

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 31 de agosto de 2024.

No. 70

Folleto Anexo

ACUERDO N°106/2024

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007**

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

ACUERDO 106/2024

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 veinticinco de marzo del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**", en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2, ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de **42,234.81** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI).

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 trece días del mes de mayo 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. 06/2024**

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 25 de marzo del año 2024, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Mauricio Eduardo Medina Pérez, en su carácter de representante legal de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007", en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2 ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de 42,234.81 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI)... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

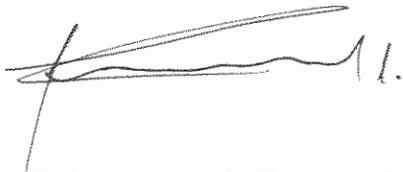
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Mauricio Eduardo Medina Pérez, en su carácter de representante legal de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2 ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de 42,234.81 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI).

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 77 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, al primer día del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Mauricio Eduardo Medina Pérez**, en su carácter de representante legal de **Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2 ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de 42,234.81 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI)**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito de fecha 17 de mayo del 2023, signado por el **C. Mauricio Eduardo Medina Pérez**, en su carácter de representante legal de **Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2 ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de 42,234.81 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI)**.

SEGUNDO. Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 17 de mayo del 2023, signado por el C. Mauricio Eduardo Medina Pérez, en su carácter de representante legal de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Mauricio Eduardo Medina Pérez;
3. **Copia certificada de la Póliza número 405** de fecha de 10 de julio del 2012, otorgada ante el Lic. Enrique Ángel Marcos Abularach, Corredor Público número 11 habilitado y en ejercicio en la Plaza del Estado de Chihuahua, y actuando como Fedatario Público, ante quien comparece la ciudadana Cristy Gricel Jurado Ortiz, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 19 de diciembre de 2011 de la persona moral denominada "Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte", S.A. de C.V., en la que se formalizó el cambio de domicilio social de la persona moral de Monterrey, Nuevo León a Chihuahua, Chihuahua, describiendo como antecedente la escritura pública número 1,647 de fecha 27 de agosto de 1992, otorgada ante el Lic. Norberto Burciaga Cázares, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se constituyó la sociedad Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V.;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,735** de fecha 16 de agosto del 2022, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra Notaria Pública número 21 para el Distrito Judicial Morelos, compareció la señora Claudia Gloria Pérez Molina en su carácter de administrador único de la persona moral denominada Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V., para otorgar un mandato y/o poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y d dominio, y poder cambiario a favor del señor Mauricio Eduardo Medina Pérez;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,271** de fecha 10 de agosto del 2021, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron para celebrar un Contrato de Compraventa bajo la modalidad ad corpus, por una primera parte la persona moral denominada Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V., representada por la señora Claudia Gloria Pérez Molina en su carácter de administrador único de la misma como la parte Compradora y por otra parte, el señor Lic. Julio Sergio Salazar Vásquez y la C.P. Alba Cristina Perea Mendoza, como representantes de la persona moral Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como la parte Compradora con respecto a un lote de terreno identificado como parcela número 134 de la zona 2 polígono 2/2 ubicada en el ejido Tabalaopa con superficie de 4-32-34.81 hectáreas, inscrito bajo el número 42 del libro 6793 de la Sección primera con el folio real 1476765 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Certificado de pago del impuesto del predial 2024-212844** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de enero de 2024;
8. **Oficio DASDDU/479/2023** de fecha 14 de julio 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;
9. **Oficio 355/2023** de fecha 27 de julio 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:
 - Se recomienda a la autoridad competente solicitar al desarrollador presentar una sección vial para el entrecruzamiento de la Av. Juan Pablo II y Av. Quinta Real;
 - Dentro del predio se encuentra un arroyo sin nombre que desemboca en la afluyente del Río Sacramento, se recomienda la elaboración de un estudio hidrológico e hidrogeológico;
 - El giro propuesto establece bodegas para almacenamiento, por tanto, se requiere cumplir con el Estudio de Impacto Vial;
 - Solicitar al promotor los estudios pertinentes al impacto ambiental;
10. **Oficio DASDDU/480/2023** de fecha 14 de julio 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;
11. **Oficio DDHE/1596/2023** de fecha 10 de octubre de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
12. **Oficio DASDDU/532/2023** 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 sesenta días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/DRPA/1108/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Aviso Importante del Estudio de Planeación Parcela 134 964-001-007** publicado en "El Diario de Chihuahua" el día 22 de agosto del 2023, donde se informa al público en general de la primera y segunda audiencia pública del estudio;
15. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 24 de agosto del 2023, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
16. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** celebrada el día 07 de septiembre del 2023, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;

17. **Oficio DASDDU/721/2023** de fecha 14 de septiembre del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia;
18. **Oficio SDUE-700/23** de fecha 02 de octubre del 2023, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se otorga el Dictamen de Congruencia respecto al estudio, ya que cumple con la normatividad y estrategias definidas por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, alusivo a la Modernización Institucional de la Planeación y Administración Urbana a nivel municipal, así como dentro del apartado 6 en "Atención a las Necesidades de Vivienda", referente a impulsar los programas de densificación urbana;
19. **Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de noviembre del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
20. **Oficio DASDDU/188/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 05 de marzo de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar solución vial para el entrecruzamiento de la Av. Juan Pablo II y Av. Quinta Real, presentar estudio de impacto vial y estudio de impacto ambiental para el cambio de uso de suelo Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI);

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/188/2024 de fecha 05 de marzo del 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar solución vial para el entrecruzamiento de la Av. Juan Pablo II y Av. Quinta Real, presentar estudio de impacto vial y estudio de impacto ambiental para el cambio de uso de suelo Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI), y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 46 celebrada el día 29 de noviembre del 2023, 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 artículos 37 y 74 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 aportadas y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman 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 "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2 ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de 42,234.81 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI), 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. Mauricio Eduardo Medina Pérez, en su carácter de representante legal de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 134, zona 2, polígono 2/2 ubicado en el Ejido Tabalaopa, con superficie de 42,234.81 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto (IBI).

TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 25 días del mes de marzo del año 2024.

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



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. MAURICIO EDUARDO MEDINA PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE CUBIERTAS Y LAMINADOS PLÁSTICOS DEL NORTE, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 134, ZONA 2, POLÍGONO 2/2 UBICADO EN EL EJIDO TABALAOPA, CON SUPERFICIE DE 42,234.81 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI).

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/188/2024

Chihuahua, Chih., 05 de marzo de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. de C.V.**, propietarios del predio identificado como Parcela 134, Zona 2, Polígono 2/2, ubicado en el Ejido Tabalaopa, con una superficie total de **43,234.81m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto (IBI)**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/479/2023 de fecha 14 de julio del 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento a los Artículos 68, 69, 70, de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 355/2023 de fecha 27 de julio del 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el **dictamen técnico** del estudio de planeación urbana denominado **"Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007"** con fundamento en el Artículo 37 Y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/480/2023 de fecha 14 de julio 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/1596/2023 de fecha 10 de octubre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/532/2023 de fecha 01 de agosto del 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1108/2023 de fecha 02 de octubre 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 60 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que con fecha 22 de agosto del 2023, se **publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**", en cumplimiento al Artículo 74 Fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 24 de agosto de 2023 se llevó a cabo la **primera audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 07 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la **segunda audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/721/2023 de fecha 14 de septiembre de 2023** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**", solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio SDUE-700/23 de fecha 2 de octubre del 2023**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana denominado de Desarrollo Urbano "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**".

Que el estudio de planeación urbana denominado de Desarrollo Urbano "**Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007**". fue presentado en la **Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre del 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar solución vial para el entrecruzamiento de la Av. Juan Pablo II y Av. Quinta Real, presentar estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental** el cambio de uso de suelo **Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 74 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 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. Oficios No. DASDDU/479/2023 de fecha 14 de julio del 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. 355/2023 de fecha 27 de julio del 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/480/2023 de fecha 14 de julio 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/1596/2023 de fecha 10 de octubre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. Oficio No. DASDDU/532/2023 de fecha 01 de agosto del 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 22 de agosto de 2023.
12. Listas de asistencia y Acta de audiencias públicas.
13. Oficio No. SJ/DRPA/1108/2023 de fecha 02 de octubre del 2023 emitido por el Subdirector Jurídico por medio del cual notifica, el cumplimiento del periodo de la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, el estudio de Planeación Urbana denominado de Desarrollo Urbano "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007".
14. Oficio No. DASDDU/721/2023 de fecha 14 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.

15. Oficio SDUE-700/23 de fecha 2 de octubre del 2023, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.
16. Copia simple de la Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 29 de noviembre del 2023.
17. Copia simple del comprobante de pago de predial.
18. Copia del comprobante de pago del trámite.
19. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
20. Original y copia del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 134 Tabalaopa 964-001-007".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE **ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

PROMOTOR:

CUBIERTAS Y LAMINADOS PLÁSTICOS DEL NORTE S.A. DE C.V.



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2023-06 CUS PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007
MAYO 2023

INDICE

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

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO	
1.	Vivienda.....	
2.	Comercio Y Servicios	
3.	Equipamiento	
4.	Industria	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial	
6.	Estructura Vial	
a)	Av. Fuerza Aérea Mexicana (sección 11 - 11')	
b)	Blvd. Juan Pablo II (sección 33A - 33A').....	
c)	Av. Equus (sección 27A - 27A')	
d)	Av. Camino Real (sección 34A - 34A').....	
e)	Av. Palestina (sección 38A - 38A').....	
f)	Av. Quinta Real (sección 142 - 142')	
g)	C. Paseos del Pastizal (sección 377 - 377').....	
h)	C. Paseos Ecuéstres (sección 144 - 144')	
7.	Transporte Público	
8.	Infraestructura.....	
a)	Infraestructura de Agua Potable.....	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial	
d)	Infraestructura Eléctrica.....	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad	
a)	Geológicos	
b)	Hidrometeorológicos.....	
c)	Antropogénicos	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
F.	NORMATIVO	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040	
a)	Objetivos	
b)	Políticas de Desarrollo	
c)	Usos de Suelo	
II.	OBJETIVOS GENERALES	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Normatividad Sedesol.....	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.....	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano.....	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua	
a)	Gestión Ambiental	
b)	Política Ambiental	
c)	Política Ambiental	
d)	Ordenamiento Ecológico	
e)	Criterios Ecológicos	
f)	Impacto Ambiental	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	
7.	Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040	

- a) Lineamientos PDU 2040.....
- b) Estructura Urbana.....
- c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....
- d) Vialidad.....
- e) Infraestructura.....
- f) Polígono de Actuación Plan Visión Aeropuerto.....
- g) Usos, Reservas y Destinos.....

G. ESTRATEGIA URBANA.....

I. ESTRATEGIA GENERAL.....

II. ESTRATEGIA PARTICULAR.....

1. Modelo De Desarrollo.....

2. Enfoque Inmobiliario.....

3. Formación De Núcleos De Actividad.....

4. Políticas De Desarrollo.....

a) Delimitar e instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.....

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.....

c) La Protección Ambiental.....

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.....

5. Zonificación Secundaria.....

6. Infraestructura.....

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario.....

b) Energía Eléctrica.....

c) Drenaje Pluvial.....

d) Gas Natural.....

7. Movilidad.....

a) Blvd. Juan Pablo II (sección 33 – 33').....

b) Av. Palestina (sección 38 – 38').....

c) Av. Equus (sección 36 – 36').....

d) Av. Camino Real (sección 34 – 34').....

e) Vialidad Ch-P (sección 29 – 29').....

f) Av. Tabalaopa (sección 17 – 17').....

g) Av. Oriente 1 (sección 369 – 369').....

h) C. Paseo del Árabe (sección 143 – 143').....

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....

H. INSTRUMENTAL.....

I. CORRESPONSABILIDAD.....

I. BIBLIOGRAFÍA.....

J. CRÉDITOS.....

K. ANEXOS.....

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como una parcela en área de reserva territorial urbanizable al interior del Ejido Tabalaopa en la zona nororiente de la ciudad. Sobre dicho sector se han venido desarrollando fraccionamientos, habitacionales, equipamiento urbano así como diferentes giros de actividad productiva y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo dicho predio en breña en propiedad de la empresa Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. DE C.V., el cual cuenta con uso de suelo Mixto Moderado. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de un proyecto de carácter industrial que tienda a consolidar, complementar y diversificar la oferta económica en la zona aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor jerárquico donde se presenta una fuerte dinámica hacia el desarrollo productivo en modalidad industrial.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 98.7% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 1.3% en 393 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional

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

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

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

La zona nororiente de la ciudad, en particular la zona cercana al Aeropuerto de Chihuahua y en particular sobre el corredor urbano de Blvd. Juan Pablo II, se ha ido consolidando progresivamente aprovechando dicha condición, fomentado en la vocación del suelo primordialmente industrial, comercial y de servicios, el cual se ha complementado con la consolidación de vivienda y equipamiento urbano de alta convocatoria. Existe una imperiosa necesidad de disponer estratégicamente del potencial de las áreas de reserva territorial disponibles en giros de actividad complementarios y necesarios para el desarrollo económico y social de la ciudad, que para el predio que nos ocupa, cuenta con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación del corredor ya mencionado y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad periférica y regional amparado por instrumentos planeación que han regularizado y fomentado el sector como un polo de desarrollo a actividades productivas.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. DE C.V., que pretende desarrollar un proyecto que tienda a consolidar una mayor cobertura de servicios asociados a la industria como es el caso de centros de almacenamiento de productos no perecederos que constituye el giro de actividad pretendido por el promotor, que tienda a complementar y diversificar la oferta de servicios en la zona aprovechando la creciente oferta de actividad económica en el ámbito industrial ya presente por la presencia de parques industriales e industria ligera en predios unitarios presentes en la zona y con altos beneficios la ciudad en general, aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace hacia uno de los más relevantes corredores de carácter urbano y regional presente en la ciudad como es el Libramiento Chihuahua, sobre un predio de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de servicios requeridos en la zona y en la ciudad y accesible al entorno comercial, industrial y habitacional que sustenta el desarrollo de la propuesta en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado establecido dentro del PDU 2040 a industria de Bajo Impacto que le permita albergar un proyecto productivo con un esquema de lotificación que permita el establecimiento de bodegas en esquema agrupado, integrado a su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor de Blvd. Juan Pablo II al cual es directamente colindante.

Esta propuesta se realiza sobre un área de reserva territorial cercana y vinculada a la mancha urbana en la zona nororiente de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es cercano a giros comerciales, servicios e industria consolidada con influencia de carácter urbano y regional, así como a fraccionamientos habitacionales de importante presencia poblacional y con un corredor regional en franco proceso de consolidación. Se anexan al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

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

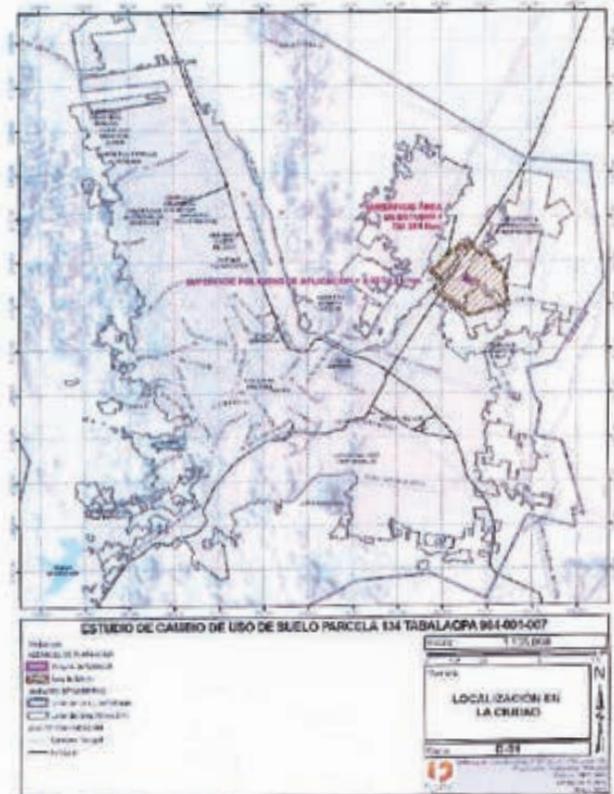


Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Mayor 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 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 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

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

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

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

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

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

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal,

en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

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

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

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

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

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

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

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

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este

artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

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."

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

2. Ley De Planeación³

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

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

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

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

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁴

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

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

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

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

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

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y 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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes

y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas

municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

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

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

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y luminica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las 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;

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

El Artículo 2º 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."

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

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

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

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

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

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

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

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua⁸

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

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,

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de

gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

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

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

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

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

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles

estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

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

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

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

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

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

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

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

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

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus

normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

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

LXI. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano,

regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

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

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

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

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

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

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

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

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo

Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Artículo 64. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.

II. Regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento, previstas en los planes de desarrollo urbano.

III. Establecer y ejecutar acciones específicas de proyectos referentes al espacio público, infraestructura y equipamiento, imagen urbana, medio ambiente, cambio climático, movilidad integral, entre otros.

IV. Establecer y ejecutar acciones específicas para intensificar la ocupación del suelo y su potencial urbano, a partir de las acciones urbanísticas respectivas, en materia de densificación, imagen urbana, cuidado ambiental y estacionamiento.

Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con la estrategia y visión de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Artículo 65. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano contendrán los siguientes elementos:

I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen, en estricta congruencia con los del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.

III. La delimitación y justificación de su área de aplicación y los elementos que afecta, conforme a las normas que se indican en esta Ley.

IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios o de los elementos o servicios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta; en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano, equipamiento urbano, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio ambiente, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás elementos necesarios.

V. La zonificación secundaria, incluyendo la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que

afecten los predios o lotes comprendidos en la misma, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y, en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales, estatales y municipales competentes, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.

VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

VII. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano.

VIII. Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a las personas propietarias de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen.

IX. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los planes de desarrollo urbano.

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 registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de

modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

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

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

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁹

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

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

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

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

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

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

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

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

territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

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

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

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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 Chihuahua¹⁹

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 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, retotificación 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

¹⁹Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a) El destino y conservación de predios;
 - b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c) La utilización de la vía pública;
 - d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

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

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

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal, y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

¹¹Fuente: POE 2013. 10.05/No. 80

arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los

instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, 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

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un predio baldío que es Mixto Moderado a Industria de Bajo Impacto de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua referente a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano como el instrumento de planeación indicado para precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población así como para regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento previstas en el propio PDU 2040 así como para establecer y ejecutar acciones específicas de proyectos referentes de infraestructura, equipamiento y movilidad estableciendo acciones específicas para intensificar la ocupación del suelo y su potencial urbano, 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 industria de alto nivel con actividades económicas propias del corredor de Blvd. Juan Pablo II donde se localiza el predio de interés y un alto nivel de habitabilidad en la vivienda presente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

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

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

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

análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

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

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por límite de parcelas varias del Ejido Tabalaoipa y del polígono del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Chihuahua; al oriente por línea continua que corresponde al cauce de arroyo Los Nogales; al sur con línea continua en trayectoria de las vialidades Av. Equus y Av. Camino Real y al poniente en línea quebrada sobre trayectoria de Av. Palestina, Av. Fuerza Aérea Mexicana y ribera del río Chuviscar; para conformar un polígono con una superficie de 732.351 Has.

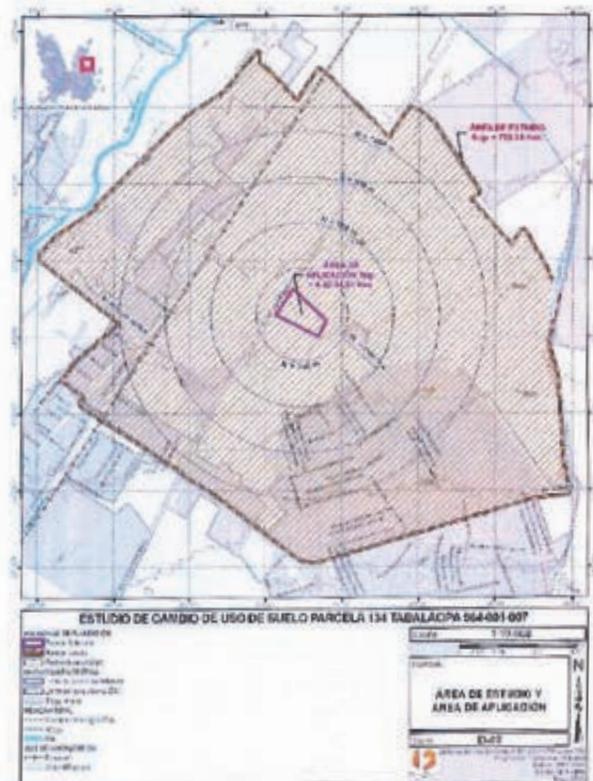


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 13 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las

¹² Fuente: Elaboración propia.

zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existente, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

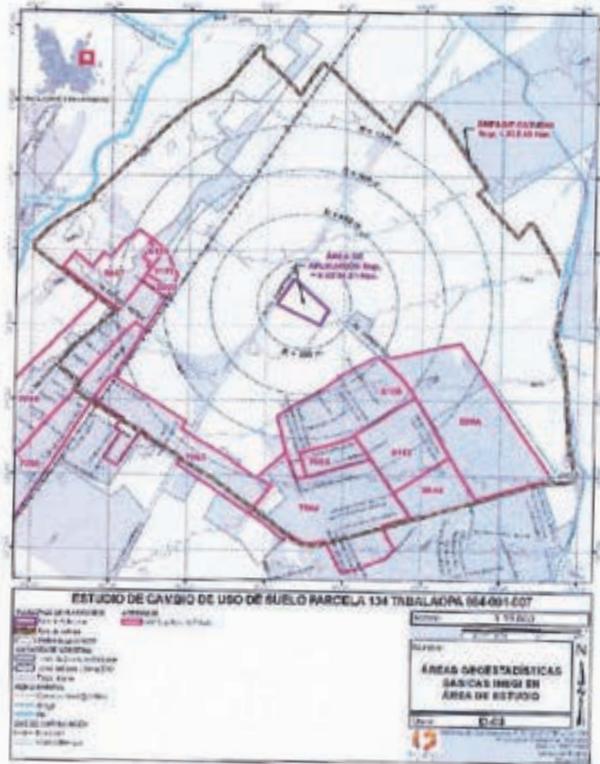


Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEB's 7044, 7059, 7063 y 7504 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 una parcela en breña ubicada en área de reserva territorial urbanizable en la zona nororiental de la ciudad que cuenta con una superficie de 4-32-34.81 Hectáreas. El predio se identifica mediante clave catastral 964-001-007 que corresponde a la Parcela 134, Zona 2, Polígono 2/2 del Ejido Tabalaopa, localizado en Blvd. Juan Pablo II en esquina con Av. Quinta Real.

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

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



Fig. 4 Plano catastral predio 964-001-007.¹⁴

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

El polígono así conformado tiene asignado uso de suelo Mixto Moderado por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. de C.V.; lo cual consta en escritura pública Número 2,271, Volumen 82, expedida por el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos en su carácter de Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie total de 43,234.81 metros cuadrados para la Parcela 134, Zona 2, Polígono 2/2 del Ejido Tabalaopa en la ciudad de Chihuahua.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, industrial, 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 en colindancia al Blvd. Juan Pablo II y Av. Quinta Real,

¹⁴ Fuente: Perito.

cercano al Libramiento Chihuahua al norte; vialidades que otorgan accesibilidad y vinculación urbana actual y futura al predio analizado.



Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

¹⁵ Fuente: Fotografía Propia

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoadministrativa del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 25.1% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

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

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

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



Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁰

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

¹⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.



Fig. 7 Movilidad Regional.¹¹

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

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fondo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2021) 26,544.06 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

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

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 26,544.06 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

¹¹ Fuente: Elaboración Propia.

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

La población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país.

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

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

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

3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis a lo largo del corredor de Blvd. Juan Pablo II, ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios, actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la incorporación de un nuevo giro de actividad económica en la zona fomentando una mayor densidad y consolidación urbana. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno industrial en proceso de consolidación urbana tanto en zonas interiores al área analizada como en el corredor urbano presente.

II. **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

El régimen de tenencia de la tierra de la zona nororiente 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 resultante de la individualización de tierras ejidales.

Se ampara la propiedad a favor de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. DE C.V. lo cual consta en escritura pública Número 2,271, Volumen 82, expedida por el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos en su carácter de Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie total de 43,234.81 metros cuadrados para la Parcela 134, Zona 2, Polígono 2/2 del Ejido Tabalaopa en la ciudad de Chihuahua.

