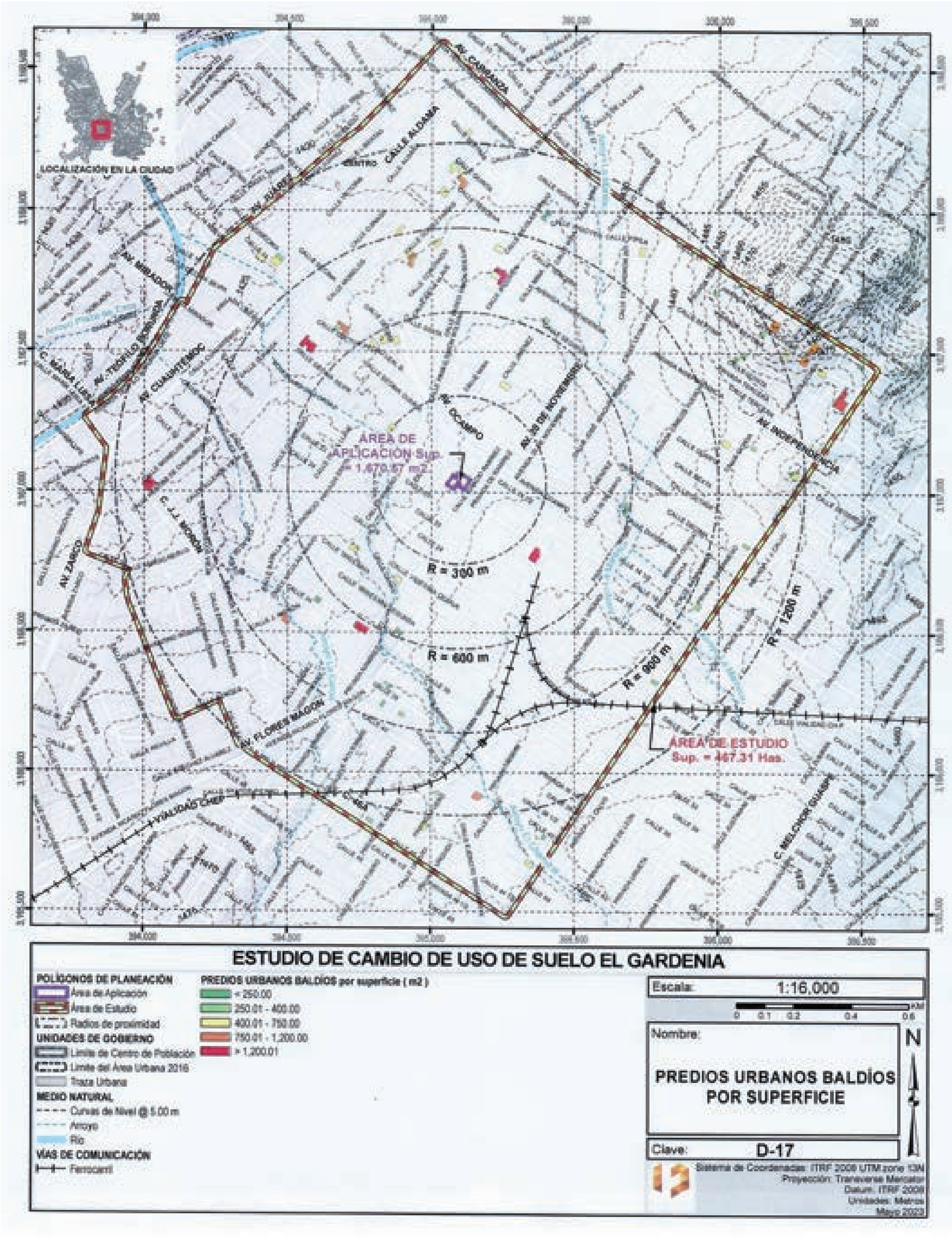

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
La Cantera
Subcuenca La Manteca
Subcuenca Chuviscar V
Subcuenca S/N
Subcuenca Plaza de Toros
Subcuenca Chuviscar IV
Subcuenca El Barro II
Subcuenca San Rafael
Subcuenca La Canoa
Subcuenca El Chamizal
Subcuenca San Jorge
AREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2.
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. MIRADOR
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
FLORES MAGÓN
C. J.J. MORENO
C. MELCHOR GUASPE
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
HIDROGRAFÍA
Ríos y Arroyos Principales
Río
Arroyo
Subcuencas Hidrológicas
Chuviscar IV
Chuviscar V
El Barro II
El Chamizal
La Canoa
La Cantera
La Manteca
Plaza de Toros
S/N
San Jorge
San Rafael
Escala: 1:16,000
Nombre:
MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL
Clave: D-12
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