III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

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

La zona que nos ocupa se ha definido territorialmente del resto de la ciudad con la habilitación al desarrollo de reservas territoriales gubernamentales en el Ejido Tabalaopa promovidas mayormente para el desarrollo de vivienda las cuales se han venido desarrollando en usos de vivienda de interés social, industria en modalidad de Parque Industrial, así como para equipamiento urbano de cobertura urbana y regional; dichos usos vinculados con el Blvd. Juan Pablo II como corredor urbano de conexión hacia la zona centro, hacia el Perif. Lombardo Toledano y hacia la Carretera a Aldama; con una consolidación aún en proceso en cuanto a la presencia de comercio y servicios y otros usos económicos que conforman a los corredores, siendo el caso del Blvd. Juan Pablo II que otorga frente al predio de interés, el cual adquirió una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de carácter regional de la ciudad por su conexión hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad como es la Carretera a Delicias a través de su conexión Perif. Lombardo Toledano, Carretera a Aldama a través de la Av. Fuerza Aérea Mexicana, e indirectamente a través de la Vialidad Sacramento hacia la Carretera a Ciudad Juárez y hacia nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Dichos elementos han conformado una zona de alta concentración de viajes por destino hacia dichos centros que funcionan en convivencia con vivienda de diversos

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



Fig. 8 Entronque principal Blvd. Juan Pablo II – Av. Fuerza Aérea Mexicana.¹⁷

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra cercano al área de influencia del Subcentro Suroriente y de los corredores de movilidad de Blvd. Juan Pablo II y Perif. Lombardo Toledano, conformados y planeados como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para un amplio sector de la población que habita la capital del Estado. Asimismo, de acuerdo al equipamiento urbano existente y previsto en la zona, se consolida gradualmente el Centro Distrital Tabalaopa, importante en cuanto a la cobertura de servicios para los habitantes de la zona.

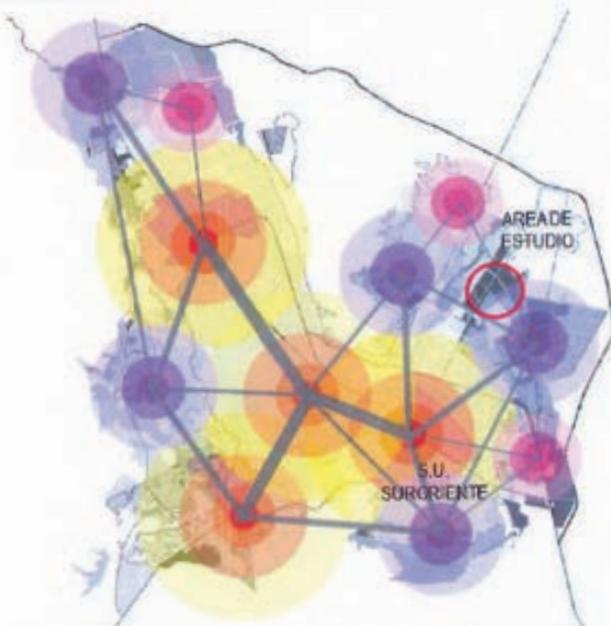


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁸

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

Asimismo, el predio de análisis representa una localización estratégica en cuanto a las previsiones de desarrollo industrial en refuerzo de la competitividad económica de la ciudad de acuerdo al análisis prospectivo de la zona del Aeropuerto Internacional de Chihuahua al estar dentro del área normativa del Plan Visión Aeropuerto, tendiente a la conformación de un polo de desarrollo económico y social con énfasis en la industria de transformación aprovechando la presencia del Aeropuerto como detonante de actividades industriales, provedurías y comercio de alcance nacional e internacional. El Polígono de Actuación Visión Aeropuerto se incluye como anexo documental en la Sexta Actualización al Plan Director Urbano del año 2021.



Fig. 10 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁹

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas subutilizadas con potencial como es el caso de la zona Tabalaopa, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando predios que al igual al promovido en este documento tienen origen en reservas territoriales gubernamentales planificadas para el desarrollo urbano, sin embargo el paisaje de grandes parcelas al

¹⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

²⁰ Fuente: Elaboración propia en base a PDU 2040, IMPLAN

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

1. Zonificación Primaria

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

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; así como Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda, que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza. Ambas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal y la normativa municipal.



Fig. 11 Zonificación Primaria.²¹

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.

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional en densidades uniformes que van desde un rango alto de 36 a 45 viviendas por Hectárea (H45) en fraccionamientos de interés social Los Girasoles Etapa VI y Paseos del camino Real etapas I a IV; así como alta densidad de 46 a 60 viviendas por Hectárea (H60) en los desarrollos Paseos del Camino Real etapa V y Quinta Arboleda etapas I a XI; uso mixto moderado sobre grandes reservas territoriales dispuestas a lo largo del Blvd. Juan Pablo II en el tramo comprendido entre Av. Fuerza Aérea Mexicana y Av. Quinta Real, así como en corredor de Av. Palestina; comercio y servicios en el entronque de las vialidades jerárquicas Blvd. Juan Pablo II y Av. Camino Real, así como en corredores de vialidades jerárquicas y colectoras que inciden a los desarrollos habitacionales como son Av. Equus, Av. Quinta Real, Av. Paseos del Pastizal y Av. Lipizano; Zona Especial de Desarrollo Controlado en área ribereña del Río Chuviscar; equipamiento urbano

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

sobre equipamientos diseminados al interior del Área de Estudio; el uso de suelo Recreación y Deporte se presenta en parques interiores a las zonas habitacionales y ribera del río Chuvíscar.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional mayormente se da en fraccionamientos de traza abierta que fomentan continuidades cortas y limitadas en cuanto a la red local de vialidades, lo cual define una alta dependencia de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados hacia las vialidades jerárquicas consolidadas. Dicha geometría promueve continuidades muy prolongadas en la red vial colectora y de nivel urbano la cual presenta un grado alto de consolidación y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre las vialidades Blvd. Juan Pablo II, Av. Equus y Av. Fuerza Aérea Mexicana por conexión a la res colectora de la zona. La tipología de vivienda existente es de interés social en mayor proporción.



Fig. 12 Zona homogénea de uso habitacional.⁷⁹

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio se cuenta con un bajo nivel de consolidación en la mayoría de los corredores urbanos existentes y ésta se da por tramos específicos, por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad tiende a aumentar en la zona sobre todo en el corredor de Blvd. Juan Pablo II, conformándose así zonas homogéneas caracterizadas por un adecuado control en cuanto a su integración con los sectores habitacionales colindantes mediante la limitación en número de entronques hacia las vialidades de carácter urbano y colectoras que al paso tenderán a diversificar y enriquecer su oferta de actividad económica en su entorno inmediato.

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la

administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio en que se pretende su modificación es Mixto Moderado, el cual se ubica en área de reserva territorial, cercana y vinculada a la mancha, próximo a desarrollos de tipo habitacional en un entorno previsto para detonar proyectos industriales de alta presencia no solo para la zona sino para la ciudad; con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor consolidación de nuevas y complementarias actividades productivas, aprovechando la presencia de una estructura vial físicamente consolidada en la zona, así como las condiciones del medio prevaleciente considerando su adecuada convivencia e impacto con su entorno.

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una creciente dinámica inmobiliaria en usos mayormente no habitacionales enfocados a aumentar los niveles de cobertura de servicios tanto para la vivienda existente como para sustentar el adecuado desarrollo de actividades de carácter económico que benefician al sector, aprovechando en este caso, la condición de corredor estratégico de conexión regional como es el caso del Blvd. Juan Pablo II, así como para consolidar y diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, eficientando las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona.

⁷⁹ Fuente: Fotografía propia.

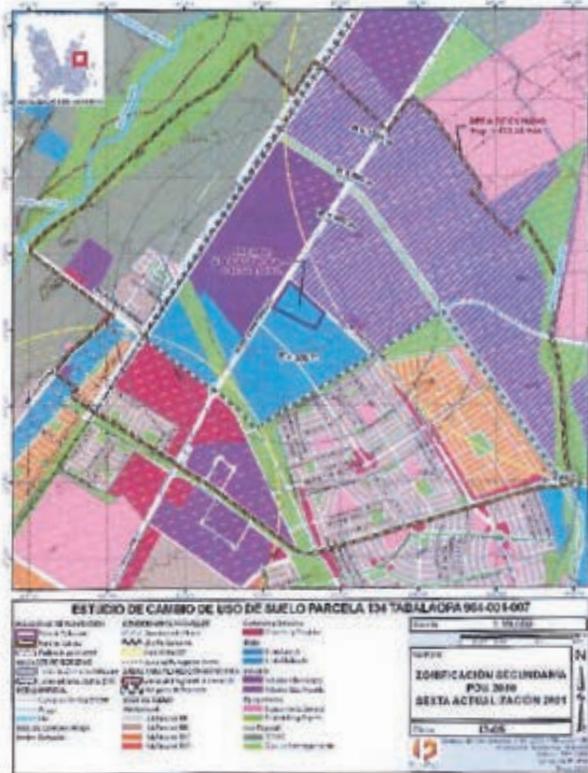


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²³

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

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	Superficie	% Superficie	Superficie	% Superficie	Superficie	% Superficie
Habitacional Densidad H4.0	9.1119	0.05%	0.0000	0.00%	0.1119	0.02%
Habitacional Densidad H4.5	58.8453	28.13%	0.0055	0.15%	59.6508	8.15%
Habitacional Densidad H6.0	28.9187	13.83%	2.7500	0.53%	31.6687	4.32%
Mixto Moderado	5.6585	2.71%	54.1287	10.35%	59.7872	8.16%
Mixto Intenso	0.2257	0.11%	0.0000	0.00%	0.2257	0.03%
Zona Especial Desarrollo Controlado	1.2445	0.59%	80.5442	15.39%	81.7887	11.17%
Comercio y Servicios	7.3164	3.50%	25.8755	4.95%	33.1919	4.53%
Industria de Bajo Impacto	16.0085	7.22%	188.1669	35.97%	203.2654	27.76%
Industria de Alto Impacto	0.4532	0.22%	58.1469	11.11%	58.6002	8.00%
Equipamiento Urbano	6.7856	3.24%	0.7472	0.14%	7.5327	1.03%
Recreación y Deporte	10.5792	5.06%	57.0095	10.90%	67.5888	9.23%
Vegetación y Sordidumbres	73.9222	35.34%	55.0146	10.62%	128.9368	17.61%
TOTAL:	203.1617	100.00%	523.1892	100.00%	726.3509	100.00%
PROPORCIÓN URBANA / RESERVA TERRITORIAL:		28.55%			71.44%	100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en hectáreas (Hect).²⁴

Fig. 14 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²⁴

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el

²³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

cual es muy bajo considerando que un 28.6% del Área de Estudio es urbana pero con presencia limitada de vacíos urbanos por la tipología de fraccionamiento de vivienda social presente en la zona, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente los vacíos existentes y favorecer la habilitación de reservas territoriales para el desarrollo en forma ordenada y con visión de impacto benéfico para la ciudad.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento Mixto Moderado, previéndose una afectación parcial existente por consolidación de gasa de incorporación vehicular del sentido sur – norte del Blvd. Juan Pablo II hacia el cuerpo poniente – oriente de la Av. Quinta Real. La superficie total del predio analizado representa una mínima proporción del total del Área de Estudio.

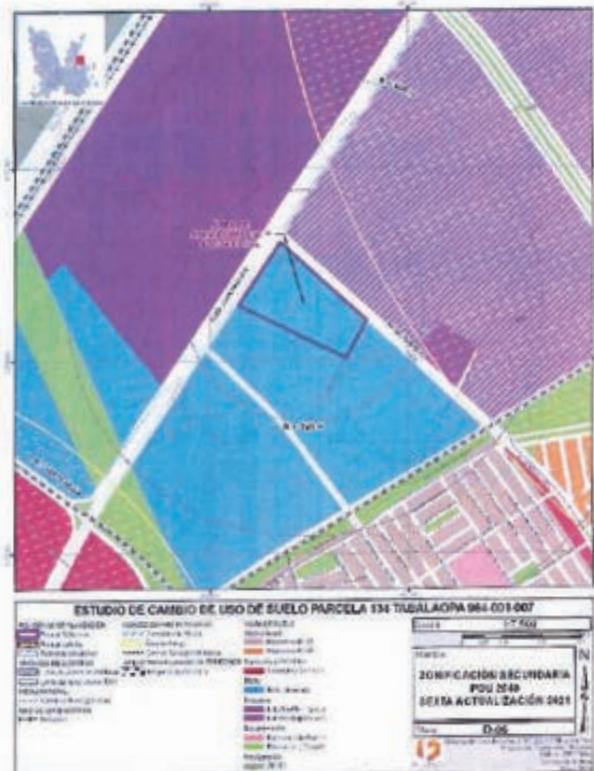


Fig. 15 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²⁵

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

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

organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

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

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Blvd. Juan Pablo II se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y suroriente de la ciudad a través de las vialidades con las que entronca y definen continuidades hacia dichos sectores de la ciudad, además que su conectividad con el Aeropuerto Internacional de la ciudad de Chihuahua le define una función estratégica en cuanto a la presencia y conectividad de la ciudad con el resto del país; situación que es identificada por el comercio de gran escala, servicios diversos e industria que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. En el caso del Perif. Lombardo Toledano, vialidad con la que entronca al sur del Área de Estudio, esta vialidad forma parte del anillo de movilidad intraurbana de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

En el área de estudio se ubican equipamientos de cobertura barrial que son de alta convocatoria para la población habitante de la zona, comercio y servicios sobre vialidades colectoras que conforman corredores de cobertura barrial con presencia de microempresas que proveen mercancías y servicios de primera necesidad, así como industria de gran relevancia como es el caso del Parque Industrial Intermex Aeropuerto cercano al predio de interés y otros giros industriales aislados importantes sobre el resto de corredores jerárquicos.

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

5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad en la zona es el corredor del Blvd. Juan Pablo II donde se localiza el predio de interés al cual se

vinculan los principales comercios y giros industriales existentes los cuales son de cobertura urbana y regional. Existen otros corredores de gran presencia conformados sobre las vialidades que sirven a las zonas habitacionales como es el caso de la Av. Eqqus sobre la que se concentra actualmente la mayor parte de actividad económica de la zona, con una alta concentración de comercio y servicios de cobertura barrial acordes a la actual habitabilidad de la zona y con tendencia a una mayor consolidación y giros industriales dentro del Parque Industrial Intermex Aeropuerto..

Por la naturaleza predominante habitacional en traza abierta pero con continuidades cortas de la red local de vialidades, la consolidación de Unidades Económicas se da en los entronques entre vialidades jerárquicas conformando núcleos pequeños de actividad que combinan equipamiento urbano de primera necesidad y venta de productos y servicios necesarios para la población habitante con grados tolerables de compatibilidad con los usos habitacionales prevaletientes.



Fig. 16 Concentración comercial corredor Av. Eqqus. ²⁶

El Parque Industrial Intermex Aeropuerto representa el más importante elemento concentrador de actividades y empleo en la zona y se relaciona con las zonas habitacionales existentes a través de la Av. Eqqus y con el predio analizado por el Blvd. Juan Pablo II, ubicándose a una corta distancia de 670 metros al norte del Parque Industrial.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en su zona de influencia inmediata, se cuenta con 429 unidades económicas, las de mayor envergadura se ubican al interior del Parque Industrial Intermex Aeropuerto, otras se ubican vinculadas funcionalmente a las vialidades Av. Fuerza Aérea Mexicana y Av. Eqqus. A continuación se describen las 5 U.E. en la zona con rango de empleo superior a 30 empleados las cuales son las más destacadas en dicho rubro, mayormente vinculadas a comercio al por mayor, industria, servicios y equipamiento de carácter urbano:

²⁶ Fuente: Fotografía propia.

NOMBRE	ACTIVIDAD
CONDUCTORES TECNOLÓGICOS DE JUÁREZ	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
RESTAURANTE PAMPAS DO SUL	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida
TEMPLO SAN BENITO DE ABAD	Asociaciones y organizaciones religiosas
ABASTECEDORA COMERCIAL DE PARRAL S.A. DE C.V.	Comercio al por mayor de abarrotes
ESCUELA SECUNDARIA FEDERAL 12	Escuelas de educación secundaria general del sector público

Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.²⁷

Se observa una importante prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área, que tiende a complementar la escasa presencia económica de macroempresas con altos rangos de empleo por U.E. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 377 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 21 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 26 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 2 U.E. de 31 a 50 personas, 2 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 1 con más de 100 personas ocupadas, éstas últimas que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la necesidad de consolidar mayor diversidad y oferta de actividades productivas aprovechando estratégicamente los vacíos urbanos existentes así como la reserva territorial no desarrollada.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 93% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones de localización concentrada en predios unitarios con comercio y servicios establecidos sobre las vialidades jerárquicas de la zona y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a los sectores habitacionales sobre corredores conformados por vialidades colectoras. La presencia económica es alta tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 2.05 U.E. por Hectárea sobre las 209.162 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual representa un promedio superior en una importante proporción con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad, siendo necesario considerar que un 52.0% de la superficie de reserva territorial disponible cuenta con usos propicios para el desarrollo de esquemas económicos y productivos y que los vacíos urbanos al interior de la mancha urbana son escasos, por lo que se plantea como estratégico el óptimo aprovechamiento de dicha

reserva mediante la implementación de proyectos integrales que tiendan a conformar nuevos proyectos comerciales y de servicios que complementen las actuales necesidades de la población habitante de acuerdo a la perspectiva futura para incrementos moderados de mayor potencial económico en la zona de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área. Asimismo, la oferta de empleo generada por las U.E. existentes es relativamente baja considerando la jerarquía de empresas instaladas en la zona.

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

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales e industriales conformado por el Blvd. Juan Pablo II el cual cuenta con un carácter urbano y conectividad a nivel regional, es el principal elemento potencial de actividad para la zona y al cual colinda el predio analizado, dicho corredor se encuentra actualmente no consolidado en el tramo que corresponde al área de estudio y cuenta con usos asignados aptos para el comercio, servicios e industria de gran dimensión con oportunidad de ser planificado en cuanto a su relación funcional con las zonas habitacionales colindantes y con la ciudad en general de acuerdo a su impacto benéfico a nivel urbano que implica su futura consolidación.

Con respecto a la mayor cobertura de empleo, actividades y acceso a productos y mercancías, el principal corredor consolidado lo constituye la Av. Equus donde se localiza la mayor proporción de actividad económica constituida por microempresa de actividades muy diversas. Su continuidad hacia el Blvd. Juan Pablo II por medio de la Av. Camino Real integra al sector con el Parque Industrial Intermex Aeropuerto con amplia oferta de empleo en el sector económico secundario.

Otros corredores conformados en forma intensa son los de las vialidades Av. Paseos del Pastizal y Av. Quinta Real por presencia de múltiples microempresas comerciales y de servicios, siendo este último con el que el predio de análisis se vincula adicionalmente al Blvd. Juan Pablo II con el cual entronca. Sobre este último corredor se fomenta accesibilidad y vinculación con las zonas habitacionales cercanas, así como con servicios y equipamiento con capacidad de cobertura a un nivel barrial.

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

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 reciente consolidación en tipología de fraccionamiento de interés social por lo que los rangos de densidad tienden a ser uniformes en cuanto a concentración de población y dependen del tiempo de consolidación de los desarrollos. Con respecto a los fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales superiores a los 180 hab/Ha se ubicaban en general en fraccionamientos La Galera etapas I y II, Los Girasoles, Paseos del Camino Real etapas I a IV, así como Quinta Arboleda Oriente etapas I a VIII; los cuales ocupan la zona sur y poniente del Área de Estudio cercanos y vinculados a las vialidades Av. Camino Real y Av. Eqqus. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 149.8 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de fraccionamientos habitacionales de interés social localizados en la zona.

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

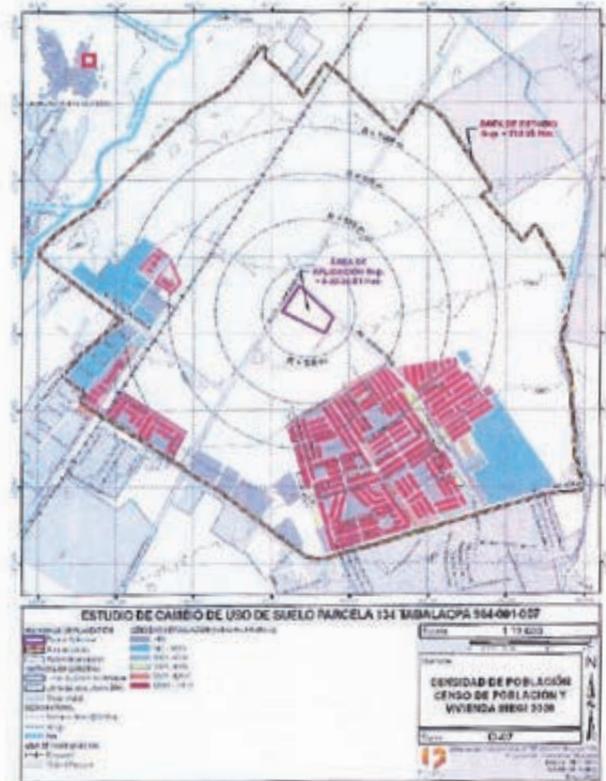


Fig. 18 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁶

El área de estudio comprende un total de 22 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 19 son habitacionales y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 15,704 habitantes lo cual establece una densidad poblacional promedio de 75.1 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 209.162 Has.

Los rangos de densidad son uniformes entre dichos polígonos y se presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad con una muy alta base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de nivel socioeconómico bajo y medio consolidadas y habitadas por familias jóvenes. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan nuevas tipologías de vivienda que tiendan a integrarse al muy alto potencial económico presente en la zona, consolidar actividades productivas y mayor cobertura de equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para mejorar las

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

condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 15,704 habitantes en el área, un 49.7% son hombres y un 50.3% mujeres.



Fig. 19 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁸

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es bajo y representa 10.3 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 89.4% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es similar al promedio urbano y ubica a la zona en un promedio alto de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

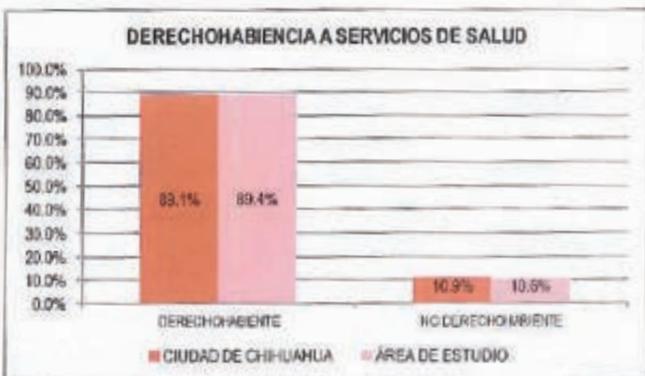


Fig. 20 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁹

La zona presenta condiciones muy particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico medio y bajo en la población que habita el área, al presentar una gran mayoría de la cobertura total hacia el IMSS con un 76.2% en contraste hacia los servicios privados u otra instancia que significan solamente un 5.0% consolidado de cobertura poblacional. El servicio prestado por otras Instituciones se refiere mayormente al INSABI con un 13.5% de

cobertura poblacional, mientras que el resto de las instancias tienen un grado muy bajo de cobertura lo cual es indicativo de una alta dependencia al IMSS en rango muy superior al promedio urbano y los servicios asistenciales de carácter federal, lo cual es indicativo de una mayoría poblacional con empleo estable en la zona que nos ocupa, pero de nivel socioeconómico bajo. Dicha condición es indicativa de carencias económicas de la población habitante que tiende a estar cubierta por servicios públicos de salud.



Fig. 21 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³⁰

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 33.7% son de jefatura femenina lo cual es ligeramente inferior respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de una composición familiar donde existe una muy alta participación femenina en el ingreso familiar de la zona. Dicha condición refiere a implementar programas enfocados al empoderamiento económico y social de las mujeres trabajadoras en la zona.

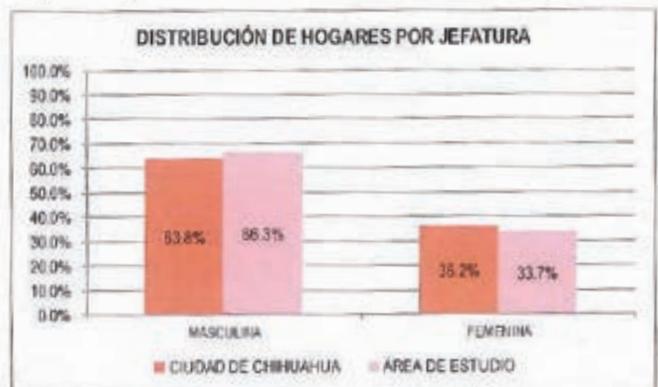


Fig. 22 Distribución de hogares por jefatura.³¹

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

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

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

2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es baja y no es próxima a elementos concentradores de actividad o corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentra desvinculado de los sectores de alta concentración en la como es el caso del centro urbano y las zonas norte y poniente de la ciudad. Respecto al Área de Estudio se aprecian concentraciones representativas en el corredor de Av. Eqqus, así como proximidad al corredor de Perif. Lombardo Toledano pero es lejana al mayor núcleo concentrador de actividad económica en la ciudad como es el Centro Urbano.

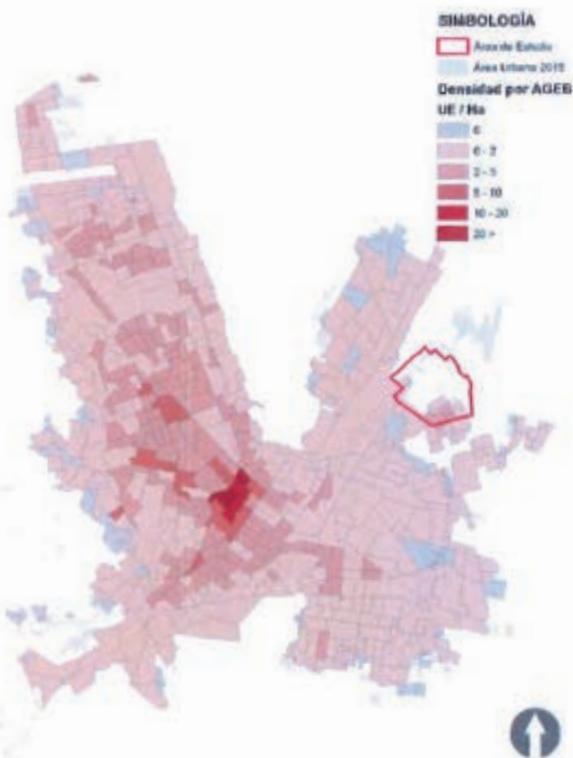


Fig. 23 Densidad de Unidades Económicas.²²

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691

²² Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es también limitada acorde con la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta se refiere mayormente a microempresas mayormente vinculadas comercio y servicios de primera necesidad que fomentan una baja proporción de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para la intensificación del capital económico mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio y servicios que signifiquen consolidación hacia dicha actividad, así como la introducción de opciones de trabajo en el sector industrial. Se hace notar que el corredor de Perif. Lombardo Toledano cercano al Área de Estudio representa una creciente concentración de empleo en tramos específicos cercanos al sur del área analizada.

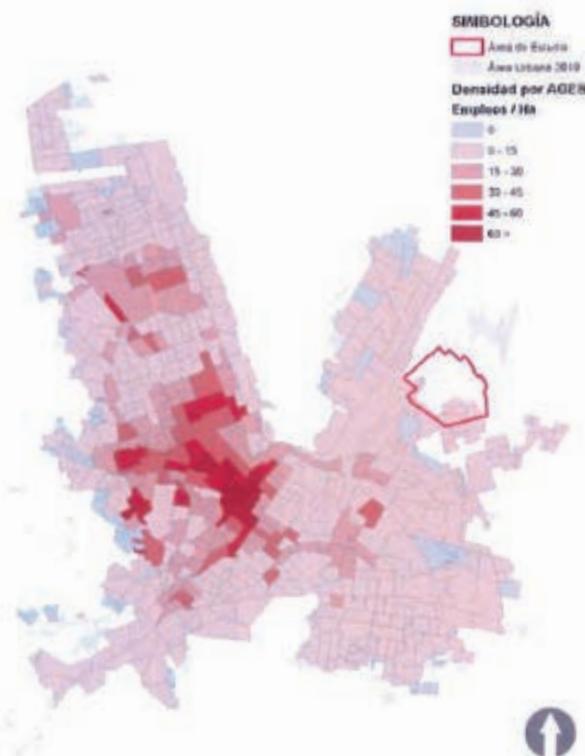


Fig. 24 Promedio de personal ocupado por AGEB.²³

Del total de la población dentro del área de estudio, un 69.0% cuenta con 15 años o más de los cuales un 76.6% se refiere a población económicamente activa con una participación muy superior al promedio urbano del 99.3% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos conformados

²³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

por familias de mediana edad productiva y alta proporción de adultos jóvenes con empleo estable lo que define el alto nivel de ocupación de la PEA. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de tipologías de vivienda y de nuevas actividades productivas en la zona atendiendo a la necesidad de fomentar empleo diverso e incluyente.

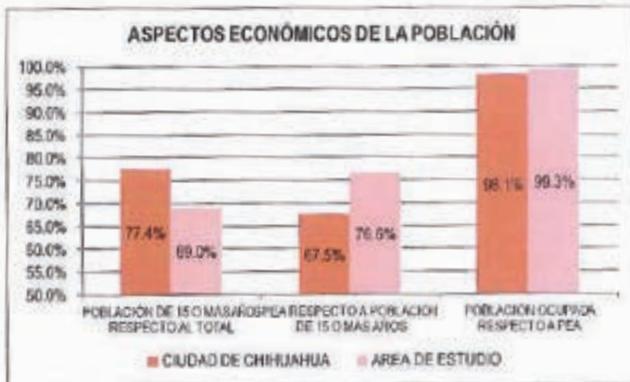


Fig. 25 Rasgos económicos de la población habitante.²⁹

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

Existen en la zona 4,718 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos inferiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de horno de microondas, automóvil, computadora y teléfono fijo cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son inferiores al 7.5% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad y que únicamente los bienes de refrigerador, radio y teléfono celular la población habitante de la zona se encuentra en rangos de disponibilidad superiores al promedio urbano.



Fig. 26 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁰

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas bajas en lo general con respecto a la población habitante de la zona considerando la presencia de sectores de largo tiempo de habitabilidad que aun presentan carencias respecto a su capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser reforzadas en la zona y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la oferta de empleos y servicios en la zona que tienda a consolidar mayores condiciones de bienestar al interior, incorporando así a la zona hacia una mayor consolidación económica que resultaría positiva en sectores cercanos al Área de Estudio.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, y resultan bajos en lo general en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al año 2022, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$300.00 a \$2,500.00 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre \$1,500.00 a \$2,500.00 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales que otorgan servicio a la zona como es el caso de Plaza Huizache que presenta el más alto valor del suelo, así como en corredores urbanos de Blvd. Juan Pablo II y Av. Equus con valores de \$1,500 y \$1,540.00 por metro cuadrado respectivamente; mientras que los valores intermedios que varían entre \$830.00 a \$1,180.00, corresponden a los sectores habitacionales de vivienda social consolidados todos con rangos de valor de entre \$830.00 a \$980.00 por metro cuadrado y Fracc. Las Pampas de vivienda media con valor de \$1,100.00 por metro cuadrado. Los corredores de vialidades colectoras tales como Av. Paseos del Pastizal, C. Paseos Ecuéstres, Av. Quinta Real, entre otros, presentan valores de \$990.00 a \$1,100.00 y corredores de vialidades jerárquicas de Av. Fuerza Aérea Mexicana y Av. Palestina se valoran en \$1,180.00 por metro cuadrado.

Se presentan valores bajos del suelo en terrenos en breña del Ejido Tabalaopa con valor de \$300.00, asentamiento popular de Col. Tabalaopa con \$400.00 y predios industriales en Parque Industrial Intermex Aeropuerto con \$720.00 por metro cuadrado.

De acuerdo a la localización específica del predio analizado al interior del Ejido Tabalaopa sobre el corredor urbano de Blvd. Juan Pablo II, su valor del suelo específico es de \$1,500.00 por metro cuadrado lo cual se considera un valor alto de acuerdo a los rangos de valor de la tierra analizados y le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de carácter industrial de alto

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

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

impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como árida y según la clasificación Köppen (1936), modificada en 1964 por la investigadora Enriqueta García, para reflejar mejor las características climáticas propias de nuestro país se clasifica como BSOhw(w), que se interpreta como clima semicálido, con lluvias en verano y escasas a lo largo del año, con invierno fresco, con porcentaje de precipitación invernal menor del 5% y temperaturas medias, anual 18° a 22 °C y del mes más frío < 18 °C.

Dicha condición climática prevalece en la en el valle que comunica las ciudades de Chihuahua y Aldama en el área de reserva territorial que corresponde a éste estudio y que se extiende hacia el nororiente

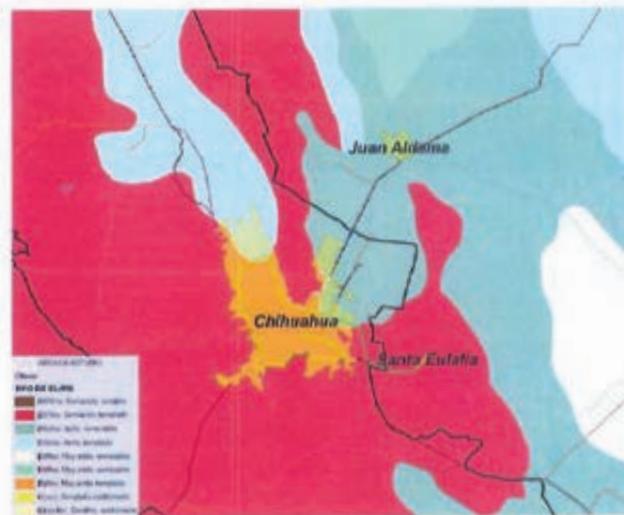


Fig. 27 Clima.³⁷

2. Composición Del Suelo

La geología denoto del Área de Estudio está formada por la composición geológica Q(al) identificada como roca aluvial de la era Cenozoica Cuaternaria, definida con un tipo de roca cuaternaria de suelo aluvial sedimentario considerados de origen fluvial formado por el depósito de materiales sueltos (gravas y arenas) provenientes de rocas preexistentes, que han sido transportados por corrientes superficiales de agua y es común encontrarlo con depósitos de arcillas. Es común en las llanuras de inundación y los valles de los ríos.

Al poniente del Área de Estudio, al igual que la mayor parte del territorio donde se asienta la Ciudad de Chihuahua se cuenta con

³⁷ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

geología con clave Q(cg) definida como un tipo de roca sedimentaria formada por conglomerado de la era Cenozoica Cuaternaria y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

No se cuenta con presencia de fallas o fracturas geológicas en la zona analizada.

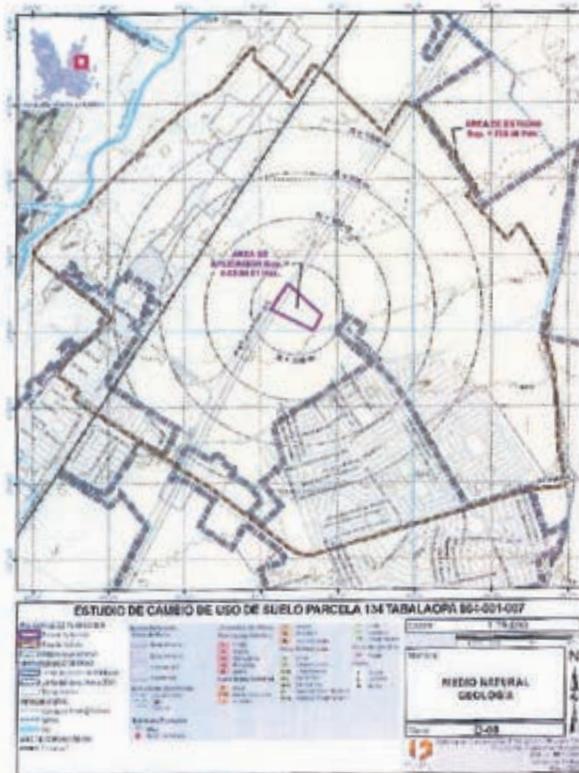


Fig. 28 Geología.³⁸

En base a la carta edafológica de INEGI se dispone de cuatro tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: Jc+Je/1/P y KI+Kk/2/PCP.

El suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio y donde se encuentra el predio en estudio y el cual se extiende en su lindero oriente y se define como suelo KI+Kk/2/PCP definido como Suelo principal Castañozem Lúvico, con suelo secundario Castañozem Cálxico de textura media con fase física Petrocálcica Profunda. Los suelos Castañozem son considerados suelos alcalinos que se encuentran ubicados en zonas semiáridas o de transición hacia climas más lluviosos. En condiciones naturales tienen vegetación de pastizal, con algunas áreas de matorral. Frecuentemente tienen más 70 cm de profundidad y se caracterizan por presentar una capa superior de color pardo o rojizo oscuro, rica en materia orgánica y

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

plana (de 0 a 2% de inclinación) y muy suave (de 2 a 5 % de inclinación).

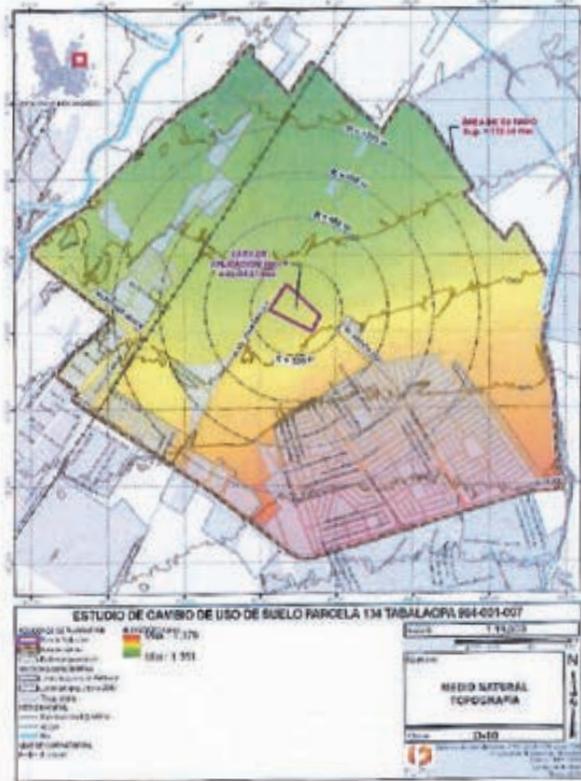


Fig. 30 Topografía.⁴⁰

El área de estudio cuenta con una homogénea caracterización de pendientes topográficas, con una presencia generalizada de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 90.28% del área de estudio mientras que un 8.27% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Con una pequeña presencia correspondiente a un 1.33% de superficie con pendientes intermedias (5 a 12%) y una mínima de 0.11% correspondiente a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) estas últimas asociadas a la presencia de los rasgos topográficos del Río Sacramento en la Zona

No se observan pendientes topográficas de orden superior.

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

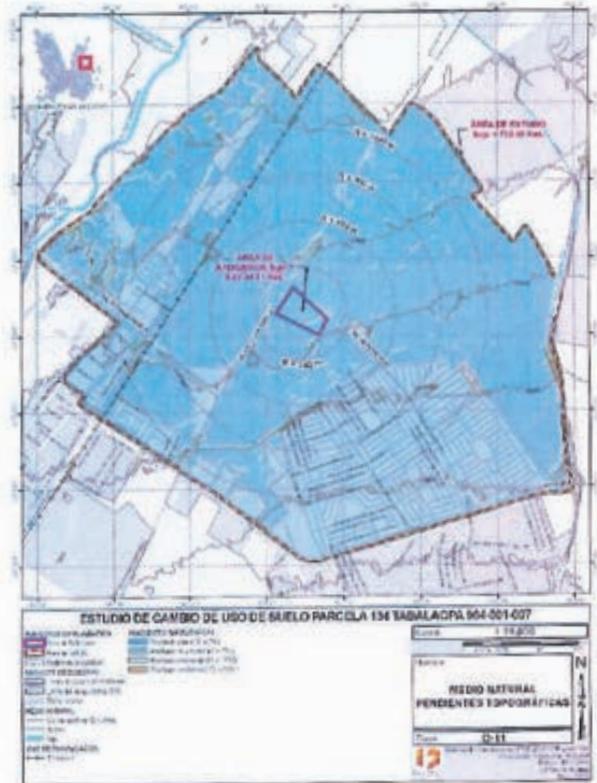


Fig. 31 Pendientes de terreno.⁴¹

4. Vegetación

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

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subinermes se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste y sur del área de estudio.

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

⁴¹ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

5. Hidrología

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

En el Área de Estudio confluyen los dos principales rasgos hidrológicos de la Ciudad, destacando el Río Sacramento y el Arroyo los Nogales Sur, que confluyen aguas abajo en dirección al Municipio de Aldama.

El Río Sacramento conserva su cauce natural, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura carretera, puentes y contención de algunos predios. Mientras que el Arroyo Los Nogales Sur se encuentra canalizado parcialmente en zonas urbanas y en la cercanía de la zona del aeropuerto. Conservando su cauce natural en gran parte de su trayectoria.

Ambos caudales son considerados de gran dimensión de acuerdo a la importante dimensión de las cuencas que les aportan.

A nivel Local se cuenta con la presencia de las subcuencas Chuvíscar VII y Chuvíscar VIII al poniente, y Los Nogales al oriente. Las primeras aportan escurrimientos al Río Chuvíscar, mientras que las última aporta al arroyo Los Nogales Sur.

El predio en estudio pertenece a la cuenca Los Nogales, al cual aporta por pendiente natural.

Por el origen agroindustrial del suelo se cuenta con una red de canales de riego pertenecientes a un sistema hidráulico que originalmente se abastecía desde la distancia del arroyo de la Concordia y actualmente toma las escorrenías del agua tratada por la planta de tratamiento de aguas residuales sur. En el predio en estudio se ubican dos de estos canales de riego uno en su colindancia con el camino al aeropuerto y el otro en el sentido sur-norte en su zona suroriental. El proyecto ejecutivo propuesto en el predio deberá proveer una solución de infraestructura de paso de estos canales y respetar su libre funcionamiento

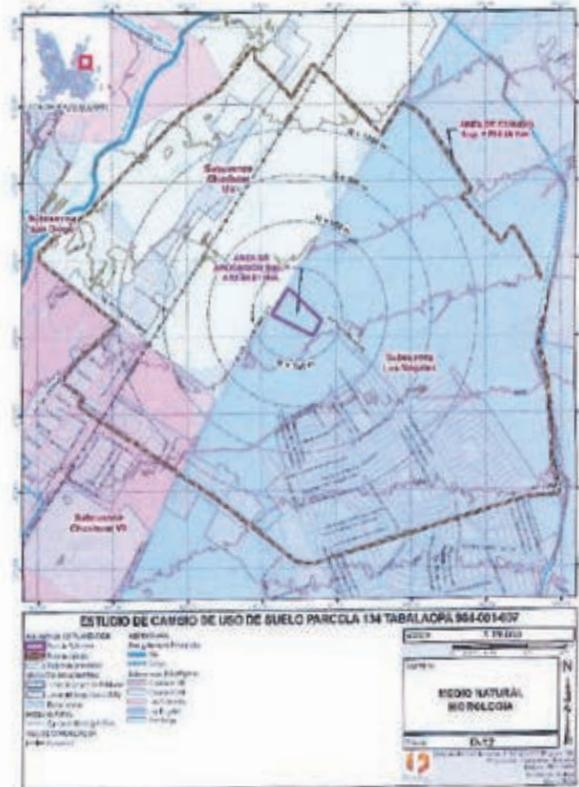


Fig. 32 Hidrología superficial.⁴²

6. Agua Subterránea

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

7. Paisaje Natural

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

⁴² Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

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



Fig. 33 Vista al río Chuvíscar.⁴³

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación y transformación de vialidades jerárquicas como Blvd. Juan Pablo II y Perif. Lombardo Toledano como corredores de carácter urbano, la consolidación progresiva de usos comerciales y de equipamiento urbano en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales complementarios tales como industria de bajo impacto, localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales que favorecen en mayor grado una mezcla compatible de usos de suelo que mantienen una adecuada separación funcional, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de interés social con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona para integrarse al Blvd. Juan Pablo II. Por su localización, el predio analizado se vincula con el Blvd. Juan Pablo II y la Av. Quinta Real y a su paso con otras vialidades jerárquicas que definen una alta capacidad de conexión a nivel urbano y regional; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y usos mixtos que han ido consolidándose en los últimos años sobre la Av. Eqqus, detonado así un proceso constante de complementariedad de actividades hacia el sector planificado de origen para la consolidación de un núcleo concentrador de comercio y equipamiento dentro de la zona Tabalaopa.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con giros industriales consolidados en el corredor de Blvd. Juan Pablo II, así como otros giros de actividad en

corredores locales, lo cual conforma una mayor complementariedad de usos hacia la actual habitabilidad que es significativa en la zona.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en alta densidad H45 que corresponde a fraccionamientos de Interés social Los Girasoles Etapa VI y Paseos del Camino Real etapas I a IV y H60 en los desarrollos Paseos del Camino Real etapa V y Quinta Arboleda etapas I a XI.



Fig. 34 Tipología de vivienda unifamiliar de interés social en fraccionamientos en la zona.⁴⁴

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al enfoque socioeconómico de la vivienda consolidada en agrupamientos que fomentan la máxima ocupación del suelo.

La reserva territorial definida para aprovechamiento habitacional es prácticamente nula y existe disponibilidad de reservas con uso compatible para vivienda en esquema ZEDEC al poniente del Área de Estudio en la ribera del río Chuvíscar y en Mixto Moderado vinculada al Blvd. Juan Pablo II en la zona central del área de análisis.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 4,723 viviendas habitadas de un total de 5,456 unidades lo cual indica una habitabilidad de 86.6% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC y Mixto Moderado disponible lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda considerando la diversidad de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 3.2 habitantes por

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁴ Fuente: Fotografía propia.

vivienda lo cual resulta ligeramente inferior al promedio urbano. Existen condiciones de hacinamiento y rezago localizados en forma puntual en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que el 6.3% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de la tipología habitacional prevaleciente consistente en vivienda social construida en serie, así como de una baja capacidad económica en la población para complementar espacios en su vivienda constituida en desarrollos habitacionales en régimen de fraccionamiento consolidados en la zona, los cuales presentan carencias también cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de giros económicos en localizaciones puntuales accesibles y vinculadas con la vivienda existente, serían de gran beneficio para la zona en sentido de un mayor desarrollo humano para las familias que habitan el área.

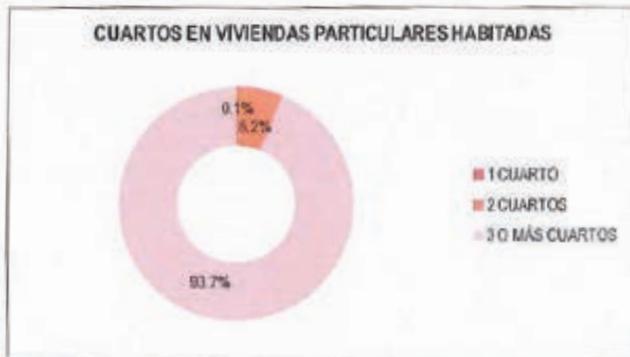


Fig. 35 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.⁴⁵

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

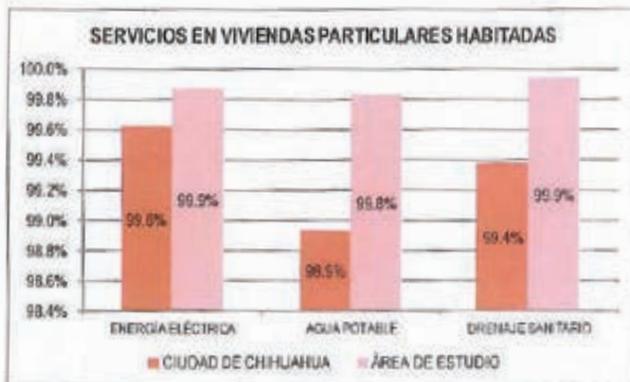


Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁶

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

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de alta homogeneidad en cuanto a densidad habitacional prevaleciente, lo anterior generado por una alta homogeneidad en cuanto a tipologías arquitectónicas prevalecientes en la vivienda del área.