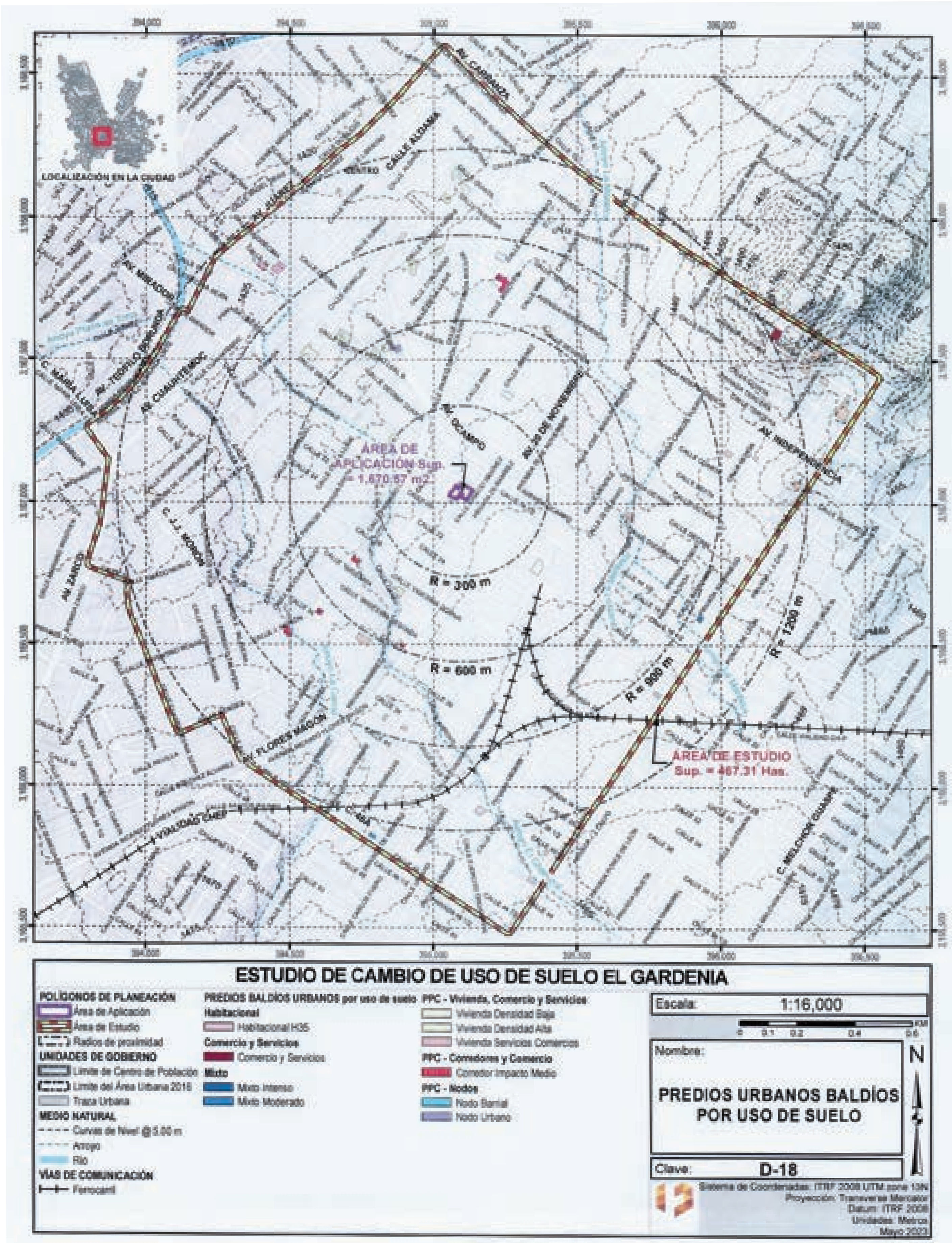

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
CENTRO
AV. JUAREZ
AV. MIRADOR
AV. TEOFILO BORUNDA
C. MARIA LUISA
AV. CUAUHTEMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
C. J. MORON
C. FLORES MAGON
VIALIDAD CHEP
C. MELCHOR OCAMPO
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)
0.00
0.01 - 15.00
15.01 - 30.00
30.01 - 45.00
45.01 - 60.00
60.01 - 120.00
Escala: 1:16,000
0 0.1 0.2 0.4 0.8 KM
Nombre:
DENSIDAD DE VIVIENDA CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020
Clave: D-13
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