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 por la presencia de corredores urbanos y

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

⁴⁶ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

vialidades colectoras, su presencia es relevante en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda de tipo social en tipología abierta lo cual define la localización de usos no habitacionales en localizaciones puntuales sobre vialidades y nodos muy reconocibles por la población consistentes en micro y pequeños negocios agrupados en algunos casos, en pequeñas plazas comerciales, dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de la vialidad primaria Av. Eqqus y en los corredores conformados por las vialidades colectoras de la zona C. Lipizano, Av. Paseos del Pastizal y más recientemente sobre Av. Quinta Real, considerando adicionalmente que la presencia de U.E. en zonas interiores es también representativa la cual obedece a la transformación de vivienda a negocio o la constitución de negocios familiares en las viviendas, fenómeno asociado a la baja accesibilidad de la población tiene a bienes y servicios. La presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su actividad que van desde tortillerías, tiendas de abarrotes, venta de materiales para la construcción, minisúper, farmacias, papelerías, restaurantes, talleres mecánicos, estéticas, etc.



Fig. 38 Corredor comercial de Av. Eqqus. ⁴⁸

La presencia comercial de nivel urbano es muy escasa y se refiere a la localización específica de plazas comerciales de nivel barrial que congregan locales comerciales y servicios como es Plaza Huizache al interior del Fracc. Paseos del Camino Real y Plaza Camino Real localizada en el entronque de Av. Camino Real y Vialidad Oriente 1 en puntos de fácil reconocimiento tanto para la población habitante como para el tránsito de nivel urbano y regional.

⁴⁸ Fuente: Fotografía propia.



Fig. 39 Agrupamiento comercial al interior de área habitacional. ⁴⁹

El DENUE tiene detectados 369 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y se detecta presencia limitada de comercio al por mayor con 11 empresas que corresponden a giros de venta de abarrotes y alimentos, materiales de construcción y desechos metálicos. El resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios en los rubros ya mencionados anteriormente con rangos muy diversos respecto a personal ocupado.

Con las características de baja consolidación que presenta el corredor de Blvd. Juan Pablo II en el tramo que nos ocupa, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco existiendo numerosos predios baldíos y reserva territorial disponible en su entorno lo cual define una oportunidad estratégica para consolidación de comercio y servicios de alto nivel en los predios que le dan frente.

Como se ha mencionado, la presencia económica en la zona es relevante pero ésta se refiere mayormente a microempresa lo cual define oportunidades para la consolidación de comercio y servicios de mayor jerarquía que fomente cobertura de productos, empleos y servicios a la población. En lo general, las empresas del sector terciario instaladas no sobrepasan el rango de 10 empleados ocupados a excepción de los comercios Agropecuaria San Benito y Abastecedora Comercial de Parral S.A., ésta última con un rango de 51 a 100 personas ocupadas lo cual la define como la de mayor presencia e importancia en el Área de Estudio. Destaca también la presencia de una tienda comercial de autoservicio Al Súper al interior del Parque Industrial Intermex Aeropuerto fuera del Área de Estudio en su límite sur.

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

⁴⁹ Fuente: Fotografía propia.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima con la existencia de 8 módulos que cubren a la zona desde nivel preescolar a educación secundaria:

- Jardín de Niños Suraci.
- Escuela Preescolar Towi Noragua.
- Preescolar María Edmme Álvarez.
- Jardín de Niños Francisco Villa 8112.
- Escuela Primaria Camino Real.
- Escuela Primaria Ángel Trias.
- Escuela Primaria Profesor Juan Alanís 2390.
- Escuela Secundaria Federal No. 12.



Fig. 42 Escuela Primaria Prof. Juan Alanís.⁵²

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible y gasera con 6 giros instalados:

- Estación de Servicio Pronto Gas Camino Real.
- Gasolinera Servicio Aeropuerto 3925.
- Gasera Z Gas.
- Gasera Hidrogas.
- Gas Económico.
- Gas K 19.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 9 módulos existentes en la zona:

- Centro de Fe, Esperanza y Amor.
- Centro Cristiano Betel.
- Salón del Reino de los Testigos de Jehová.

- Iglesia Bautista Fuente de Vida.
- Iglesia Fuente de Jacob.
- Iglesia Cristiana Esperanza de Vida.
- Iglesia Cristiana Jesús El Camino Real.
- Templo San Agustín de Hipona.
- Templo San Benito de Abad.

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

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 38 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 91,480.881 m². Existen 10 de ellos con una dimensión importante en cuanto a superficie al sobrepasar un rango de 3,000 m² por unidad y todos ellos se constituyen como áreas verdes equipadas de nivel barrial, 1 de ellos en Fracc. Los Girasoles VI, 2 en Fracc. La Galera etapas I y III y 7 más localizados en Fracc. Paseos del Camino Real etapas I a V.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 5.8 m² de área verde consolidada por habitante lo cual representa un nivel deficiente de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales que establecen como mínimo aceptable 10.0 m² de área verde por habitante.

4. Industria

En el sector secundario existe una representativa presencia en el ámbito industrial con 34 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, mayormente localizadas sobre el corredor urbano de Av. Camino Real, al interior del Parque Industrial Intermex Aeropuerto y al poniente del área analizada en Col. Tabalaopa, aunque cabe resaltar que existe un importante número de empresas en el sector secundario localizadas al interior de las zonas habitacionales consolidadas. Su magnitud es mayormente de microempresa y los giros de mayor presencia son en los ramos de fabricación de alimentos, confección de ropa, herrerías, fabricación de mobiliario y empresas constructoras, cuyas actividades son de bajo impacto y conviven de manera natural con el medio habitacional prevaleciente.

⁵² Fuente: Fotografía propia.



Fig. 43 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵³

En el ramo, destaca la presencia de la empresa Conductores Tecnológicos de Juárez, empresa maquiladora dedicada a la fabricación de equipo eléctrico y electrónico para vehículos, la cual representa un alto nivel de empleo en un rango mayor a los 250 empleados y se localiza al interior del Parque Industrial Intermex Aeropuerto.



Fig. 44 Industria maquiladora al interior de Parque Industrial Intermex Aeropuerto.⁵⁴

⁵³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

⁵⁴ Fuente: Fotografía propia.

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

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

El Área de Aplicación se ubica en una zona con una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al delectarse 11.83 hectáreas de superficie en dicha condición, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana y cuantificando de los lotes interiores, existen en la zona urbana comprendida al interior del Área de Estudio 6,741 predios urbanos totales que representan 135.17 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 152 son considerados baldíos, los cuales representan un 8.4% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de que las condiciones de desarrollo en base a la lotificación prevaeciente definen una amplia disponibilidad de vacíos urbanos debido en mayor grado a la presencia de grandes predios periurbanos en espera de consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar actividades productivas y densificación en vacíos urbanos con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 90 m² a 1.4 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a una Hectárea (3 casos) con usos de suelo de Área Natural de Valor Ambiental, Comercio y Servicios; Destacando los usos Habitacionales en densidad de 45 Viviendas por Hectárea y Mixto Moderado al interior de los fraccionamientos habitacionales presentes y de Comercio y Servicios asociados principalmente al corredor de la Av. Quinta Real. Existe además una fuerte presencia de superficie de baldíos urbanos destinados a Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en las inmediaciones del Fraccionamiento Quinta Real en distintas etapas.

Se cuenta además con diseminada presencia de predios en rango mayor a 1,000 metros cuadrados pero menores a 1 Hectárea (15 predios). Es de resaltar que la mitad de ellos están proyectados como predios de Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte, sin que exista una distribución asociada a estructura urbana o vialidades jerárquicas específica.

Con respecto a los 134 predios baldíos con superficie menor a 1,000 metros cuadrados, éstos se encuentran diseminados al interior del Área de Estudio, y se encuentran programados con usos de suelo

habitacionales en densidades medias, Mixtos Moderado y Comerciales. Mientras que los predios con superficie mayor están programados para usos de equipamiento e Industriales.

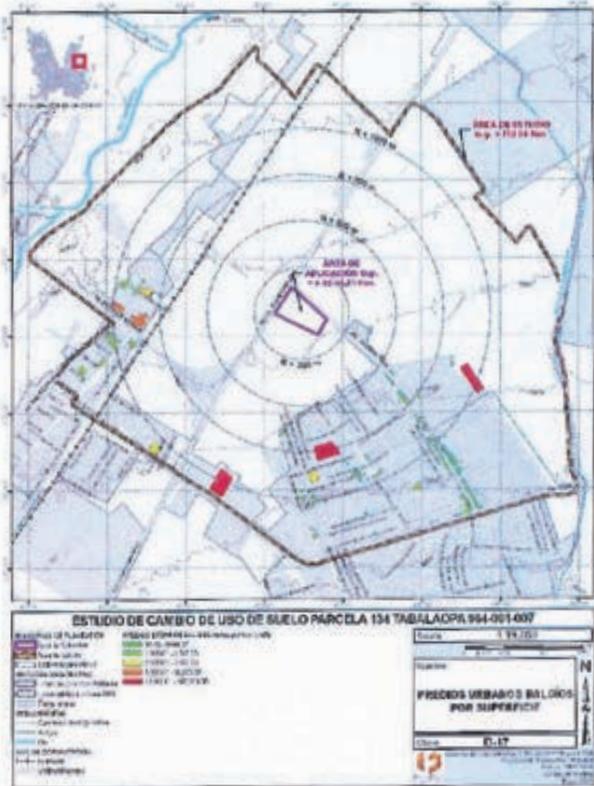


Fig. 45 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.⁵⁵

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

La delimitación del Área de Estudio incluye sectores considerados como reserva territorial de acuerdo a delimitación de la mancha urbana actual como resulta en áreas próximas al predio propuesto. Dichos sectores se encuentran en breña pero son cercanos a la mancha urbana consolidada. Aún así se define una perspectiva de consolidación futura de mediano y largo plazos considerando la dinámica de urbanización que presenta actualmente el sector.

Como se ha descrito en el apartado III.3. Zonificación Secundaria, el área de reserva considerando usos urbanizables y públicos disponibles que lo componen es equivalente a 468.175 Has sin incluir derechos de vía por futuras vialidades, que considera de manera total usos urbanizables que corresponde al 63.9% de la superficie total del Área de Estudio sobre la que se encuentran asignados diferentes aprovechamientos del suelo descritos en la normatividad del PDU 2040 que incluye áreas públicas de

Recreación y Deporte a futuro en los márgenes del río Chuviscar y arroyo Los Nogales Sur. La superficie de reserva territorial urbanizable se concentra mayormente al norte del Área de Estudio sobre la trayectoria del Blvd. Juan Pablo II y ribera del río Chuviscar, así como al oriente en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional de Chihuahua en grandes propiedades no consolidadas, consistentes en su mayor proporción por usos de Industria de Bajo Impacto, ZEDEC y Mixto Moderado.



Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁶

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 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, a condiciones hidrológicas y a la traza existente de colonias y fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales. La estructura vial consolidada de la zona nororiental de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia las vialidades Blvd. Juan Pablo II como vialidad jerárquica captadora de flujos de una importante proporción del área de análisis, así como las vialidades Av. Fuerza Aérea Mexicana, Av. Eqqus, Av. Camino Real y Av. Quinta Real como ejes distribuidores y colectores a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función. Existe una alta dependencia funcional para transitar sobre Blvd. Juan Pablo II, Av. Eqqus y Av. Fuerza Aérea Mexicana como alternativas de acceso y salida, así como para distribución de flujos debido al bajo grado de consolidación en cuanto a continuidades viales del resto de la red vial jerárquica que incide a la zona.

En lo que respecta al Área de Estudio, la Av. Eqqus intersecta con vialidades colectoras de las zonas habitacionales existentes como son Av. Quinta Real, Av. Paseos del Pastizal y C. Lipizano las cuales cuentan también con categoría jerárquica pero plantean recorridos cortos en la zona por su aún bajo grado de consolidación en cuanto a sus trayectorias previstas en la zona; mientras que Blvd. Juan Pablo II mantiene una importante presencia y función para el tránsito de carácter urbano y zonal fomentando entronques únicamente con las vialidades principales por lo que mantiene condiciones eficientes de servicio y capacidad. Dichos entronques se resuelven a nivel mediante gasas de incorporación y desincorporación, semaforización y señalética.

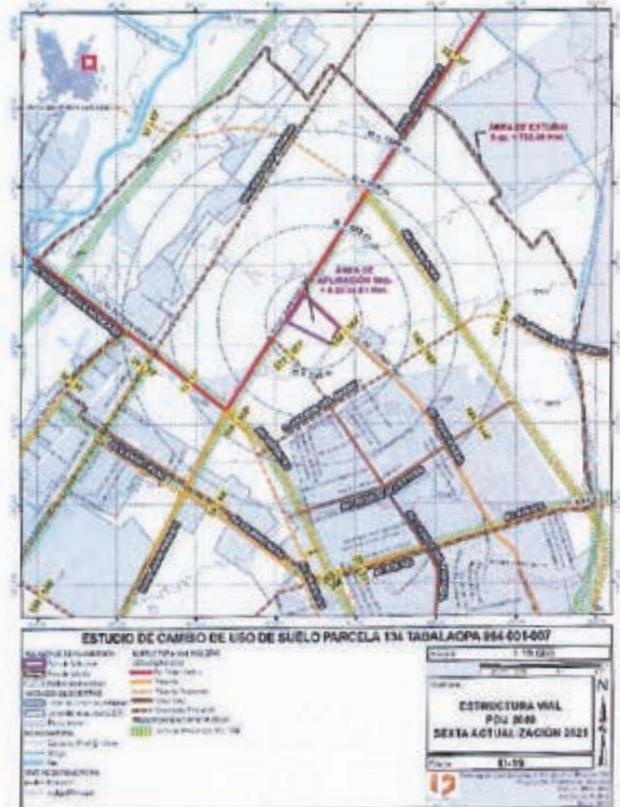


Fig. 47 Estructura vial en la zona.⁵²

La consolidación de la estructura vial colectoras complementaria que plantea continuidades limitadas dentro de la zona se encuentra aún en proceso de consolidación con vialidades que refuerzan la accesibilidad a las vialidades antes mencionadas. Es necesario mencionar que la Av. Eqqus cumple con una importante función de integración de carácter zonal pero también urbana por su conectividad al Blvd. Juan Pablo II y a través de ésta, también con la Av. Fuerza Aérea Mexicana, lo cual establece condiciones adecuadas a las actuales condiciones de habitabilidad para integrar a la zona en un entorno urbano y regional.

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



Fig. 48 Entronque jerárquico Blvd. Juan Pablo II – Av. Camino Real.⁵⁸

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

a) Av. Fuerza Aérea Mexicana (sección 11 - 11').

Cuenta con categoría de primaria de primer orden en el tramo que corresponde al Área de Estudio y representa una importante función de enlace entre la Carretera a Aldama al poniente y Blvd. Juan Pablo II en el área analizada, y en dicho trayecto intersecta con Av. Palestina con función colectora y de distribución para la zona oriente de la ciudad. Dicha vialidad se encuentra consolidada con 3 carriles de circulación en ambos sentidos con una sección vial de 40.00 metros y cuenta con separador central de flujos sobre el cual se fomentarán opciones para la movilidad alternativa. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público de carácter metropolitano que integra a las zonas habitacionales cercanas a la Carretera a Aldama con el centro de la ciudad.



Fig. 49 Sección vial existente.⁵⁹

b) Blvd. Juan Pablo II (sección 33A– 33A').

Cuenta con categoría vial primaria y cuenta con un alto grado de consolidación en su trayectoria total entre Vialidad Ch-P hasta el Aeropuerto Internacional de la ciudad de Chihuahua. Su capacidad total es de 3 carriles de circulación por sentido y cuenta con separador central de flujos que permite movimientos de vuelta izquierda en su entronque con vialidades jerárquicas en una sección variable de entre 35.00 a 40.00 metros en el tramo analizado. Sus entronques con vialidades jerárquicas tales como

⁵⁸ Fuente: Fotografía propia.

⁵⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

Perif. Lombardo Toledano, C. 85ª, Av. Fuerza Aerea Mexicana y Av. Eqqus se encuentran semaforizados, su entronque con Av. Quinta Real se encuentra señalizado y su paso por vias de F.F.C.C. se resuelve por medio de puente vehicular sobre dicha infraestructura.



Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

c) Av. Eqqus (sección 27A – 27A').

Cuenta con categoría de vialidad primaria en sentido este – oeste y cumple con una importante función colectora y de distribución para las densas zonas habitacionales localizadas al sur del predio analizado. Plantea conexión de carácter urbano para la zona por su continuidad a través de la Av. Camino Real hasta entroncar con Blvd. Juan Pablo II. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es variable entre 35.00 a 40.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.



Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

d) Av. Camino Real (sección 34A – 34A').

Cuenta con categoría de vialidad primaria en sentido este – oeste y representa la más importante opción de acceso y salida para la zona por su conexión con Blvd. Juan Pablo II en entronque semaforizado. Tiene trayectoria al interior del Parque Industrial Intermex Aeropuerto y su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es variable entre 32.00 a 100.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.

⁶⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.



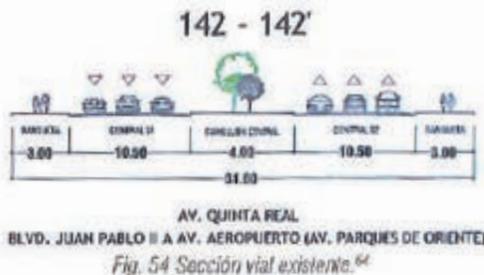
e) Av. Palestina (sección 38A – 38A').

Cuenta con categoría de vialidad primaria en sentido norte – sur y representa una importante opción de enlace para la zona centro – oriente de la ciudad con el Blvd. Juan Pablo II. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 15.50 metros de sección con 1 carril de circulación por sentido.



f) Av. Quinta Real (sección 142 – 142').

Cuenta con categoría de vialidad primaria en sentido norte – sur y cumple con una función colectora para los desarrollos en etapas varias de los fraccionamientos habitacionales Paseos del Camino Real y Jardines de Oriente, integrándolos al Blvd. Juan Pablo II cuyo entronque se resuelve por medio de distribuidor vial a nivel semaforizado. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 31.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.



g) C. Paseos del Pastizal (sección 377 – 377').

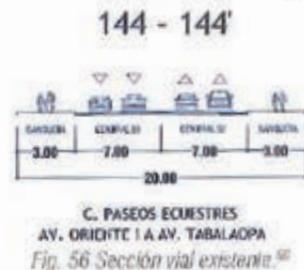
Se constituye como vialidad secundaria en sentido norte – sur y cumple con una función colectora para los desarrollos en etapas

varias de los fraccionamientos habitacionales Paseos del Camino Real y Jardines de Oriente, integrándolos a la Av. Equs. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 20.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido y se prevé a futuro su prolongación al sur hasta entroncar con la futura vialidad Oriente 1.



h) C. Paseos Ecuestres (sección 144 – 144').

Cuenta con categoría de vialidad secundaria en sentido este – oeste con trayectoria al interior de los desarrollos habitacionales Paseos del Camino Real en varias etapas, cumpliendo con una función colectora de distribución entre las futuras vialidades Oriente 1 al poniente y Av. Tabalaopa al oriente. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 20.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido.



7. Transporte Público

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

El actual sistema conformado que tiene influencia con el área de interés plantea trayectoria de 3 rutas de transporte público con trayectoria sobre las principales vialidades de conexión urbana existentes como son Blvd. Juan Pablo II, Av. Fuerza Aérea Mexicana,

⁶² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

Av. Equus, Carretera a Aldama, Av. Palestina y Perif. Lombardo Toledano por mencionar las más relevantes cercanas al Área de Estudio; y que representan conectividad hacia los principales concentradores de actividad, empleo y equipamiento en la ciudad como son el Centro Urbano; así como con Subcentro Sureste, Parque Industrial Chihuahua Sur, entre otros sitios de gran importancia económica y de servicios a través de su relación con la Ruta Troncal 1 del Sistema Integral de Transporte Público Bovi; lo cual beneficia en forma importante a la zona que nos ocupa.

El sistema de rutas de transporte público que incide en la zona se conforma por 2 rutas alimentadoras con conexión a la Terminal Sur del SITP y 1 ruta convencional de influencia metropolitana por su paso sobre la Carretera a Aldama y su conexión con el Centro Urbano:

1. RA-20 Aeropuerto - Jardines de Oriente, con un recorrido de 20.7 kms.
2. RA-21 Aeropuerto - Punta Oriente, con un recorrido de 30.5 kms.
3. RC-20 Concordia - Centro, con un recorrido de 40.3 kms.

Las rutas alimentadoras son importantes en la ciudad para realizar trasbordos de conexión con la Terminal Sur y a la Ruta Troncal 1 del SITP lo cual integra a la zona con otros sectores urbanos, concentradores de actividades, equipamiento y servicios diversos.



Fig. 57 Terminal Sur del SITP.⁶⁷

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

⁶⁷ Fuente: Fotografía propia.



Fig. 58 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.⁶⁸

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su propio sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentran alojados en las vialidades de la zona.

En el entorno del área de estudio se ubican tres pozos denominados Robinson 3, Camino Real y Pasos de la Concordia 2, junto con los tanques elevados Galeras 4 y Jardines de Oriente. Los cuales se interconectan a la red general de la ciudad con líneas de 6" de diámetro y desde ese sistema se derivan líneas de 2" a 3" que dan servicio local al interior de zonas habitacionales.

⁶⁸ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

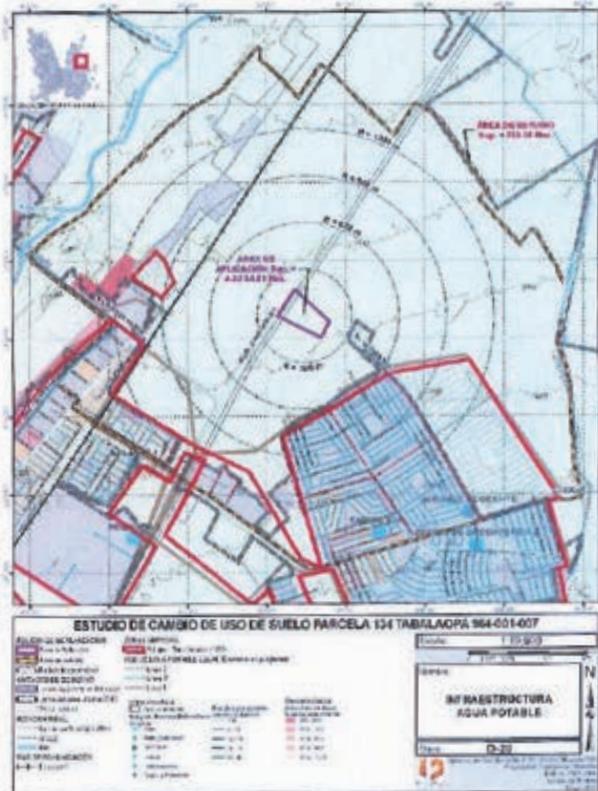


Fig. 59 Infraestructura de Agua Potable.⁶⁹

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

El promotor del presente instrumento acredita la factibilidad de conexión de Agua Potable con el Dictamen Técnico de Servicio identificado por oficio SE400/SS410/01/T117/04-2023 expedido por el organismo operador sin embargo, para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.8%.

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

⁶⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desajuste de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 8" de diámetro que recoge las aguas servidas de Camino Real y que posteriormente por trayectoria de Av. Equis con destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 2,500 lps.

El predio propuesto cuenta con Dictamen Técnico expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento anteriormente mencionado para la factibilidad del servicio pretendido en el cambio de uso de suelo propuesto.