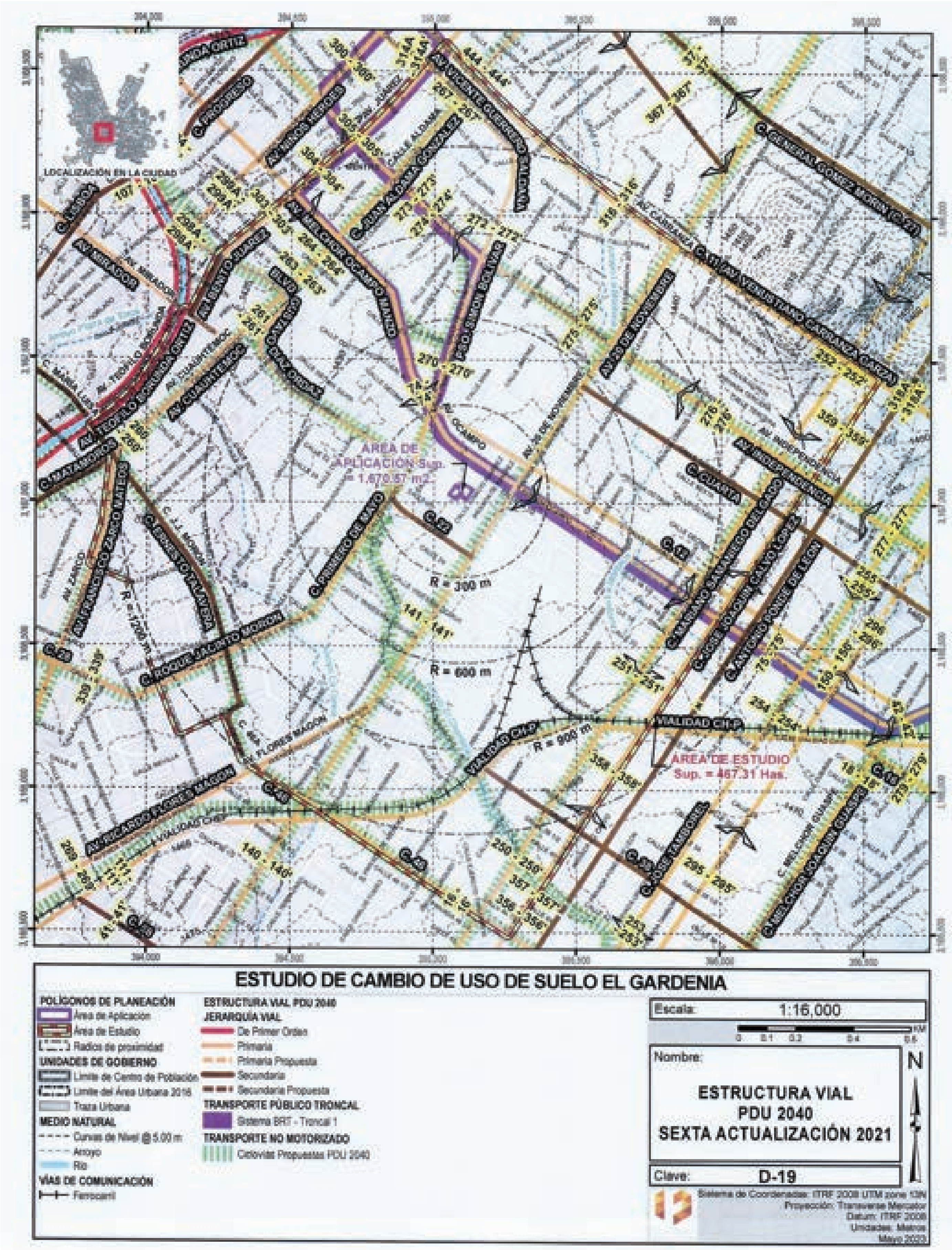

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AREA DE APLICACION Sup. = 1,670.57 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AREA DE ESTUDIO
Sup. = 467.31 Has.
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
UNIDADES ECONÓMICAS
Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
0 a 5 personas (2,470 U. E.)
6 a 10 personas (340 U. E.)
11 a 30 personas (268 U. E.)
31 a 50 personas (34 U. E.)
51 a 100 personas (36 U. E.)
101 a 250 personas (24 U. E.)
Escala: 1:16,000
Nombre:
UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI
Clave: D-14
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

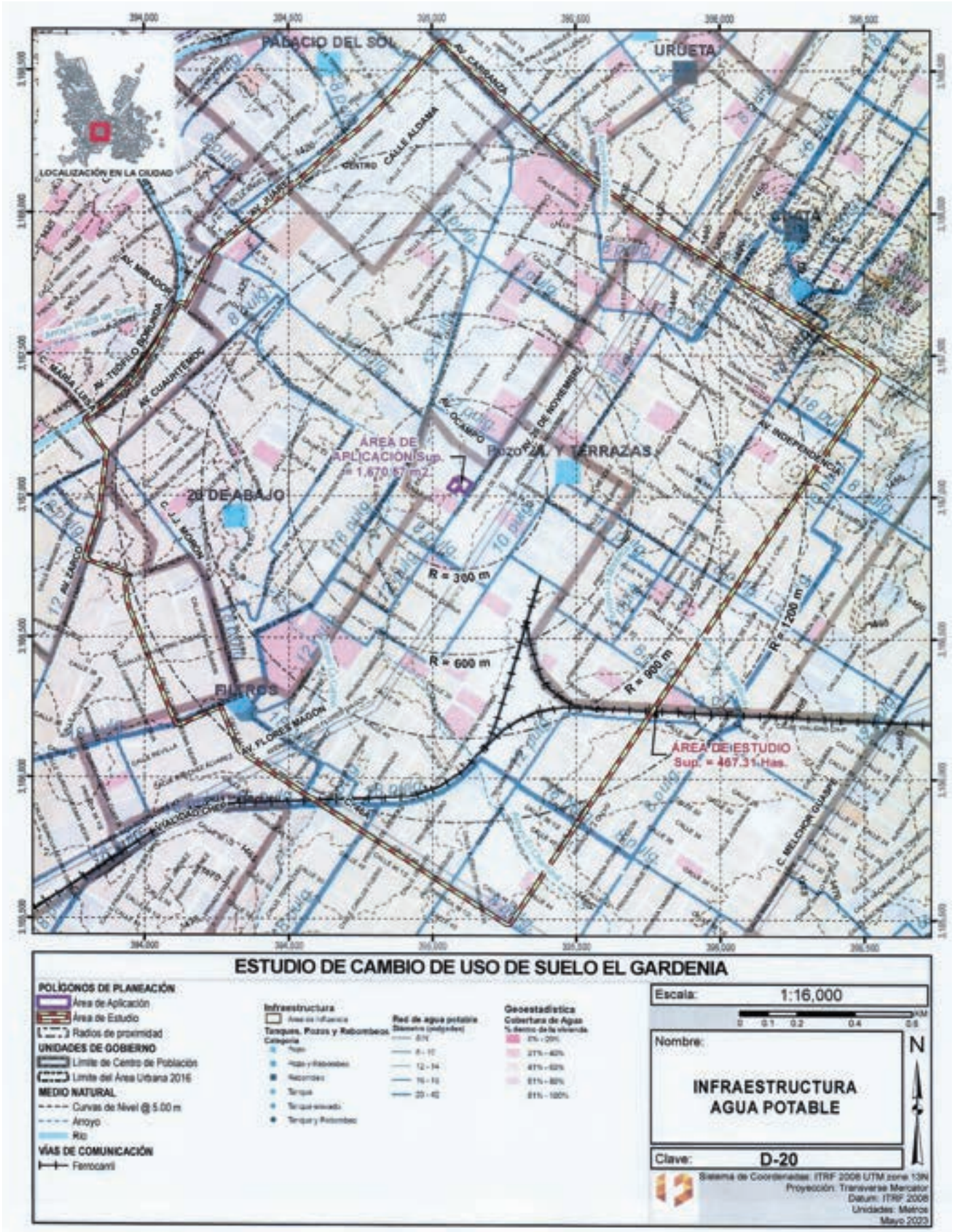

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TEÓFILO BORUNDA
AV. CUAUHTÉMOC
C. MARÍA LUISA
AV. ZARCO
C. J.J. MORÓN
AV. FLORES MAGÓN
VIALIDAD CHEP
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
C. MELCHOR GUASPE
AREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
AREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
EQUIPAMIENTO URBANO
Administración Pública
Gobierno Municipal
Gobierno Estatal
Gobierno Federal
Asistencia Social
Asilo
Atención a enfermedades
Casa hogar para menores
Centro de Rehabilitación
Grupos Vulnerables
Asociaciones Religiosas
Convento católico
Formación católica
Templo
Educación
Preescolar
Primaria
Secundaria
Media
Técnica
Superior
Varios Niveles
Especial
Guardería
Guardería
Salud
Hospital
Clínica
Cultura
Casa de cultura
Museo
Biblioteca pública
Auditorio
Teatro
Servicios Urbanos
Bomberos
Servicios funerarios
Gasera
Gasolinera
Recreación y Deporte
Gimnasio deportivo
Alberca deportiva
Recreación y Deporte
Recreación y Deporte
Escala: 1:16,000
Nombre:
EQUIPAMIENTO URBANO
Clave: D-15
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