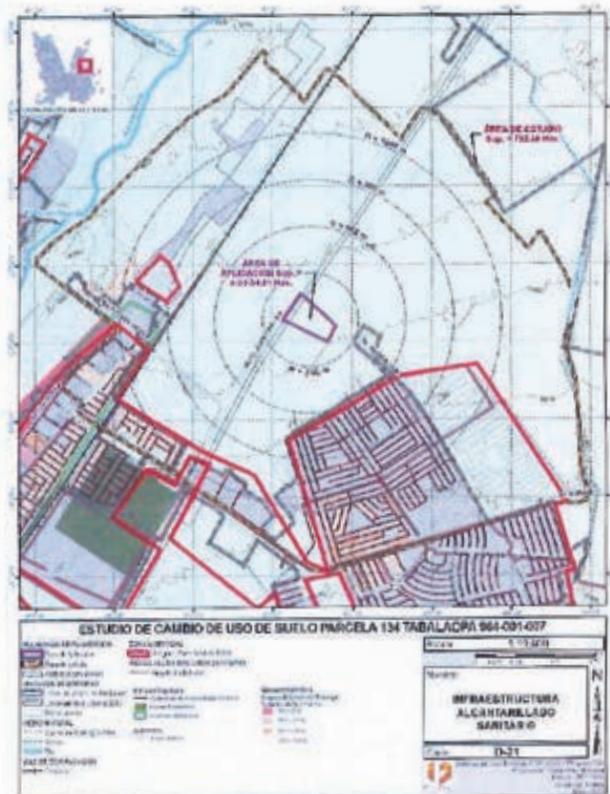


Fig. 60 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁷⁰

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 99.9%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

El medio hídrico de la zona es de gran valor al consistir de varios afluentes de importante magnitud hacia el río Chuviscar con trayectoria cercana al predio analizado, como el propio río Chuviscar y el arroyo Los Nogales Sur por mencionar a los detectados al interior del Área de Estudio.

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

condiciones de riesgo pueden limitarse a la capacidad de las infraestructuras de cruce vial sobre escurrimientos pluviales así como a la existencia de un sistema de canales de riego provenientes originalmente del Arroyo la Concordia y actualmente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.



Fig. 62 Cauce resituado arroyo Los Nogales.⁷²

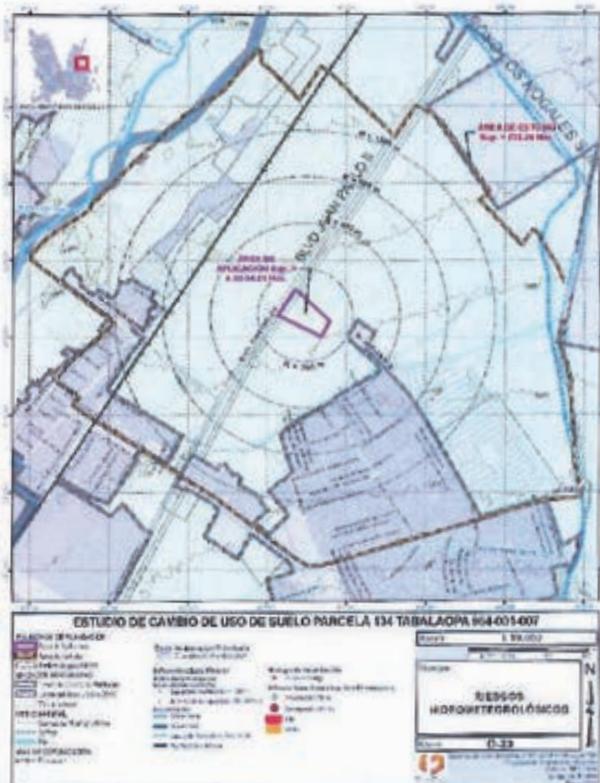


Fig. 63 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁷³

Fuera de los escurrimientos pluviales principales y de los canales de riego en zonas agroindustriales, no existen en el entorno inmediato al predio un sistema de drenaje pluvial específico, la distribución de

agua de lluvia se realiza en mayor grado a través de vialidades por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales, principalmente aquellas que no se encuentran pavimentadas.

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad o a los drenes de riego que tienen trayectoria en él evitando riesgos de inundación. No se observan contra pendientes o elementos que limiten esta evacuación de captaciones pluviales al interior del predio.

c) Antropogénicos

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

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

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas en zonas como el corredor de la Av. Juan Pablo II y Av. Equus, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas.

Sobre el corredor del Blvd. Juan Pablo II tienen trayectoria rutas de transporte pesado en conexión con las vialidades de acceso y salida de la ciudad, las cuales en algunos casos transportan materiales peligrosos.

El predio se encuentra fuera de la zona de riesgo y del cono de navegación de pistas del aeropuerto, teniendo mayor interacción con la pista secundaria con servicio a aeronaves de menor dimensión. Se prevé presencia de ruido producto de la actividad del aeropuerto lo cual es mitigado por la propia actividad industrial propuesta la cual por su naturaleza cuenta con protocolos de seguridad auditiva.

En el ámbito del Área de Estudio se localizan 2 gasolineras y 3 gaseras. Con respecto a la localización del predio analizado, las gasolineras más cercanas se emplazan sobre Av. Fuerza Aérea y Av. Palestina y sobre la Av. Paseos del Pastizal y Av. Paseos Ecuestre, ambas a 1.1 kms al poniente y suroriente respectivamente, mientras que a similar distancia se ubica la gasera más cercana en la intersección Av. Paseos del Pastizal y Av. Paseos Ecuestre. De acuerdo a los rangos de distancia descritos, la localización del predio cumple con los lineamientos aplicables en cuanto a impacto de la actividad de ambos giros y de distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional.

⁷² Fuente: Fotografía propia.

⁷³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040, IMPLAN



Fig. 64 Gasera en entronque de Av. Camino Real - Av. Equus.¹⁴

En el linderosur del Área de Estudio, paralelo a la trayectoria de la Av. Equus sobre su camellón central existe una línea de gasoducto de distribución de Pemex que cierra circuito con otra con trayectoria paralela al Blvd. Juan Pablo II. Esta red tiene una distancia de 1.25 km del predio analizado en su punto más cercano, por lo que se establece que no existe condición de riesgo al predio por presencia de dicha infraestructura en la zona.

No se cuenta con red de alta tensión eléctrica al interior del área de estudio.

En la zona se encuentra el parque industrial Intermex Aeropuerto el cual es un giro concentrador de actividad y personas, sin embargo, sus impactos urbanos se mitigan al regularse por su acceso desde la Av. Equus y los impactos de generación de emisiones y ruido son contenidos a su interior lo cual evita riesgos de compatibilidad y convivencia. Además, la zona cuenta con centros de menor jerarquía como templos o centros comunitarios los cuales dan servicio a los habitantes de la zona y conviven de manera armónica con su entorno además de que buscan seguir condiciones específicas de localización que favorecen la atención de los cuerpos de seguridad y de bomberos en caso de contingencias. Aunque dichos giros representan afluencia de personas, su actividad representa una demanda moderada respecto al sistema vial.

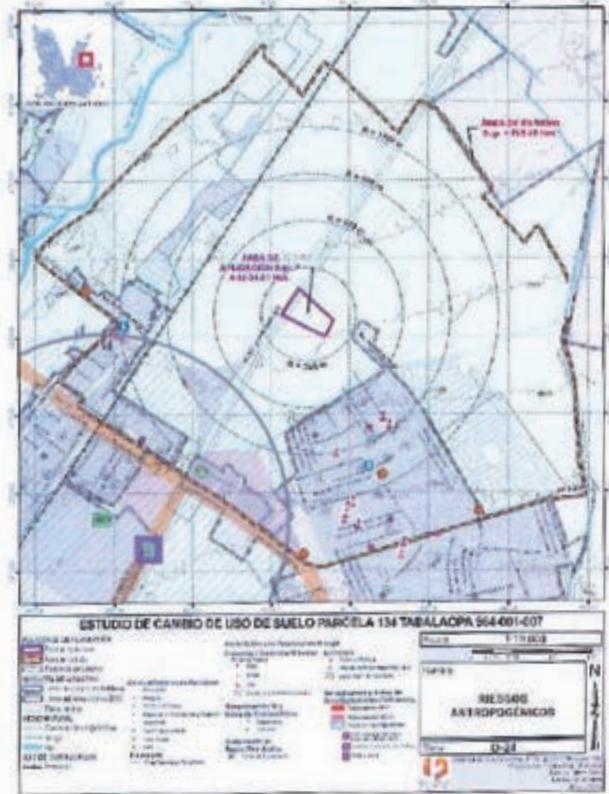


Fig. 65 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.¹⁵

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio analizado es Mixto Moderado regulado por el PDU 2040 y cuenta con frente a vialidades jerárquicas existentes en la zona como son Blvd. Juan Pablo II, primaria de primer orden, en su linderos poniente y Av. Quinta Real, vialidad primaria, al norte, tiene integración al norte el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Chihuahua y al sur con la Av. Fuerza Aérea Mexicana la cual a su vez se integra con la Carretera a Aldama y Carretera Palestina lo cual define excelentes condiciones de conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuenta con un alto potencial de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad de acuerdo al actual grado de consolidación de la zona, por lo tanto se justifica el cambio a Industria de Bajo Impacto, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto que plantee el desarrollo de industria y giros complementarios para la zona, atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de reservas territoriales estratégicas que cuentan con alto potencial económico, así como de consolidación de vialidades jerárquicas que tiendan a estructurar la ciudad.

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre una parcela en breña ubicada en área de reserva territorial urbanizable en la zona

¹⁴ Fuente: Fotografía propia.

¹⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

noriente de la ciudad que cuenta con una superficie de 4-32-34.81 Hectáreas. El predio se identifica mediante clave catastral 964-001-007 que corresponde a la Parcela 134, Zona 2, Polígono 2/2 del Ejido Tabalaopa, localizado en Blvd. Juan Pablo II en esquina con Av. Quinta Real. Dicho predio es de propiedad particular a nombre de de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. de C.V.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 732.351 Has, para lo cual se analizaron 13 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El predio analizado se encuentra sobre la trayectoria del Blvd. Juan Pablo II, constituido como un corredor urbano de baja consolidación actual pero relevante en cuanto a la accesibilidad y vinculación de la ciudad en un entorno urbano y regional, situación que favorece la implementación de un esquema funcional que considere la integración del predio con la red jerárquica de la zona, así como la introducción de proyectos estratégicos de carácter económico y productivo que consideren la consolidación y complementariedad de actividades en la zona y que permitan la diversificación de la actual oferta de capacidades para la industria y el empleo, lo cual ratifica la oportunidad estratégica que se tiene para la incorporación de mayor potencial económico, social y consolidación urbana para la zona a través de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

El área de estudio comprende un total de 22 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 19 son habitacionales y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 15,704 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 75.1 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 209.162 Has.

Existen en el área de estudio 4,723 viviendas habitadas de un total de 5,456 unidades lo cual indica una habitabilidad de 86.6% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC y Mixto Moderado disponible lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una muy limitada diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan apenas un 12.48% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H4.0, H45 y H60 donde la mayor presencia corresponde a densidades altas H45 y H60 en cuanto a la perspectiva de consolidación habitacional, los usos mixtos presentes dentro del Área de Estudio tienen una presencia

relevante en la zona y representan un 19.36% de la superficie total del área analizada, en modalidades Mixto Moderado e Intenso en grandes parcelas de reserva territorial localizadas sobre el Blvd. Juan Pablo II y corredor urbano de Carretera Palestina, así como ZEDEC en el entorno ambiental del río Chuviscar en el límite poniente del Área de Estudio con un muy bajo grado de consolidación actual. Los usos de carácter económico representan también una muy importante proporción y diversidad que se refiere mayoritariamente a la presencia de Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de la zona, en vialidades colectoras, así como en núcleos concentradores de actividad mayormente de carácter barrial en diversos cruces jerárquicos, así como usos industriales en reserva territorial sobre el Blvd. Juan Pablo II y entorno al Aeropuerto, giros de actividad existentes sobre corredor de Av. Fuerza Aérea Mexicana y al interior del parque Industrial Intermex Aeropuerto, con una proporción conjunta del 40.29% de la superficie total del Área de Estudio y se hace notar una baja proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que significan un 10.26% del total lo cual define la necesidad de consolidar gradualmente el corredor ecológico del río Chuviscar considerando la cobertura de servicios a la población considerando las necesidades de la población y las perspectivas de la zona de acuerdo a los usos vigentes establecidos.

El medio natural ha resultado parcialmente transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en el sector. Las zonas de cultivo presentes han preservado su condición productiva natural y conviven con los grandes conjuntos de vivienda edificada mayormente en tipología de interés social, mientras que la ribera del río Chuviscar es respetada mayormente en cuanto a los criterios de delimitación de zona federal y el PDU 2040 define estrategias de Integración urbano - ambiental mediante la habilitación de espacio público para dichas áreas que tienden a ser impactadas por la mancha urbana.

El elemento hidrológico de mayor presencia dentro del Área de Estudio lo constituye el río Chuviscar que define el límite poniente del Área de Estudio mientras que en el linero oriente del área analizada tiene trayectoria el arroyo Los Nogales Sur cuyo caudal descarga en el río Chuviscar al norte del área analizada. Por condiciones de riesgo hidrológico, las corrientes hidrológicas principales cuentan con infraestructura dedicada y cauces restituidos que definen una alta capacidad para mitigación de dichos riesgos los cuales no afectan específicamente al predio analizado.

Al interior de las colonias habitacionales del sector es escasa la consolidación de áreas abiertas las cuales suceden en forma atomizada lo cual define una presencia escasa de áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales establecidas. Existe un importante potencial de incorporación de suelo público para fines recreativos y deportivos mediante el tratamiento natural de cauces de arroyos y la habilitación de sus

zonas federales, a la par de establecer estrategias de mitigación de riesgos hidrológicos en la zona.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios con rangos de cobertura prácticamente totales y superiores al promedio urbano. Cabe resaltar que el predio se encuentra en zona cubierta de todos los servicios básicos y cuenta con factibilidad para la conexión futura a dichos servicios.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es relevante en la zona sobre corredores urbanos en mayor grado consolidados que sirven a los sectores de vivienda de interés social edificada en la zona en tipología de traza abierta pero de continuidades cortas en cuanto a la red vial de jerarquía local, lo cual define la localización de algunos usos no habitacionales en convivencia con la vivienda consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante.

En el sector secundario existe también importante presencia en el ámbito industrial con 34 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación preferente a lo largo del corredor de Av. Camino Real al interior del Parque Industrial Intermex Aeropuerto y en predios aislados al interior de Col. Tabalaopa.

La cobertura general de equipamiento urbano presenta niveles de cobertura adecuados en ciertos rubros de los más sentidos por la población pero existen carencias en cuanto a su diversidad en rubros tales como salud y administración pública lo cual obedece a la existencia de equipamiento urbano edificado mayormente de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales existentes, siendo el equipamiento más relevante la Escuela Secundaria No. 12 localizada al interior del Fracc. Paseos del Camino Real.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de colindancia hacia una de las vialidades jerárquicas más importante a nivel urbano por su condición de conectividad en la red y vinculación hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad como es el Blvd. Juan Pablo II que presenta un bajo grado de consolidación actual pero con alto potencial funcional a futuro por sus características funcionales y las previsiones de desarrollo industrial en el entorno al Aeropuerto. Dicha vialidad se encuentra consolidada en forma parcial en cuanto a su capacidad económica como corredor y define integración para el predio hacia las vialidades existentes Av. Fuerza Aérea Mexicana y Perif. Lombardo Toledano por mencionar las más próximas las cuales representan integración con la red carretera regional y con algunos de los principales corredores de carácter jerárquico dentro de la estructura urbana de la ciudad, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario que

atienda a las carencias detectadas en cuanto a consolidación de empleo y actividades productivas que tiendan al mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante a la vez que aporta en cuanto a la progresiva consolidación de la oferta económica en la zona.

La estructura vial consolidada de la zona nororiente de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia las vialidades Blvd. Juan Pablo II como vialidad jerárquica captadora de flujos de una importante proporción del área de análisis, así como las vialidades Av. Fuerza Aérea Mexicana, Av. Eqqus, Av. Camino Real y Av. Quinta Real como ejes distribuidores y colectores a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función. Existe una alta dependencia funcional para transitar sobre Blvd. Juan Pablo II, Av. Eqqus y Av. Fuerza Aérea Mexicana como alternativas de acceso y salida, así como para distribución de flujos debido al bajo grado de consolidación en cuanto a continuidades viales del resto de la red vial jerárquica que incide a la zona.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento del Blvd. Juan Pablo II que funge como vialidad primaria de primer orden con alta capacidad de enlace para la zona en un entorno urbano y regional, la cual otorga frente al predio analizado, presenta condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta, lo cual se refuerza por su condición de frente adicional con la vialidad primaria Av. Quinta Real. El transporte público tiene trayectoria sobre Blvd. Juan Pablo II y existen rutas cercanas sobre la Carretera a Aldama, Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco y Av. Teófilo Borunda; así como con importantes concentradores de actividad y equipamiento cercanos como es el caso del Subcentro Suroriente.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la restitución del cauce del arroyo Los Nogales Sur y la construcción de infraestructura complementaria, consistente en redes de alcantarillas, acequias y desagües que tributan al cauce principal. De lo anterior se establece que la presencia de riesgos hidrológicos es en lo general baja actualmente, pero se presentan zonas puntuales con algunos problemas de desbordamiento en periodos de máximo nivel por insuficiencia de capacidad en infraestructuras lo cual no tiene evento en las proximidades al predio analizado por localizarse en las inmediaciones de predio del Aeropuerto al norte del área analizada, por la existencia de acequia en el límite poniente del predio y por la condición actual de barrera de la Av. Quinta Real en el límite oriente del predio.

El predio cuenta con influencia de canales de riego en funcionamiento por lo que para el proceso de urbanización se deberá

dar continuidad a su cauce y garantizar la continuidad y seguridad hidrológica.

En aspectos de riesgos antropogénicos, el predio analizado se ubica a rangos de distancia lejanos de los posibles agentes perturbadores los cuales consisten en gasolineras, gaseras líneas de conducción de infraestructura, así como de núcleos de concentración de personas, por lo que se aprecia que no existen riesgos impactantes respecto a la localización del predio de interés. En todo caso, por la naturaleza de la actividad industrial propuesta para el aprovechamiento del predio, se atenderá a las condicionantes que a afecto establezca la autoridad atendiendo al giro de aprovechamiento específico a desarrollar.

F. **NORMATIVO**

I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

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

1. **Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024¹⁶**

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 despilfarro y la trivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. Empezar la construcción de la paz.
- VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X. Establecer la Guardia Nacional.
- XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
 - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
 - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

¹⁶Fuente: 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. Delatar 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 2022-2027⁷⁷

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

⁷⁷Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de "Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024⁷⁸

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.

⁷⁸Fuente: 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 georeferencia, avance y evaluación de manera pública.

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁷⁹

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.

⁷⁹Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

a) Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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

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

b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

(1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

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

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

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

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

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

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

(3) Diversificar los usos de suelo.

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

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

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

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

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

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

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

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de Mixto Moderado. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación de usos de suelo actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 4-32-34.81 Hectáreas en

propiedad de Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. de C.V., identificado con clave catastral 964-001-007 que corresponde a la Parcela 134, Zona 2, Polígono 2/2 del Ejido Tabalaopa, localizado en Blvd. Juan Pablo II en esquina con Av. Quinta Real, el cual se conforma como parcela en reserva territorial urbanizable sobre el que se pretende la asignación de uso compatible con la zona para la consolidación de un proyecto de carácter industrial en un esquema integral de desarrollo ya que se ubica en una zona con importante presencia de equipamiento urbano de carácter urbano y regional como es el Aeropuerto Internacional de Chihuahua, así como diversas iniciativas en proceso para desarrollo industrial, para lo cual se promueve la modificación a uso de Industria de Bajo Impacto sobre el uso actual Mixto Moderado, atendiendo a las políticas de consolidación urbana y competitividad económica, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías de industria que diversifiquen la oferta productiva y el empleo ofertado en la zona. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a reservas territoriales prioritarias ubicadas sobre corredores jerárquicos establecidos por el PDU 2040.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona oriente de la ciudad.

Aprovechar la condición de colindancia del predio con una vialidad jerárquica de conectividad regional como es el caso de Blvd. Juan Pablo II, en proceso de consolidación para el tramo que corresponde, para ofertar nuevas tipologías en cuanto a industria y servicios complementarios que se integren de manera armónica con los usos productivos existentes.

Aprovechar un predio de reserva territorial disponible e integrado a la ciudad en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar la oferta económica en el sector secundario.

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 la competitividad económica de la ciudad y el Municipio, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad atractiva a la inversión y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta que fomenta empleo y servicios para la población habitante y que resulta complementaria al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁶⁰

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁶¹

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 Urbano⁶²

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 área de reserva territorial que se ubica dentro del Limite del Centro de Población Chihuahua, que fomenta una mayor competitividad económica y complementariedad en cuanto al desarrollo de la zona en que se ubica:

⁶⁰Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁶¹Fuente: 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.

⁶²Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

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

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

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

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

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que

determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio....

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades y

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, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos 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;

...

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁶³

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

⁶³Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además

de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de

México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial, en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en

congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y

cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos

con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

e) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

- I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.
- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generará 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 Chihuahua⁸⁴

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.

⁸⁴Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

a) Lineamientos PDU 2040

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

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto 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 sobre el Blvd. Juan Pablo II en un tramo intraurbano, con necesidad en cuanto a la consolidación de una mayor fuerza productiva que tienda a aprovechar de manera más intensa la actual oferta de servicios y actividades desarrollados en su entorno inmediato, detonando mayor consolidación de usos y giros complementarios; es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona, acercando a una mayor población hacia una más amplia dotación de empleo ofertado y de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve el crecimiento urbano contiguo y consolidado, así como la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de industria y servicios complementarios necesarios para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación social y funcional de la zona.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Mixto Moderado el cual presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de un proyecto industrial en cuanto al aprovechamiento máximo de su potencial económico y productivo. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular localizado en un sector con muy

alto potencial para la integración de proyectos de carácter industrial por el corredor en que se ubica, la existencia del Aeropuerto y las previsiones de consolidación urbanas y económicas que presenta la zona, lo cual es congruente a lo establecido en el PDU para el predio analizado localizado sobre un corredor urbano - regional existente como es el Blvd. Juan Pablo II que cuenta aún con un bajo nivel de consolidación para el tramo que nos ocupa. Asimismo, se hace notar que la presencia de vivienda, comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un bajo índice de diversidad lo cual puede ser reforzado mediante la introducción de un nuevo proyecto de carácter industrial que incremente los índices de competitividad económica en la zona, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a fomentar y detonar una mayor capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

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

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

1. Habitacional con densidades H4.0, H45 y H60 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.
2. Mixto Moderado en grandes parcelas de reserva territorial localizadas sobre el Blvd. Juan Pablo II y corredor urbano de Carretera Palestina.
2. Mixto Intenso en localización puntual sobre predio integrado al corredor urbano de Carretera Palestina.
3. Zona Especial de Desarrollo Controlado en reserva territorial localizada entre la ribera oriente del río Chuvíscar y vía de ferrocarril, definido como elemento de valor ambiental de carácter hidrológico y paisajístico, sujetos a estrategias de integración urbano - ambiental.
4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de Blvd. Juan Pablo II, Av. Fuerza Aérea Mexicana, Av. Equus y Av. Quinta Real; en vialidades colectoras C. Lipizano, Av. Paseos del pastizal y Av. Paseos Equestres, así como en núcleos concentradores

de actividad mayormente de carácter barrial en diversos cruces jerárquicos.

5. Industria de Bajo y Alto Impacto en reserva territorial sobre el Blvd. Juan Pablo II y entorno al Aeropuerto, giros de actividad existentes sobre corredor de Av. Fuerza Aérea Mexicana y al interior del parque Industrial Intermex Aeropuerto.

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamientos de cobertura barrial existentes sobre predios unitarios al interior de los desarrollos habitacionales existentes, corredor ecológico del río Chuvíscar y en grandes núcleos de servicios concentrados existentes y planeados, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.

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

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red 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 colindancia y vinculación hacia el Blvd. Juan Pablo II, constituida como vialidad primaria de primer orden que plantea vinculación futura a una de las más importantes vialidades de carácter regional para la ciudad como es el Libramiento Chihuahua, la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas y con algunas de las vías de integración regional y nacional más importantes con las que cuenta la ciudad como son Carretera a Cd. Juárez, Carretera a Aldama y Carretera a Delicias, en un entorno metropolitano.

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, gas natural, 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 industrial para su aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones cercano, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Polígono de Actuación Plan Visión Aeropuerto

La estrategia de desarrollo del PDU 2040 se cimienta en el análisis puntual de condiciones en entornos específicos de la ciudad en donde sus particularidades funcionales, económicas, ambientales y/o sociales, plantean la necesidad de realizar análisis específicos que delinan sus fortalezas, vocaciones y en dado caso, su problemática particular; a fin de establecer el marco estratégico de intervención más adecuado a sus condiciones, favoreciendo así su mejor y más oportuna integración urbana y social con la ciudad atendiendo al marco normativo y estratégico general del PDU 2040.

Es así como se incluye como anexo documental en la Sexta Actualización al Plan Director Urbano del año 2021 el estudio específico del Polígono de Actuación Plan Visión Aeropuerto, que define criterios puntuales de intervención para el entorno urbano y económico del Aeropuerto Internacional de Chihuahua, resultantes del muy alto potencial que plantea la zona para la definición de estrategias de desarrollo y competitividad económica en el sector industrial. Para ello se define en el PDU un polígono con superficie de 2,918.450 Has que comprende al Aeropuerto, una importante proporción de reserva territorial a la que se le establece usos y aprovechamientos industriales, a la industria ya existente en la zona, así como las áreas de habitabilidad existentes y planeadas, junto con sus usos complementarios, que plantean integración funcional con la propuesta de desarrollo prevista para la zona.

Como premisas estratégicas del PAC Visión Aeropuerto se resaltan las siguientes:

- Generar un nuevo sub-centro de actividad económica de influencia regional e internacional. Por lo tanto, dotar a la zona de mejores condiciones de infraestructura, equipamientos y conectividad para garantizar funcionalidad, armonía, calidad de espacios públicos y servicios, así como una relación sustentable con el entorno

ambiental y metropolitano para que sea un distrito caracterizado por ser un enclave fundamentalmente orientado a alojar una nueva centralidad para la actividad económica industrial y habitacional, lo que podría elevar la competitividad de la región.

- Planear la conectividad metropolitana y local. Dar prioridad a la planeación de la movilidad para vincular las zonas industriales y el aeropuerto a las comunicaciones regionales o metropolitanas y resolver la movilidad intra-urbana para que los nuevos asentamientos tengan acceso a equipamientos y servicios, preferentemente por medio del transporte público.

- Ordenar los asentamientos habitacionales de manera integral. Consolidar los asentamientos habitacionales en unidades de barrio y distrito (mezclando distintas densidades, incluyendo un pequeño porcentaje de vivienda de alta densidad), con dotación centralizada y jerarquizada de espacios públicos y equipamientos generales, garantizando la óptima movilidad con accesos viales y rutas de transporte público, así como, usos complementarios incluyendo comercios y usos mixtos.

- Determinar los centros de distrito, corredores, vías cívicas y centros de barrio para concentrar equipamientos y servicios al alcance de los pobladores de la zona. Son elementos importantes en la conformación de la estructura urbana, ya que permiten dar legibilidad al espacio urbano (comprenderse mejor espacialmente, tener referencias, diferenciarlo de otros similares) y ofrece acceso y cercanía a equipamientos indispensables para la población, centros educativos de varios niveles, comercios, espacios deportivos y de servicios públicos, entre otros. Estos elementos dan también oportunidad de contar con espacios públicos reconocidos y confortables para caminar o relacionarse con un sentido de comunidad, como es el caso de las calles con carácter de vías cívicas.

- Planear el ordenamiento en función de las condicionantes ambientales, técnicas y normativas impuestas por el entorno. Tomar en cuenta las condicionantes indicadas en el capítulo anterior, debido principalmente que se trata de cuenca hidrológica independiente del resto de la zona y que se requiere un plan integral de infraestructura y de movilidad para relacionarse eficientemente con el entorno; así mismo considerar las condicionantes que le impone la relación con el aeropuerto y la convivencia entre usos industriales y habitacionales.

Considerando lo anteriormente expuesto, la presente propuesta resulta en muy alto grado deseable y complementaria a las previsiones establecidas por el Plan para el desarrollo de la zona.

g) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Industria de Bajo Impacto para la implementación de un proyecto de desarrollo integral en modalidad industrial y servicios complementarios en

congruencia a lo planteado por el PDU 2040 para el logro de los objetivos de integrar servicios y empleo cercanos a los habitantes, incidiendo en los índices de competitividad económica urbanos y municipales, así como optimizando la cobertura de servicios, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la ciudad en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad, la oferta económica - productiva y la recuperación del tejido social.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación:

(IBI) Industria de Bajo Impacto. El uso de Industria de Bajo Impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad, evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

Con respecto al uso de suelo Industria de Bajo Impacto (IBI) solicitado específicamente para el presente cambio de uso de suelo, el PDU 2040 establece la normatividad siguiente:

USO	CODIGO	TIPO	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES (metros) (frontal / Colindancia)	FRENTE MÍNIMO (metros)	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
Industria de Bajo Impacto	IBI	NO ESP.	1,000.00	0.75	1.50	25%	SR / SR	15	Ver nota 2

Notas: SR Sin Restricción
2 Área de oficinas 1 cada 30 m². Área de bodegas 1 cada 90m². Área de manufactura 1 cada 45m²

Fig. 66 Tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad para uso Industria de Bajo Impacto.⁴⁵

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 y la ciudad; el uso de suelo específico para el predio analizado se observa complementario y congruente, tanto con su entorno como con las políticas estratégicas previstas para la zona al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040:

⁴⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, IMPLAN

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona oriente de la Ciudad de Chihuahua en congruencia a lo establecido por el PDU 2040 modificando el uso de suelo sobre el predio de interés a Industria de Bajo Impacto para dar viabilidad a un futuro centro industrial de almacenamiento de productos no perecederos. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto con giro de centro industrial de almacenamiento de productos no perecederos, necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para la zona suroriente de la ciudad, en un esquema complementario para la zona e introduciendo nuevas actividades económicas en el sector secundario de la economía que intensifiquen la ocupación del suelo, detonen la consolidación de actividades económicas y la vocación del corredor urbano en que se ubica, y beneficien en lo general a la zona, fomentando así el acceso a servicios y actividades productivas por parte de la población habitante y usuarios potenciales y donde se prevé un mayor desarrollo de éstas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de la reserva territorial del entorno del Aeropuerto con un alto potencial productivo, mediante el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (MM) a Industria de Bajo Impacto (IBI) en la totalidad de su superficie, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de actividades que incidan en la consolidación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una reserva territorial estratégica para la ciudad a la oferta industrial que apuntala a la ciudad y al Municipio en términos de competitividad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un área de reserva territorial

estratégica, incorporándola a la oferta económica municipal mediante el desarrollo de un proyecto productivo de carácter industrial en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación con usos complementarios requeridos sobre el corredor urbano de Blvd. Juan Pablo II y detona la acción de desarrollo en un núcleo concentrador de servicios y desarrollo económico planeado para la ciudad, en una zona que mantiene un proceso gradual de consolidación en materia industrial, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo modelo de desarrollo que incide en la oferta productiva; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones socioeconómicas prevalecientes y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo de industria ligera que fomente la acción de desarrollo inmobiliario de la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de la oferta económica y productiva prevaleciente 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 actual oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá una mayor complementariedad de oportunidades hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona nororiente de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de nuevos modelos de desarrollo industrial que incrementan la habitabilidad y la consolidación de giros económicos complementarios en consecuencia, que inciden positivamente en el desarrollo económico y social de la comunidad.

Se considera también que la presente propuesta significa la consolidación y el reforzamiento de la habitabilidad en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante, así como en el desarrollo de nuevos giros económicos, tanto industriales como de comercio y otros servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de industria, usos mixtos, equipamiento, servicios y actividad económica en esta zona consolidarán de manera progresiva al corredor e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su convivencia con un corredor económico natural en cuanto al aprovechamiento del suelo como es el Blvd. Juan Pablo II, escasamente consolidado en la zona pero que alberga diversos negocios, empresas y equipamientos concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes así como en el corredor urbano ya mencionado.

Al fomentar un mayor potencial económico en un sector urbano en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se apoya el fortalecimiento de las actividades productivas y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando inversiones, habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de las reservas territoriales estratégicas para el crecimiento armónico de la ciudad y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector nororiente, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector nororiente respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo medio de consolidación y a las dinámicas de ocupación de reservas territoriales con giros de actividad de naturaleza, estructuradores cohesionadores del tejido social por la introducción de giros económicos de impacto benéfico para los habitantes de la zona.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para mezcla de diferentes usos de suelo complementarios y actividades económicas que definen mezclas compatibles de usos atendiendo a factores de presencia y accesibilidad, 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 nororiente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irre recuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio urbano ya establecido y regulado por el PDU sobre un sector urbano previsto para la consolidación de proyectos económicos de alto impacto benéfico para la inversión y desarrollo económico de la comunidad, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tiende a detonar y diversificar las actividades económicas presentes en sectores cercanos y a establecer condiciones de arraigo a la inversión en materia industrial de la ciudad y fomenta la introducción de nuevos giros de actividad así como el aprovechamiento de la cobertura de redes de infraestructura ya consolidada, reforzando proporcionalmente el entorno de los corredores urbanos cercanos y de los que se sirve el predio, fortaleciendo a la zona como concentrador de empleo y servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona es el caso del corredor de Blvd. Juan Pablo II, Av. Quinta Real y otros corredores cercanos, favorecidos así por una mayor consolidación urbana sobre vialidades existentes.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un área de reserva territorial que complementa la oferta de actividades productivas para la zona en materia industrial, atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para corredores estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 4-32-34.81 Has, con

infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Industria de Bajo Impacto (IBI) en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de desarrollo industrial que complementen la oferta económica en la zona, introduciendo nuevos modelos de desarrollo industrial, que incidan en la atracción a nuevas empresas en el ramo y al desarrollo de giros económicos y actividades productivas complementarias en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un rezago importante respecto a la dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo de los corredores urbanos jerárquicos entre los que se encuentra el Blvd. Juan Pablo II, con carácter de impacto urbano y regional; influenciando en forma positiva al desarrollo en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona como será el caso de la Av. Quinta Real en el linder norte del predio.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación económica y social 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, así como con los mercados Industriales del norte y centro del país por su cercanía al Libramiento Chihuahua.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso vigente sobre el predio de Mixto Moderado, con frente a vialidades que forman parte de la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, aprovechando el potencial futuro de consolidación del área de reserva territorial prevista por el Polígono de Actuación Visión Aeropuerto como un concentrador de industria y servicios de impacto local, nacional e internacional; generando un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su colindancia con las vialidades Blvd. Juan Pablo II y Av. Quinta Real que forman parte de la red vial jerárquica de nivel urbano, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración tanto con el resto de la zona, como con las principales carreteras de acceso y salida de la ciudad y con el Aeropuerto; atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo en modalidad industrial.

Existe afectación al predio definida por la implementación de gasa de incorporación desde Blvd. Juan Pablo II a Av. Quinta Real en movimiento de vuelta derecha del tránsito circulante en sentido sur – norte sobre la vialidad jerárquica. La dosificación de usos y aprovechamientos propuestos sobre el predio se establece a continuación:

Uso de suelo	Superficie (m2)	%
Industria de Bajo Impacto	42,467.117	98.22%
Vialidad (gasa)	767.693	1.78%
Total:	43,234.810	100.00%

Planteada así la modificación de uso propuesto a Industria de Bajo Impacto sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables para la zona, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad de industria y servicios complementarios en base a la asignación de uso de suelo Industria de Bajo Impacto que define un impacto benéfico en lo social y económico para los usos habitacionales en zonas interiores, así como a los usos mixtos y comerciales en el área de influencia del corredor Blvd. Juan Pablo II considerado estratégico por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Se considera que los impactos adversos como pudieran ser los ambientales y de tráfico 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 construcción unitaria, de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

Aunque no existen afectaciones que incidan en limitaciones al aprovechamiento del predio, es necesario considerar su proximidad con el área de riesgo hidrológico colindante al nororiente del área de aplicación y que condiciona la implementación de medidas de seguridad respecto a dicho factor aun considerando que el predio se ubica fuera del área de riesgo definida por posible inundación del caudal del arroyo Los Nogales Sur, localizado a 1.5 kms al nororiente del predio analizado.

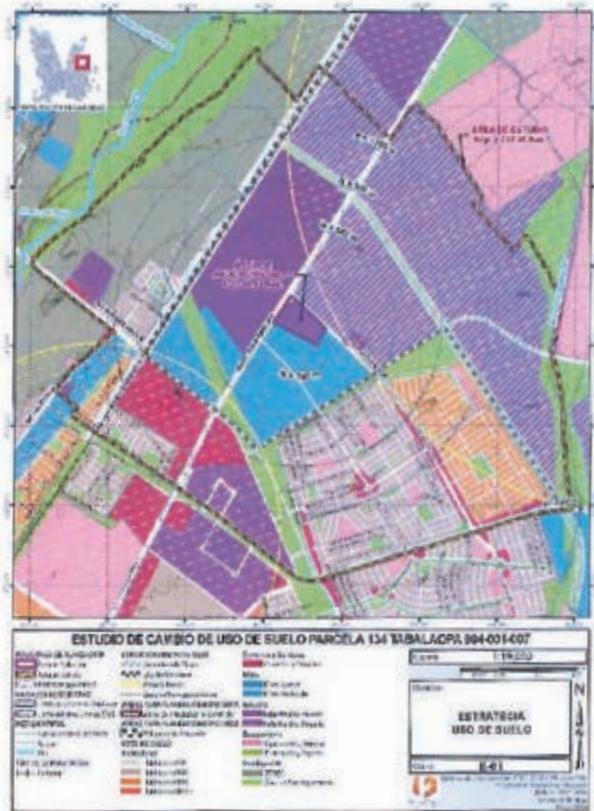


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

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

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H4.0	0.1119	0.02%	0.1119	0.02%
Habitacional Densidad H45	59.6508	8.15%	59.6508	8.15%
Habitacional Densidad H60	31.8687	4.32%	31.6687	4.32%
Mixto Moderado	59.7882	8.16%	55.4648	7.57%
Mixto Intenso	0.2257	0.03%	0.2257	0.03%
Zona Especial Desarrollo Controlado	81.7887	11.17%	81.7887	11.17%
Comercio y Servicios	33.1919	4.53%	33.1919	4.53%
Industria de Bajo Impacto	203.2654	27.76%	207.5121	28.34%
Industria de Alto Impacto	58.6002	8.00%	58.6002	8.00%
Equipamiento Urbano	7.5337	1.03%	7.5337	1.03%
Recreación y Deporte	67.5888	9.23%	67.5888	9.23%
Verdaderías y servidumbres	128.9368	17.61%	129.0136	17.62%
TOTAL:	732.3509	100.00%	732.3509	100.00%

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

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

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de una reserva territorial estratégica con vocación para la integración de usos y actividades económicas relacionadas con la industria, que cuenta con accesibilidad directa al Blvd. Juan Pablo II y a la Av. Quinta Real, vinculadas funcionalmente el Libramiento Chihuahua al norte, con la futura Av. Tabalaopa al oriente y con la Av. Fuerza Aérea Mexicana y Carretera a Aldama ya consolidadas al sur y poniente, las cuales cuentan con categoría urbana y regional; las cuales definen el cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad al momento de máxima consolidación, lo cual define condiciones de aptitud para su ocupación en base a un proyecto industrial en cuanto a aprovechamiento en el predio de análisis; siendo complementario hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación de un sector urbano planeado, accesible y vinculado con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor intensidad en cuanto al desarrollo de actividades, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de crecimiento continuo de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo la consolidación urbana de un sector urbano con aptitud para el desarrollo de mayores condiciones de habitabilidad, desarrollo de industria en esquemas controlados, así como comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para corredores estratégicos de carácter urbano, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento industrial que incide positivamente en la estructuración urbana, en el acceso a nuevos

mercados económicos, en la competitividad urbana y municipal, así como en la recuperación económica y social de la zona.

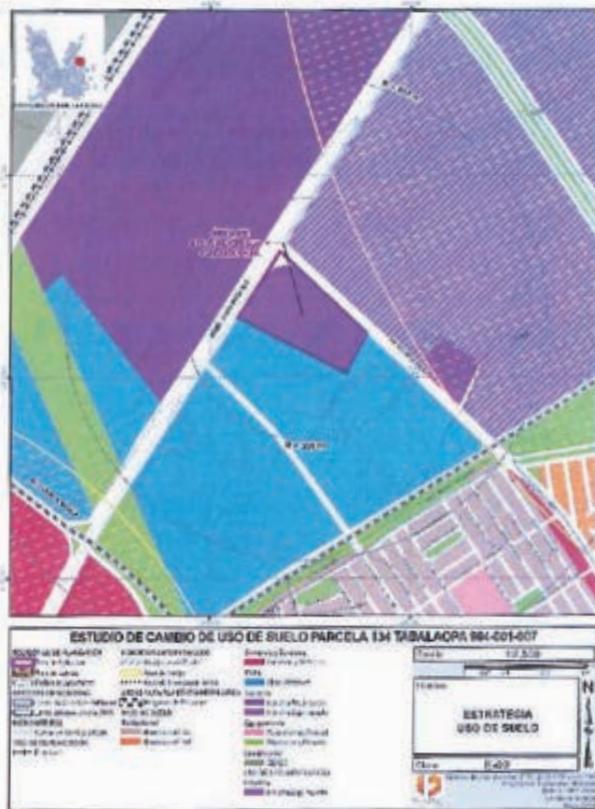


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pié de lote resultantes del desarrollo de la zona y la habilitación de vialidades de carácter urbano colindantes, lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado. Como se menciona en el apartado de Diagnóstico, el predio de interés cuenta con factibilidad para la dotación de servicios de agua potable y drenaje sanitario expedida por el órgano operador Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, la cual establece la posibilidad de realizar la conexión del desarrollo a efectuar en el predio de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo que a efecto se realice y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/los promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes

de agua al momento en que sea consolidado el predio de acuerdo al nuevo uso asignado.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio, por lo que existe la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio de acuerdo a la modificación de uso de suelo propuesta. Dicha condición se ratifica al contar con factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por dicha instancia, mencionada en el apartado de Diagnóstico del presente instrumento, la cual especifica que al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas y definitivas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis sobre vialidad Blvd. Juan Pablo II que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia la corriente hidrológica más cercana consistente en afluente del arroyo Los Nogales Sur localizado a 1.5 kms al nororiente del predio analizado, el cual cuenta actualmente con cauce restituído a su paso por la zona, por lo que se establece que existe capacidad de desalojo de aguas pluviales a través de infraestructura pluvial a consolidar al momento de mayor urbanización dentro del área de interés, así como a que, por las vialidades existentes se definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada cercana. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a través de infraestructura dedicada en el predio en continuidad al norte hacia el cauce ya mencionado con trayectoria hacia el poniente hasta su confluencia con el Río Chuiscar.

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

Por la dimensión del predio a desarrollar, al momento de desarrollo de la propuesta de aprovechamiento específico sobre el predio se presentará el estudio hidrológico respectivo del cual derivará el

cálculo y dimensionamiento de la infraestructura dedicada necesaria para garantizar la mitigación de cualquier condición de riesgo hidrológico y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades de proyecto y del entorno, para el adecuado control de dicho riesgo.

d) Gas Natural.

La zona en que se ubica el predio no cuenta con servicio de gas natural domiciliario, sin embargo existe infraestructura de distribución en la zona la cual es cercana al predio de análisis. El predio analizado se ubica a una distancia de 1.2 kms al sur hacia la Av. Camino Real que cuenta con dicha infraestructura que otorga el servicio a Parque Industrial Intermex Aeropuerto, por lo que existe factibilidad de conexión considerando la construcción de infraestructura de cabeza para dicho fin. Por el rango de distancia a que se encuentra dicha infraestructura, se establece que el predio no se encuentra afectado respecto a líneas de distribución de gas natural.

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

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de las vialidades jerárquicas Blvd. Juan Pablo II con categoría primaria de primer orden y de Av. Quinta Real con categoría primaria las cuales se integran a la red vial jerárquica y colectora de la zona. A través de dichas vialidades el predio tiene capacidad de integración a nivel urbano y regional hacia la vialidad de carácter regional Libramiento Chihuahua al norte, con la futura Av. Tabalaopa de categoría primaria al oriente, así como Av. Fuerza Aérea Mexicana constituida como vialidad de primer orden existente y la primaria Av. Equus como opciones de vinculación a nivel urbano, con lo que su conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad, subcentro suroriente y otros corredores existentes se encuentra garantizada. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Blvd. Juan Pablo II existente en su lindero poniente, Av. Quinta Real con categoría primaria en su lindero norte y por las vialidades de carácter secundarias propuestas Av. Paseos del Pastizal al poniente y Av. Paseo del Árabe al sur previstas a conformar el circuito general de distribución para el cuadrante donde se localiza el predio. A futuro se prevé la consolidación de la Av. Tabalaopa propuesta la cual consolidará un anillo de conexión intraurbana que conformará un

circuito periférico para la ciudad por su conexión con otras vialidades jerárquicas existentes y planeadas. Dichas condiciones definen una alta capacidad vial para el desarrollo industrial propuesto sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial de 40.00 metros propuesta para el Blvd. Juan Pablo II y de 31.00 metros para Av. Quinta Real, ambas colindantes al predio de interés las cuales representan sus accesos más directos, así como a las vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a industria de Bajo Impacto, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular para usuarios y empleados resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

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

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

a) Blvd. Juan Pablo II (sección 33 – 33').

Con categoría de primaria de primer orden en el tramo de interés, el PDU 2040 prevé consolidar estrategias de movilidad integral para la vialidad sobre una sección vial de 40.00 metros a regular. Se prevé consolidar carriles exclusivos para el sistema de transporte público BRT en ambos sentidos de circulación, capacidad para 2 carriles de circulación por sentido para tránsito convencional, separador central de flujos vehiculares y ciclovia en cuerpo vial en sentido norte – sur incorporando criterios de movilidad integral para dicha vía.

Se prevé una sección vial de 65.00 metros que incluye cuerpos centrales y laterales de circulación vehicular de 3 y 2 carriles por sentido respectivamente, separadores centrales y laterales de flujos y ciclovia para favorecer la movilidad integral en la zona.

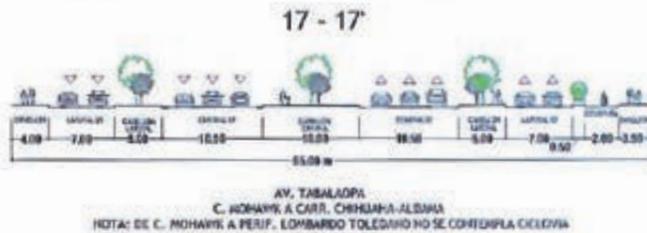


Fig. 72 Sección vial propuesta.⁹¹

g) Av. Oriente 1 (sección 369 – 369').

Se constituye como vialidad primaria propuesta con función de distribución de flujos para la zona oriente de la ciudad, con trayectoria desde entronque de Perif. Lombardo Toledano con futura prolongación de Perif. Francisco R. Almada.

Se prevé una sección vial variable de entre 34.00 a 121.00 metros que incluye 2 cuerpos viales conformados por 3 carriles de circulación cada uno, con un amplio camellón central que se prevé cumpla, con una importante función de dotación de espacio público para la zona, el cual se conforma por la existencia de varios derechos de vía de infraestructura de cabeza donde se prevé la consolidación de espacio público acondicionado para la recreación y el deporte, separadores centrales y laterales de flujos, 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y ciclovia para favorecer la movilidad integral en la zona.



Fig. 73 Sección vial propuesta.⁹²

h) C. Paseo del Árabe (sección 143 – 143').

Se constituye como vialidad secundaria propuesta con función colectora en el límite norte de las poligonales de los desarrollos habitacionales Paseos del Camino Real en varias etapas y plantea conexión entre 2 de las más importantes vialidades de carácter urbano planeadas en la zona como son la Av. Oriente 1 al poniente y Av. Tabalaopa al oriente, esta última con previsiones de integración para la zona oriente de la ciudad con las zonas norte y sur de la ciudad.

Se prevé una sección vial variable de 20.00 metros que incluye 2 carriles de circulación por sentido para cumplir con su función de

distribución de flujos desde los desarrollos habitacionales en varias etapas de Paseos del Camino real hacia las vialidades de carácter urbano ya mencionadas.