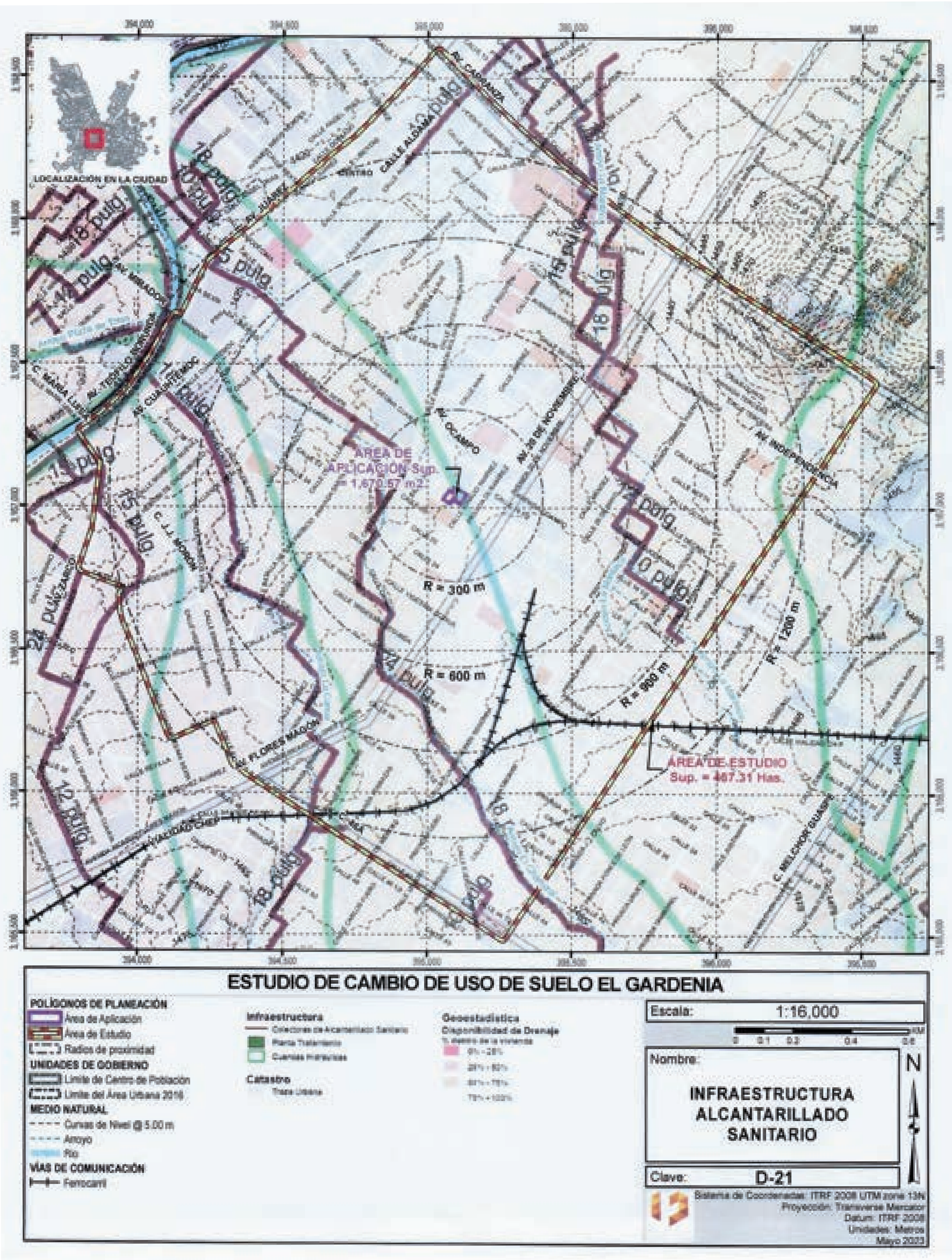

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
AREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
UNIDADES ECONÓMICAS
Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
0 a 5 personas (135 U. E.)
6 a 10 personas (32 U. E.)
11 a 30 personas (33 U. E.)
31 a 50 personas (6 U. E.)
50 a 100 personas (4 U. E.)
Escala: 1:16,000
0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM
Nombre:
UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI
N
Clave: D-16
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