Fig. 74 Sección vial propuesta.⁹³

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

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea la red de vialidades que define accesibilidad directa al predio y la integración de flujos tanto habitacionales, como comerciales e industriales que se prevén utilicen la red de movilidad oriente para su integración urbana y regional.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su localización sobre la vialidad jerárquica Blvd. Juan Pablo II de alta presencia y conectividad para la zona hacia las vialidades Av. Fuerza Aérea Mexicana y Perif. Lombardo Toledano al sur, Carretera Palestina al poniente y futura conectividad con el Libramiento Chihuahua al norte lo cual define condiciones de accesibilidad a nivel urbano y regional. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre el corredor urbano de Blvd. Juan Pablo II, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional, económica y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona oriente de la ciudad favoreciendo así la integración urbana del predio con la zona en que se ubica.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un área de reserva territorial de gran dimensión habilitada en términos de infraestructura y vinculada con

⁹¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

el resto de la ciudad, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter asociado al desarrollo industrial en cuanto a aprovechamiento del suelo, con giro de centro de almacenamiento de productos no perecederos, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo urbano y económico de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 42,467.117 metros cuadrados de uso Industria de Bajo Impacto, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad. Cabe mencionar que la esquina norte del predio fue previamente afectada para la construcción de gasa de incorporación de flujos vehiculares circulantes en sentido sur a norte hacia la Av. Quinta Real en una superficie de 767.693 metros cuadrados, la cual se preserva en su proporción original de afectación y no se promueve su utilización con fines de edificación lo cual incide positivamente en cuanto al funcionamiento de la red vial jerárquica de la zona.

La propuesta de desarrollo fomenta la consolidación urbana en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad primaria de primer orden Blvd. Juan Pablo II, así como la introducción de actividades productivas en el sector industrial lo cual representa un impacto positivo en cuanto a la dinámica social. De dicha manera se atiende a las políticas de crecimiento ordenado de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a un Plan Parcial de Desarrollo Urbano amparado por el artículo 64 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la competitividad económica de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de desarrollo especificadas en el PDU 2040, fortaleciendo la actividad económica presente en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta productiva en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación ordenada y progresiva de la reserva territorial urbanizable disponible, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre vialidades servidas que otorgan conexión al lote y mediante las factibilidades para dotación de servicios correspondientes expedidas por los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica lo cual define capacidad de conexión para el futuro desarrollo a realizar en el predio. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Industria de Bajo Impacto 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.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos previstos en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía del Blvd. Juan Pablo II y Av. Quinta Real, con trayectorias colindantes respectivas en los linderos poniente y norte del predio y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano y regional, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional consistentes en usos industriales, mixtos y que existen giros complementarios de actividad localizados al sur del predio sobre el corredor los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno ya urbanizado en proceso de consolidación con mezcla de usos productivos a futuro sobre las reservas territoriales disponibles, por lo que la asignación de uso Industria de Bajo Impacto representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia de las actividades productivas a realizar con la zona en que se ubica fomentando la consolidación del polo de desarrollo económico previsto por el PDU y por el Plan Visión Aeropuerto en la zona en que se ubica el predio. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta industrial y de giros complementarios que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda, la cual es lejana a la localización propuesta pero compatible a futuro en la reserva de uso mixto disponible en colindancia, así como hacia otros giros de actividad comercial, de servicios e industriales previstos en la zona; los cuales serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios

para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Industria de Bajo impacto, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la presencia del corredor urbano existente, vialidades jerárquicas colindantes y cercanas e infraestructura pluvial presente en la zona.

El predio a consolidar promueve la utilización del Blvd. Juan Pablo II ya consolidado para futura función; el cual cuenta con actual integración a la red vial jerárquica de la zona y con previsiones para desarrollar infraestructura de movilidad integral con propuesta específica para tránsito del servicio de ruta troncal de transporte público BRT, así como a importantes concentradores de actividad como son el Subcentro Urbano Suroriente a través de la misma vialidad Blvd. Juan Pablo II, la zona centro a través de Av. Carlos Pacheco y los actuales corredores urbanos de Perif. Lombardo Toledano y Carretera Palestina.

La propuesta se sirve y detona la consolidación de opciones de integración de carácter regional a través del futuro entronque del Blvd. Juan Pablo II con la prolongación de Vialidad Ch-P donde se considera la futura construcción de un distribuidor vial en su entronque con el Libramiento Chihuahua y también mediante su prolongación hacia el norponiente hasta entroncar con la Carretera a Aldama.

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.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie de reserva territorial urbanizable donde se ha construido gradualmente infraestructura pluvial con la finalidad de mitigar riesgos hidrológicos presentes en la zona, específicamente al norte y oriente del predio analizado por la presencia del arroyo Los Nogales Sur. Su ubicación específica y la presencia de infraestructura dedicada entre la que se encuentra la trayectoria física de la Av. Quinta Real con función de barrera y acequia existente sobre el trazo de Blvd. Juan Pablo II indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio, los cuales se conducirán a través de infraestructura dedicada en el predio hacia la acequia existente. Se realizará el tratamiento y reforzamiento de taludes en colindancia con la acequia de acuerdo a los criterios que a efecto establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal para la etapa de desarrollo de propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto y mediano plazo de ejecución ya que se refieren a la una mayor presencia económica en el ámbito industrial a través de la propuesta de desarrollo planteada por el presente instrumento complementaria a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un área de reserva territorial vinculada con el área urbana, definida por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos de acuerdo al potencial detectado. Considerando que la reconversión de uso de suelo representa un alto potencial urbano, económico y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector que se encuentra en franco proceso de consolidación previsto como un polo de desarrollo y competitividad en cuanto a la economía de la ciudad. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyecto para el predio. La habilitación de actividades en el ámbito industrial sobre el predio tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

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

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución. Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Parcela 134 Tabelaopa 964-001-007 por proceso de LAHOTDU, Artículo 74.			
					Elaboración de proyecto de aprovechamiento industrial sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad habitacional plurifamiliar.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Proyecto de desarrollo de planta industrial, urbanización, lotificación y/o naves sobre el predio			
					Ejecución de obra industrial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de servicios y giros complementarios.			
					Introducción de infraestructura de cabeza en la zona.			
					Consolidación de estructura vial jerárquica en la zona.			
					Construcción de infraestructura pluvial en la zona.			

Fig. 75 Programático y corresponsabilidad.⁸⁴

⁸⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 39 Agrupamiento comercial al interior de área habitacional.
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.	Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	Fig. 41 Equipamiento urbano existente.
Fig. 4 Plano catastral predio 964-001-007.	Fig. 42 Escuela Primaria Prof. Juan Alanís.
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.	Fig. 43 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 6 Vinculación Regional.	Fig. 44 Industria maquiladora al interior de Parque Industrial Intermex Aeropuerto.
Fig. 7 Movilidad Regional.	Fig. 45 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.
Fig. 8 Entronque principal Blvd. Juan Pablo II – Av. Fuerza Aérea Mexicana.	Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 47 Estructura vial en la zona.
Fig. 10 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 48 Entronque jerárquico Blvd. Juan Pablo II – Av. Camino Real.
Fig. 11 Zonificación Primaria.	Fig. 49 Sección vial existente.
Fig. 12 Zona homogénea de uso habitacional.	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 14 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 15 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.	Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 16 Concentración comercial corredor Av. Eqqus.	Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 30 personas.	Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 18 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.	Fig. 56 Sección vial existente.
Fig. 19 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 57 Terminal Sur del SITP.
Fig. 20 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 58 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.
Fig. 21 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 59 Infraestructura de Agua Potable.
Fig. 22 Distribución de hogares por jefatura.	Fig. 60 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.
Fig. 23 Densidad de Unidades Económicas.	Fig. 61 Riesgos Geológicos.
Fig. 24 Promedio de personal ocupado por AGEB.	Fig. 62 Cauce restituido arroyo Los Nogales.
Fig. 25 Rasgos económicos de la población habitante.	Fig. 63 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.
Fig. 26 Disponibilidad de bienes en viviendas.	Fig. 64 Gasera en entronque de Av. Camino Real – Av. Eqqus.
Fig. 27 Clima.	Fig. 65 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.
Fig. 28 Geología.	Fig. 66 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Industria de Bajo Impacto.
Fig. 29 Edafología.	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.
Fig. 30 Topografía.	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.
Fig. 31 Pendientes de terreno.	Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.
Fig. 32 Hidrología superficial.	Fig. 67 Sección vial propuesta.
Fig. 33 Vista al río Chuviscar.	Fig. 68 Sección vial propuesta.
Fig. 34 Tipología de vivienda unifamiliar de interés social en fraccionamientos en la zona.	Fig. 69 Sección vial propuesta.
Fig. 35 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.	Fig. 70 Sección vial propuesta.
Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.	Fig. 71 Sección vial propuesta.
Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.	Fig. 72 Sección vial propuesta.
Fig. 38 Corredor comercial de Av. Eqqus.	Fig. 73 Sección vial propuesta.
	Fig. 74 Sección vial propuesta.
	Fig. 75 Programático y corresponsabilidad.

I. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

J. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

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



Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Cubiertas y Laminados Plásticos del Norte S.A. De C.V.
Promotor


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

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

K. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

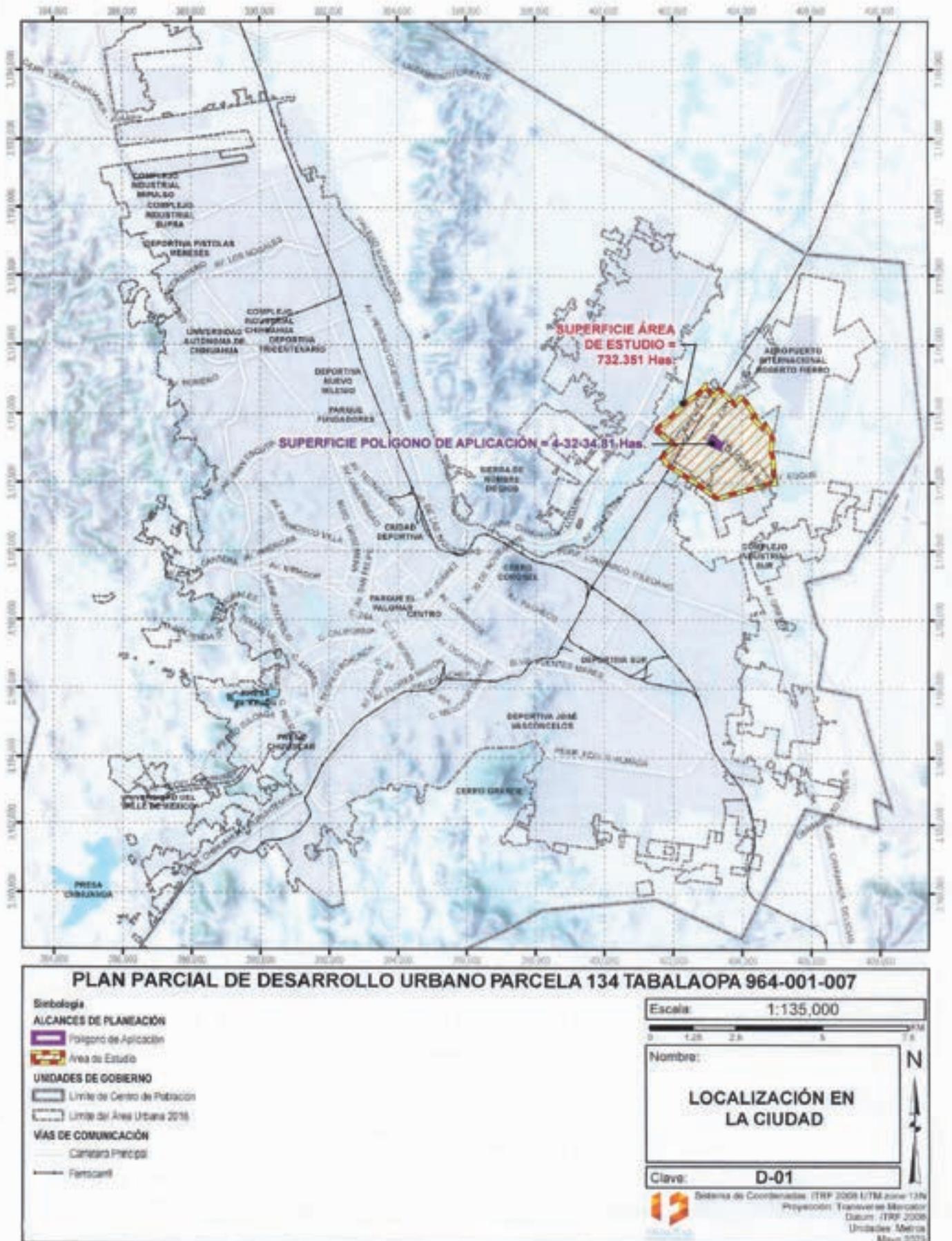
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

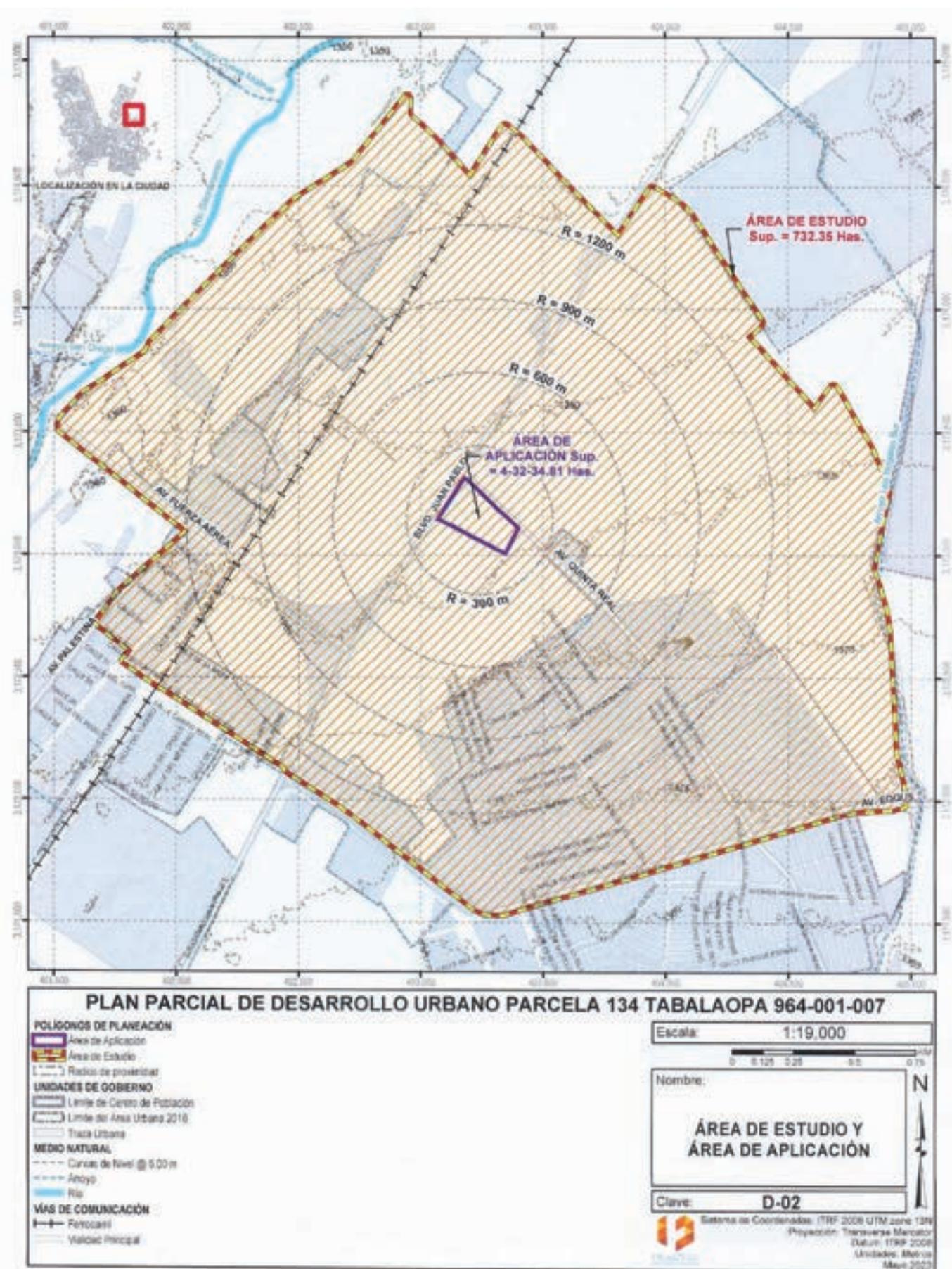
ANEXO DOCUMENTAL

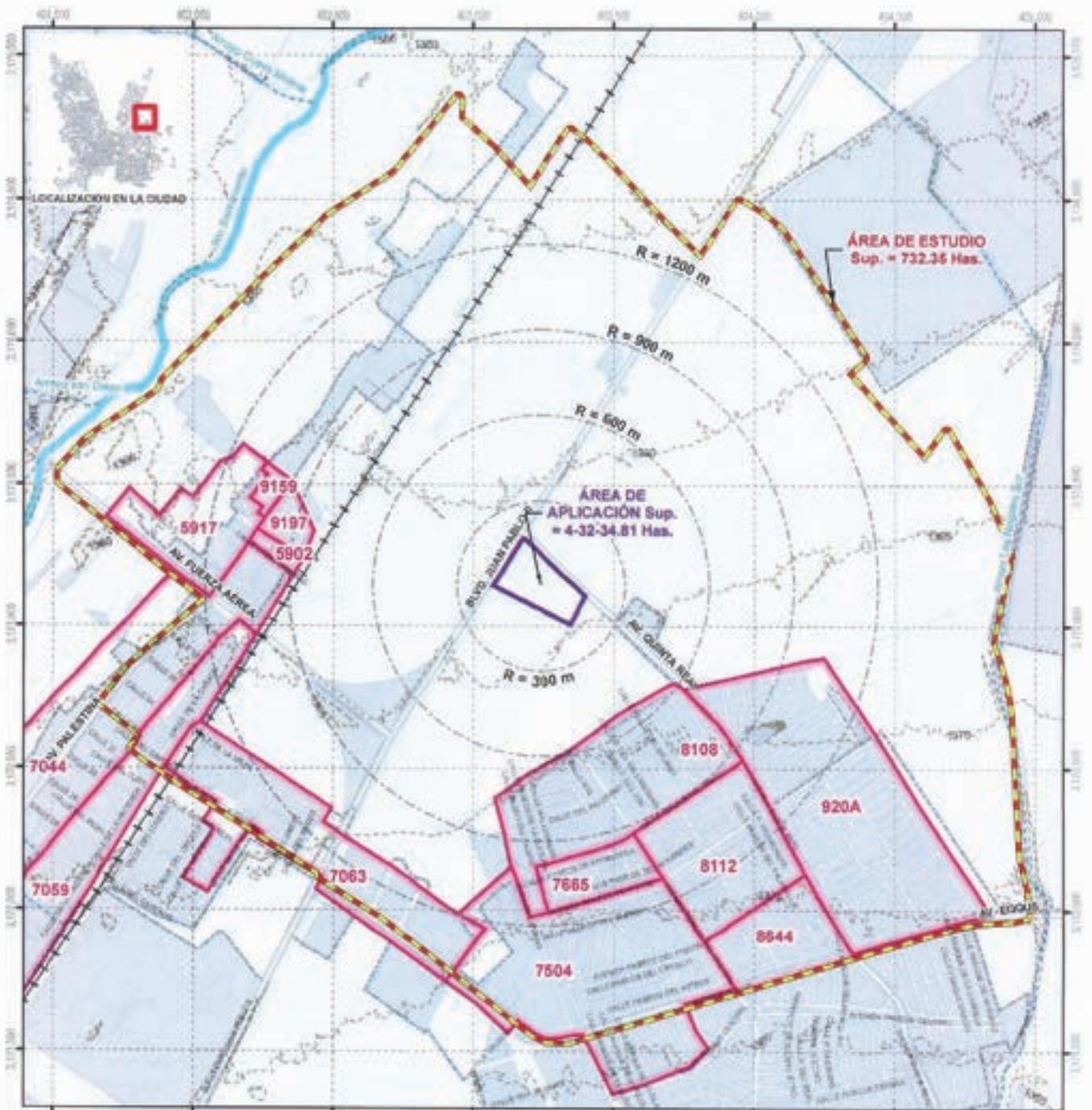
- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE ACTA CONSTITUTIVA DE PERSONA MORAL PROMOVENTE
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROMOVENTE
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE LA JMÁS
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE CFE

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO







PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite del Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Taza Urbana
 - MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
 - Vialidad Principal
- AGEB INEGI**
AGEB en Área de Estudio

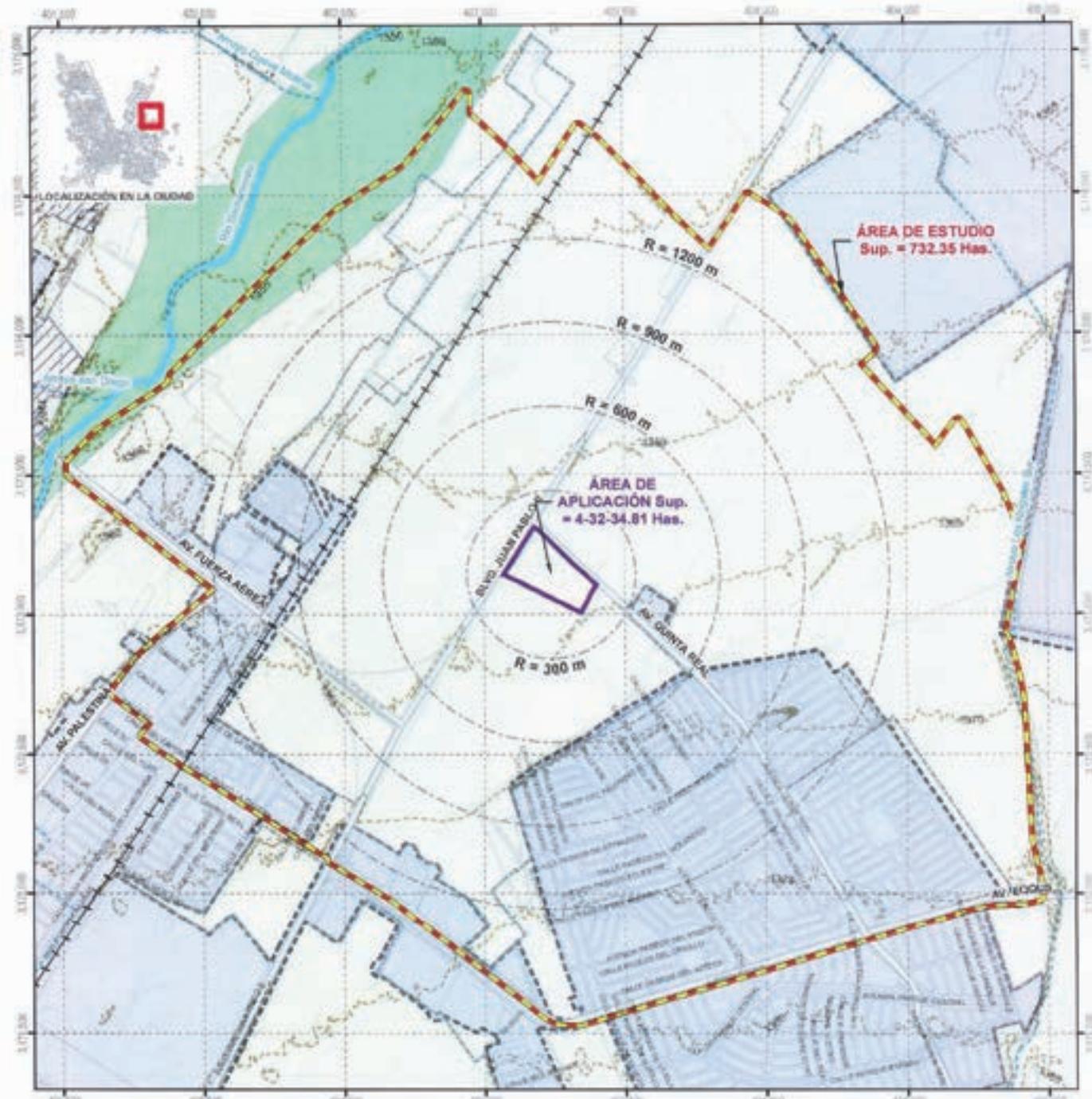
Escala: 1:19,000



Nombre:
ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: UTM 2008 UTM zona 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITAP 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