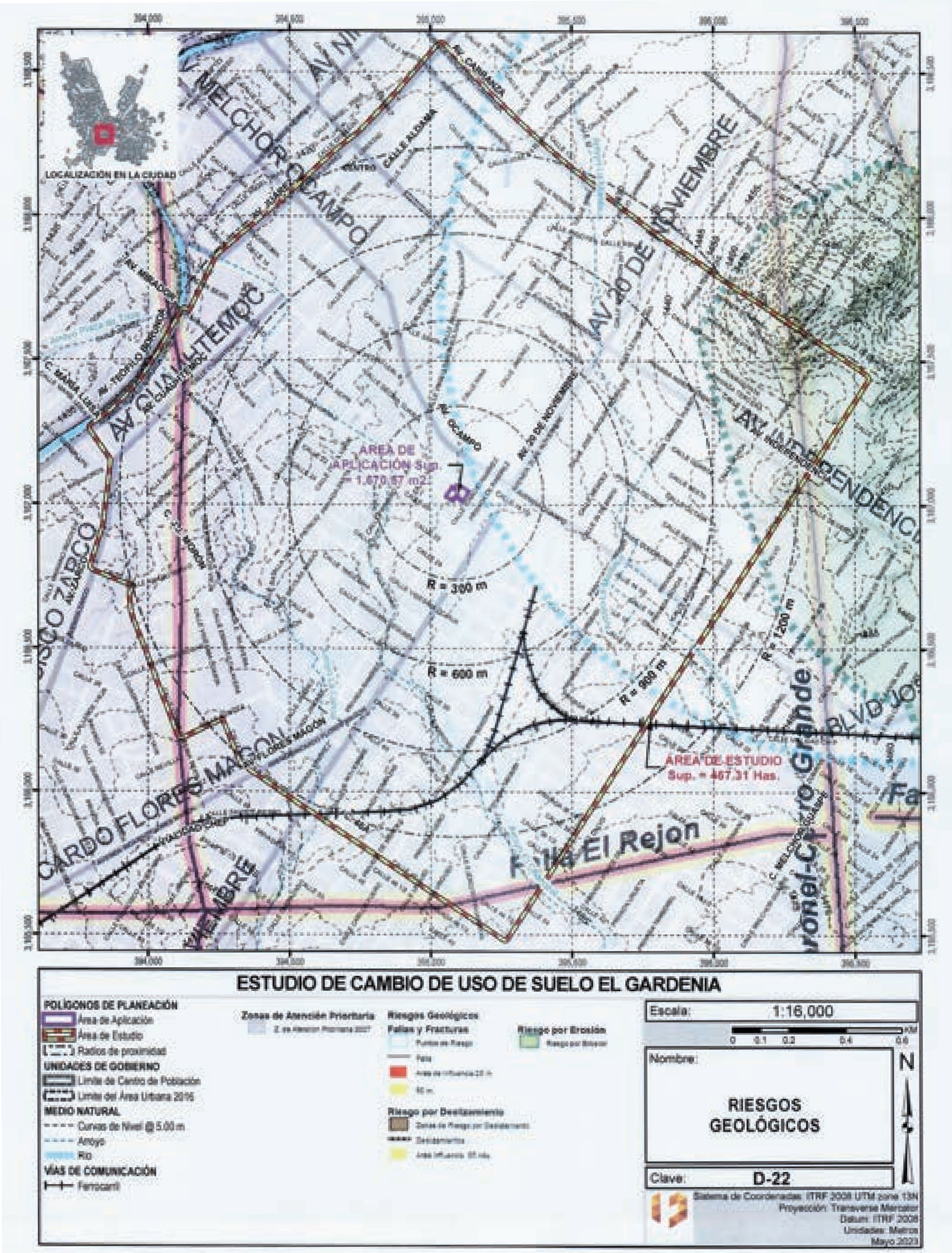

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2.
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. MIRADOR
AV. CUAUHTEMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
AV. FLORES MAGON
VIALIDAD CHEP
C. MELCHOR GUASPE
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie (m2)
< 250.00
250.01 - 400.00
400.01 - 750.00
750.01 - 1,200.00
> 1,200.01
Escala:
1:16,000
Nombre:
PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR SUPERFICIE
Clave:
D-17
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

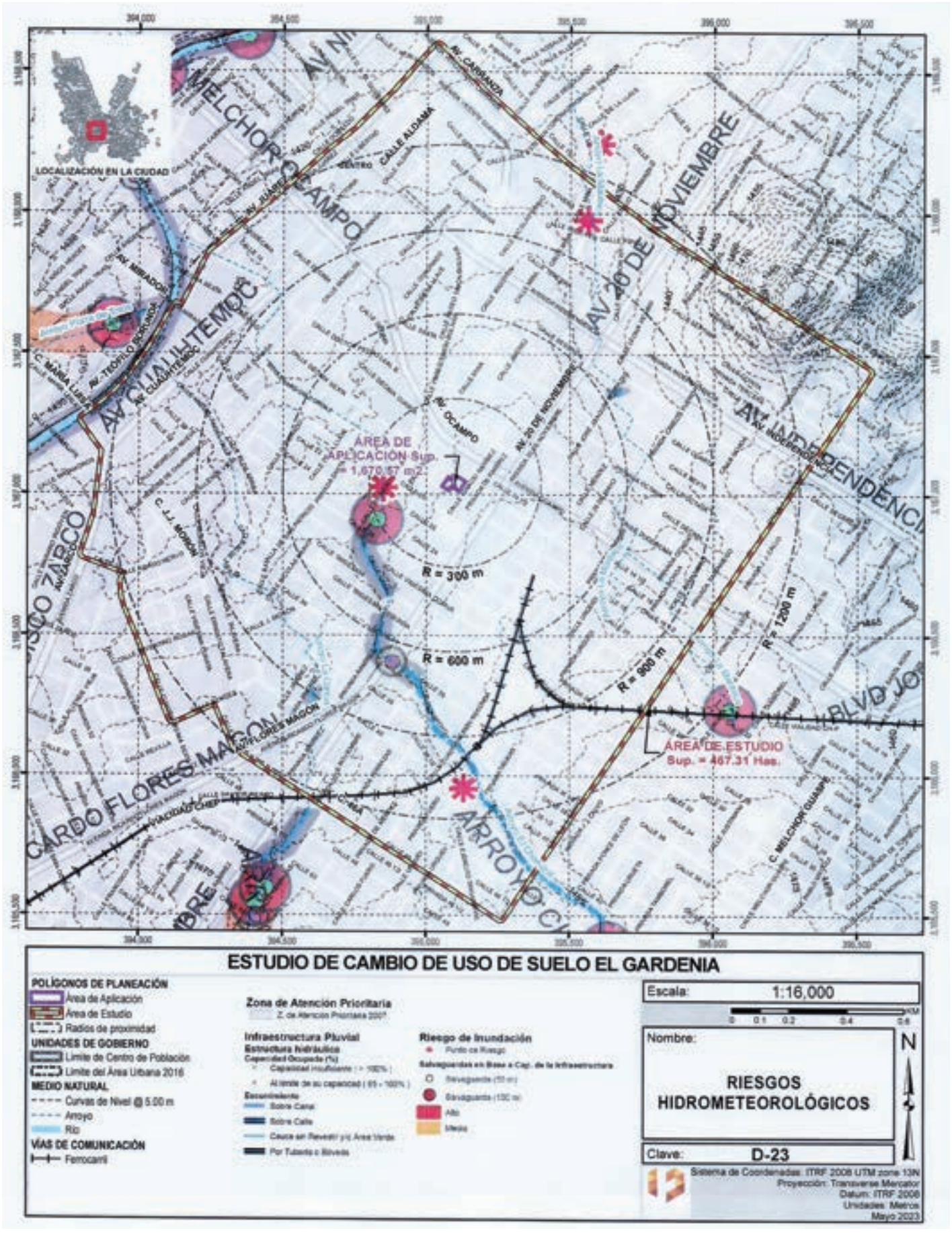

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
CENTRO
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TEÓFILO BORUNDA
C. MARÍA LUISA
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.67 m2.
C. J.J. MORÓN
AV. ZARCO
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AV. FLORES MAGÓN
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
VIALIDAD CHEP
C. MELCHOR GUASPE
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo
Habitacional
Habitacional H35
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
Vivienda Densidad Baja
Vivienda Densidad Alta
Vivienda Servicios Comercios
PPC - Corredores y Comercio
Corredor Impacto Medio
PPC - Nodos
Nodo Barrial
Nodo Urbano
Escala: 1:16,000
0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM
Nombre:
PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO
N
Clave: D-18
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

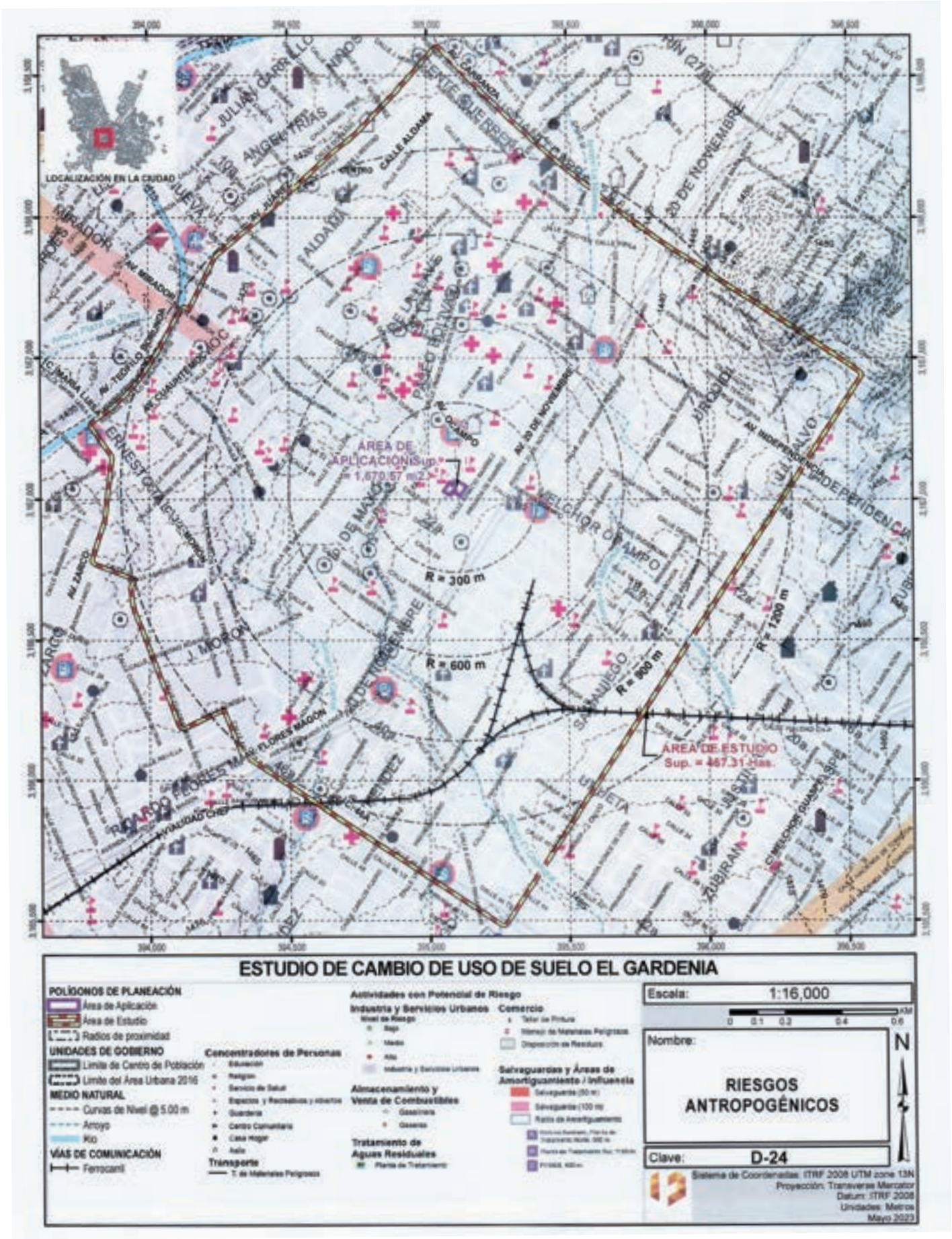

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
VIALIDAD CH-P
AV. OCAMPO
AV. CARRANZA
AV. INDEPENDENCIA
C. CUARTA
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
ESTRUCTURA VIAL PDU 2040
JERARQUÍA VIAL
De Primer Orden
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
TRANSPORTE PÚBLICO TRONCAL
Sistema BRT - Troncal 1
TRANSPORTE NO MOTORIZADO
Ciclovías Propuestas PDU 2040
Escala: 1:16,000
Nombre:
ESTRUCTURA VIAL
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021
Clave: D-19
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

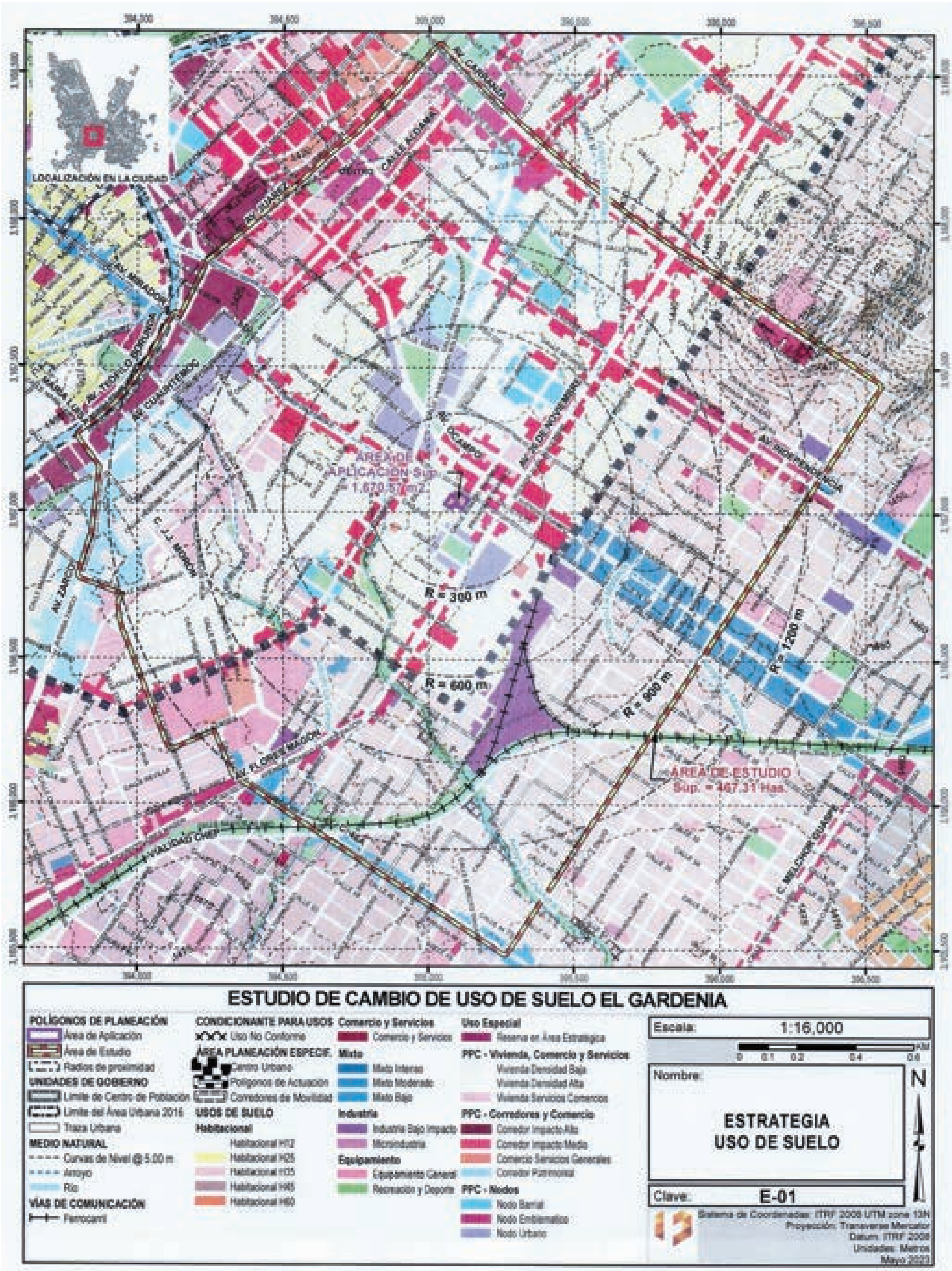

PALACIO DEL SOL
URDETA
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
CENTRO
AV. JUÁREZ
AV. MIRADOR
AV. TECPILO BORUNDA
AV. CUAUHTÉMOC
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.67 m2
POZO 21 Y TERRAZAS
20 DE ABAJO
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
FILTROS
AV. FLORES MAGÓN
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
C. MELCHOR OCAMPO
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Infraestructura
Tanques, Pozos y Rebombeos
Red de agua potable
Geoestadística
Cobertura de Agua
Escala: 1:16,000
Nombre:
INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE
Clave: D-20
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023


LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
AREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. FLORES MAGON
AV. CUAUHTEMOC
C. J.J. MORON
C. MELCHOR GUASPE
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Infraestructura
Planta Tratamiento
Cuencas Hidráulicas
Catastro
Traza Urbana
Geoestadística
Disponibilidad de Drenaje
Escala: 1:16,000
Nombre:
INFRAESTRUCTURA
ALCANTARILLADO
SANITARIO
Clave: D-21
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023

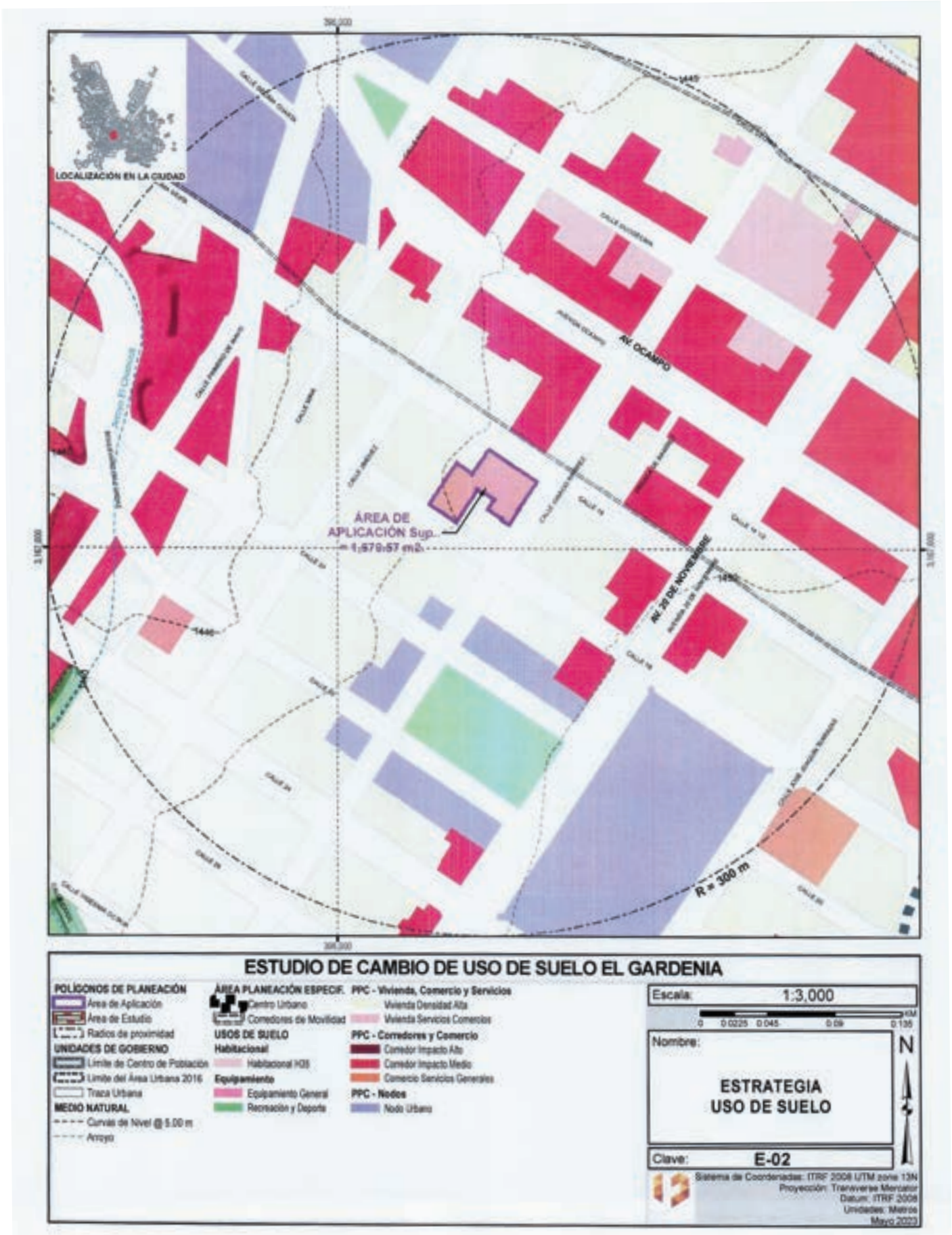

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.67 m2.
AREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
MELCHOR OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. INDEPENDENCIA
AV. CUAUHTEMOC
CARDO FLORES MAGON
Falla El Rejon
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Zonas de Atención Prioritaria
Riesgos Geológicos
Fallas y Fracturas
Falla
Riesgo por Erosión
Riesgo por Deslizamiento
Escala: 1:16,000
Nombre:
RIESGOS GEOLÓGICOS
Clave: D-22
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023


LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
MELCHOR OCAMPO
AV. CARRANZA
CALLE ALDAMA
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. CUAUHTEMOC
AV. OCAMPO
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
CARDO FLORES MAGON
ARROYO CH
BLVD JO
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Zona de Atención Prioritaria
Infraestructura Pluvial
Estructura hidráulica
Riesgo de Inundación
Escala: 1:16,000
Nombre:
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
Clave: D-23
N
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023


LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ÁREA DE APLICACIONES
Sup. = 1,670.57 m2
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ÁREA DE ESTUDIO
Sup. = 467.31 Has.
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
Concentradores de Personas
Educación
Religión
Servicio de Salud
Espacios y Recreativos y Abiertos
Guardería
Centro Comunitario
Casa Hogar
Asilo
Transporte
T. de Materiales Peligrosos
Actividades con Potencial de Riesgo
Industria y Servicios Urbanos
Nivel de Riesgo
Bajo
Medio
Alto
Industria y Servicios Urbanos
Almacenamiento y Venta de Combustibles
Gasolinera
Gaseras
Tratamiento de Aguas Residuales
Planta de Tratamiento
Comercio
Taller de Pintura
Manejo de Materiales Peligrosos
Disposición de Residuos
Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Salvaguarda (50 m)
Salvaguarda (100 m)
Radio de Amortiguamiento
Escala: 1:16,000
Nombre:
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
Clave: D-24
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023



LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 1,670.57 m2.
R = 300 m
R = 600 m
R = 900 m
R = 1200 m
ÁREA DE ESTUDIO Sup. = 467.31 Has.
AV. OCAMPO
AV. INDEPENDENCIA
AV. ZARCO
AV. FLORES MAGÓN
C. MELCHOR GUASPE
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
Río
VÍAS DE COMUNICACIÓN
Ferrocarril
CONDICIONANTE PARA USOS
Uso No Conforme
ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.
Centro Urbano
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad
USOS DE SUELO
Habitacional
Habitacional H12
Habitacional H25
Habitacional H35
Habitacional H45
Habitacional H60
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Intenso
Mixto Moderado
Mixto Bajo
Industria
Industria Bajo Impacto
Microindustria
Equipamiento
Equipamiento General
Recreación y Deporte
Uso Especial
Reserva en Área Estratégica
PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
Vivienda Densidad Baja
Vivienda Densidad Alta
Vivienda Servicios Comercios
PPC - Corredores y Comercio
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Comercio Servicios Generales
Corredor Patrimonial
PPC - Nodos
Nodo Barrial
Nodo Emblemático
Nodo Urbano
Escala: 1:16,000
0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM
Nombre:
ESTRATEGIA
USO DE SUELO
N
Clave: E-01
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023


LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
AV. OCAMPO
AV. 20 DE NOVIEMBRE
ÁREA DE APLICACIÓN Sup.
1,579.57 m2
R = 300 m
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO EL GARDENIA
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
Área de Aplicación
Área de Estudio
Radios de proximidad
UNIDADES DE GOBIERNO
Límite de Centro de Población
Límite del Área Urbana 2016
Traza Urbana
MEDIO NATURAL
Curvas de Nivel @ 5.00 m
Arroyo
ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.
Centro Urbano
Corredores de Movilidad
USOS DE SUELO
Habitacional
Habitacional H35
Equipamiento
Equipamiento General
Recreación y Deporte
PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
Vivienda Densidad Alta
Vivienda Servicios Comercios
PPC - Corredores y Comercio
Corredor Impacto Alto
Corredor Impacto Medio
Comercio Servicios Generales
PPC - Nodos
Nodo Urbano
Escala: 1:3,000
0 0.0225 0.045 0.09 0.135 KM
Nombre:
ESTRATEGIA
USO DE SUELO
N
Clave: E-02
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023