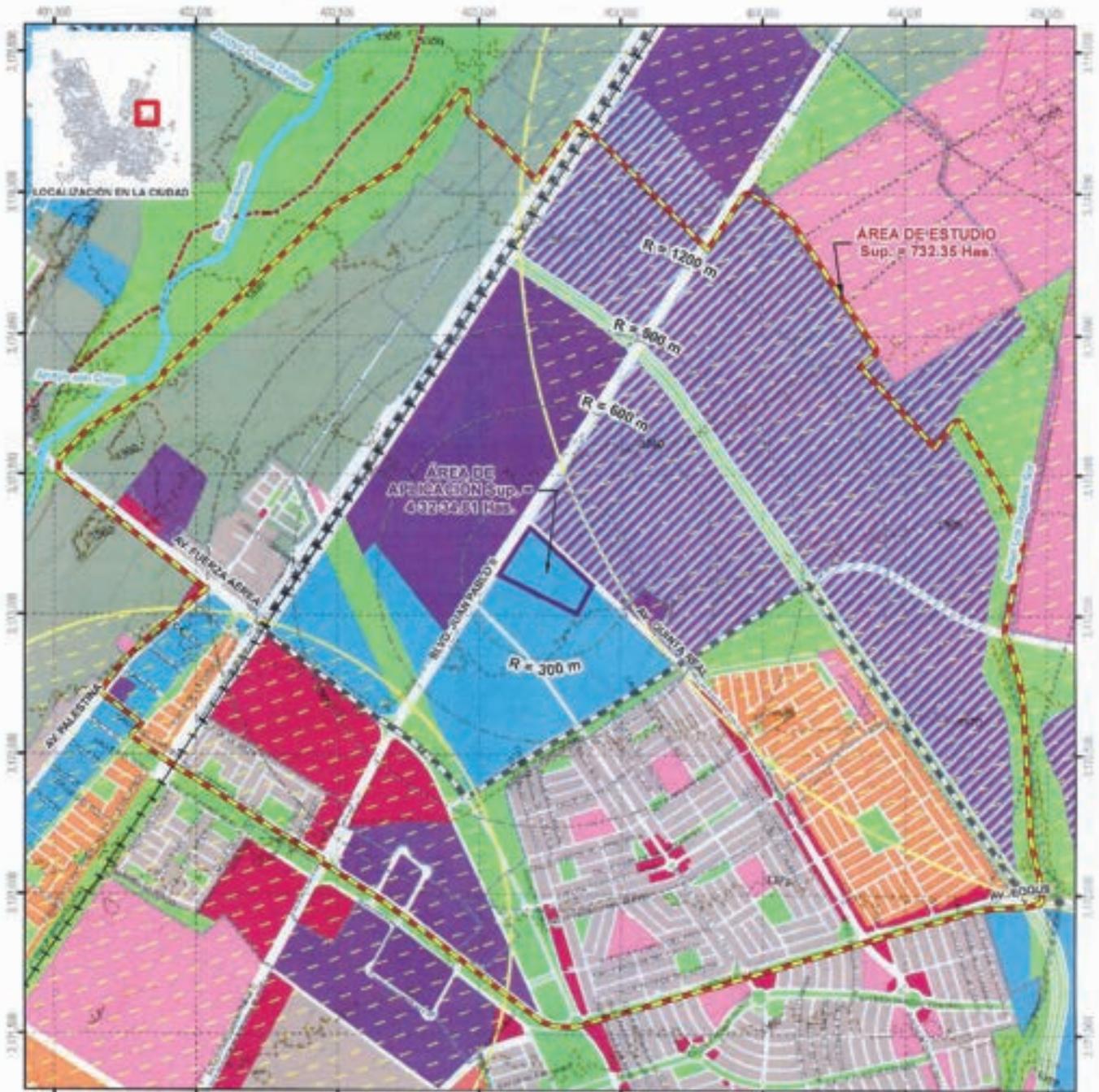
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Troca Urbana
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
 - Vialidad Principal
- ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040**
 - Preservación Ecológica
 - Cerros y Asentamientos
 - Área Urbana
 - Reserva de Crecimiento

Escala: 1:19,000

Nombre: ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

Clave: D-04

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverso Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite de Área Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>CONDICIONANTE PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Condicionante Pluvial Uso No Conforme Área de Riesgo Cerro de Navegación Aérea <p>ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Polígonos de Activación <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional H4 Habitacional H4B Habitacional H4D Habitacional H4D+ 	<p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios <p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Interés Mixto Motorizado <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deportes <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> ZEDEC Zona de Amortiguamiento 	<p>Escala: 1:19,000</p> <p>Nombre: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021</p> <p>Clave: D-05</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mapa 2023</p>
--	--	---	---



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2015
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- CONDICIONANTE PARA USOS**
- Condicionado Pluvial
 - Área de Riesgo
 - Cono de Navegación Aérea
- ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Polígono de Actuación

- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H40
 - Habitacional H60
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Moderado
- Industria**
- Industria Alto Impacto
 - Industria Bajo Impacto
- Equipamiento**
- Equipamiento General
 - Recreación y Deportes
- Uso Especial**
- ZEDEC

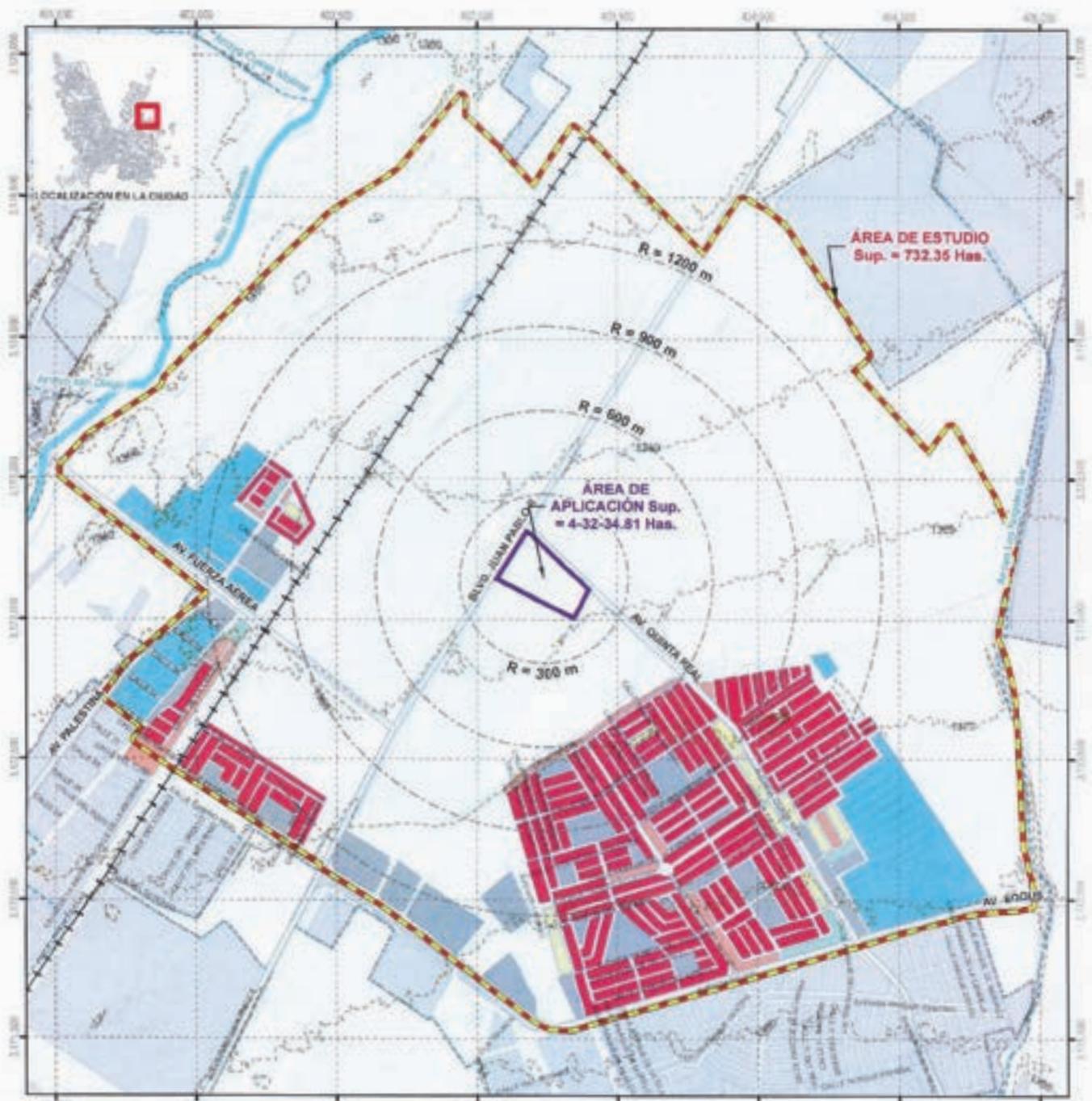
Escala: 1:7,500

Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-06**

Secretaría de Coordinación - ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2023



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectáreas) |
| Área de Aplicación | 0-00 |
| Área de Estudio | 0.01 - 30.00 |
| Radios de proximidad | 30.01 - 60.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 60.01 - 90.00 |
| Límite de Centro de Población | 90.01 - 120.00 |
| Límite del Área Urbana 2016 | 120.01 - 310.00 |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |
| Vialidad Primaria | |

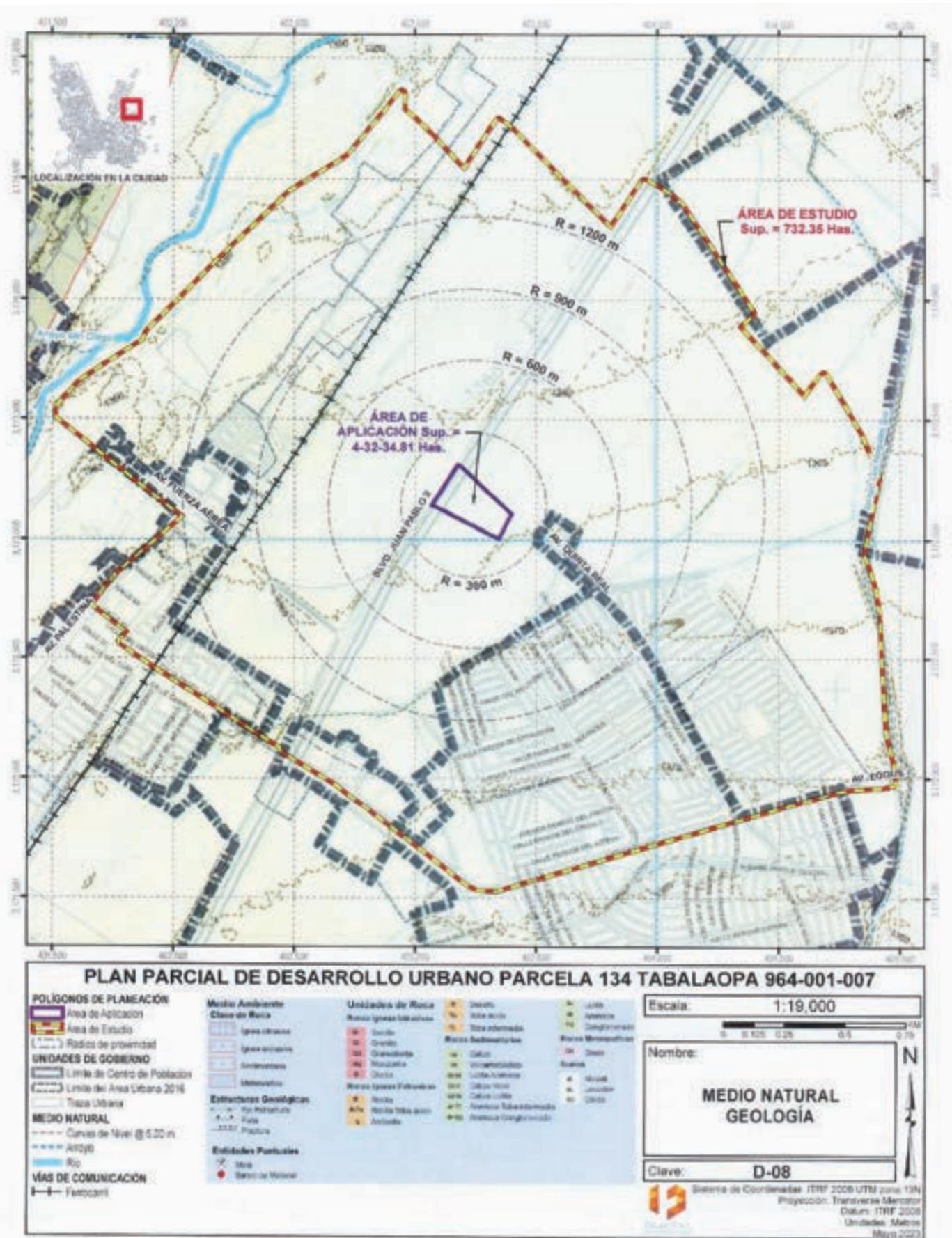
Escala: 1:19,000

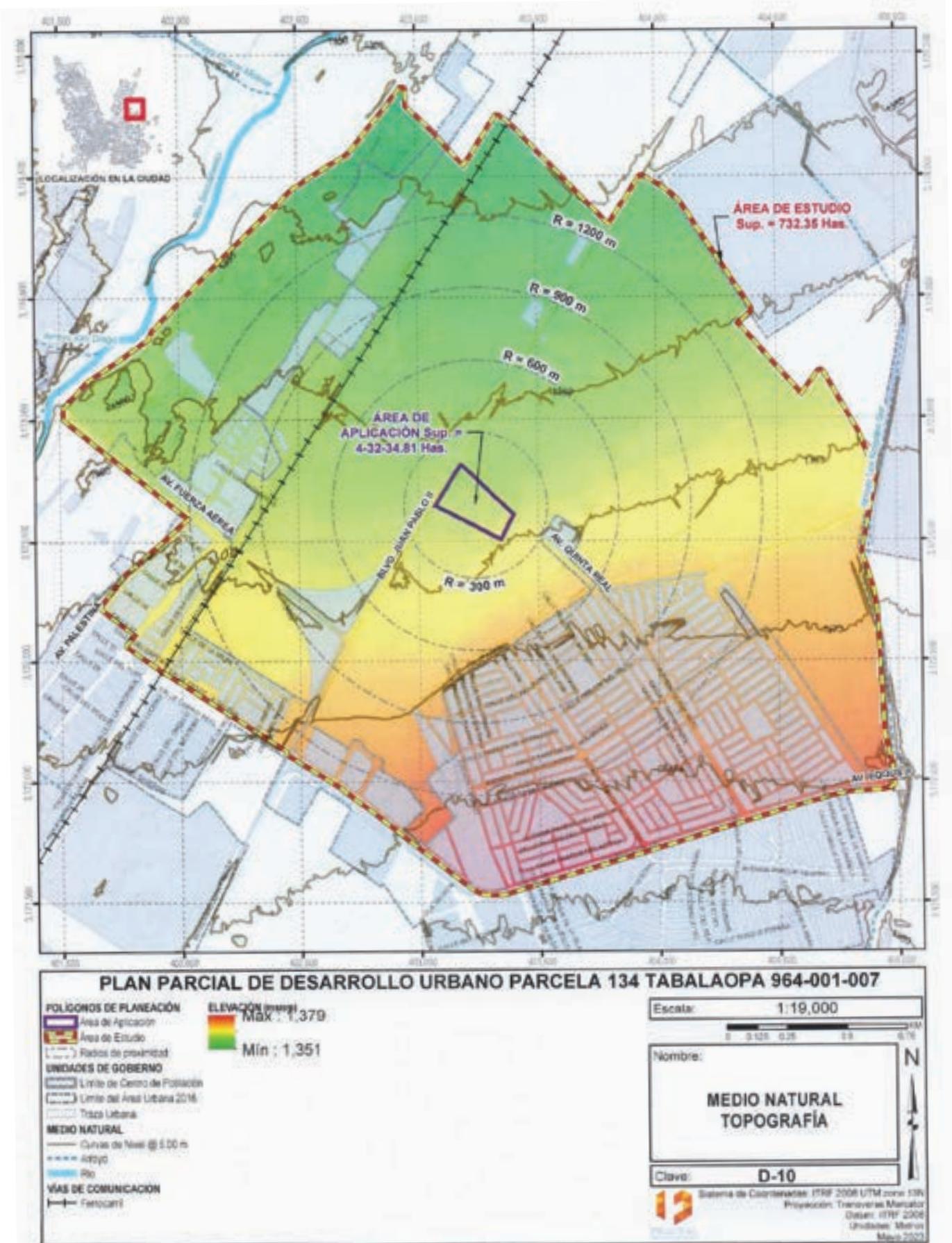
Nombre:

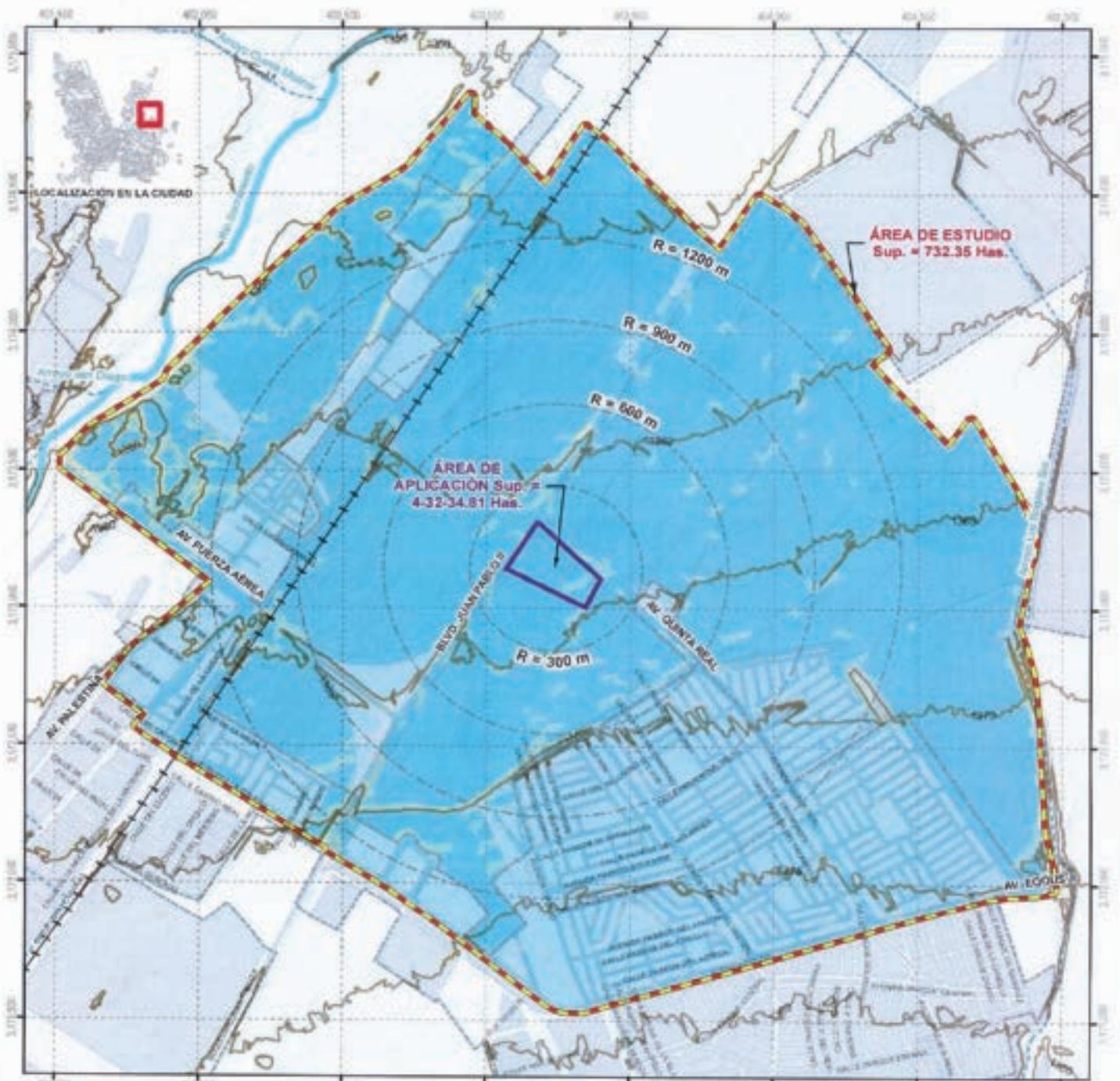
**DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-07**

Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zona 19N
Proyección: Transverso Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2023







PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

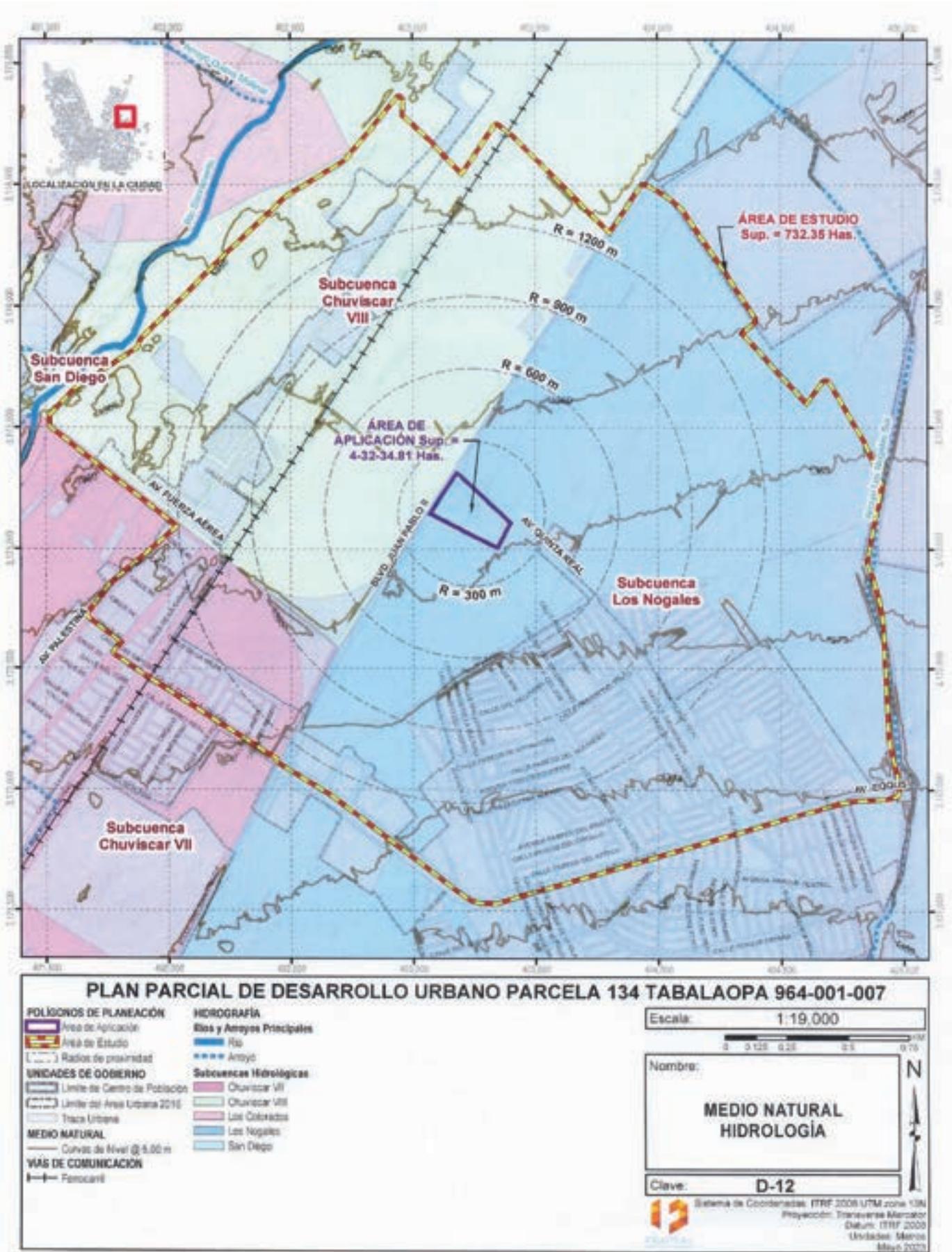
- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| Área de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| Área de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radios de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Límite de Centro de Población | |
| Límite del Área Urbana 2019 | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

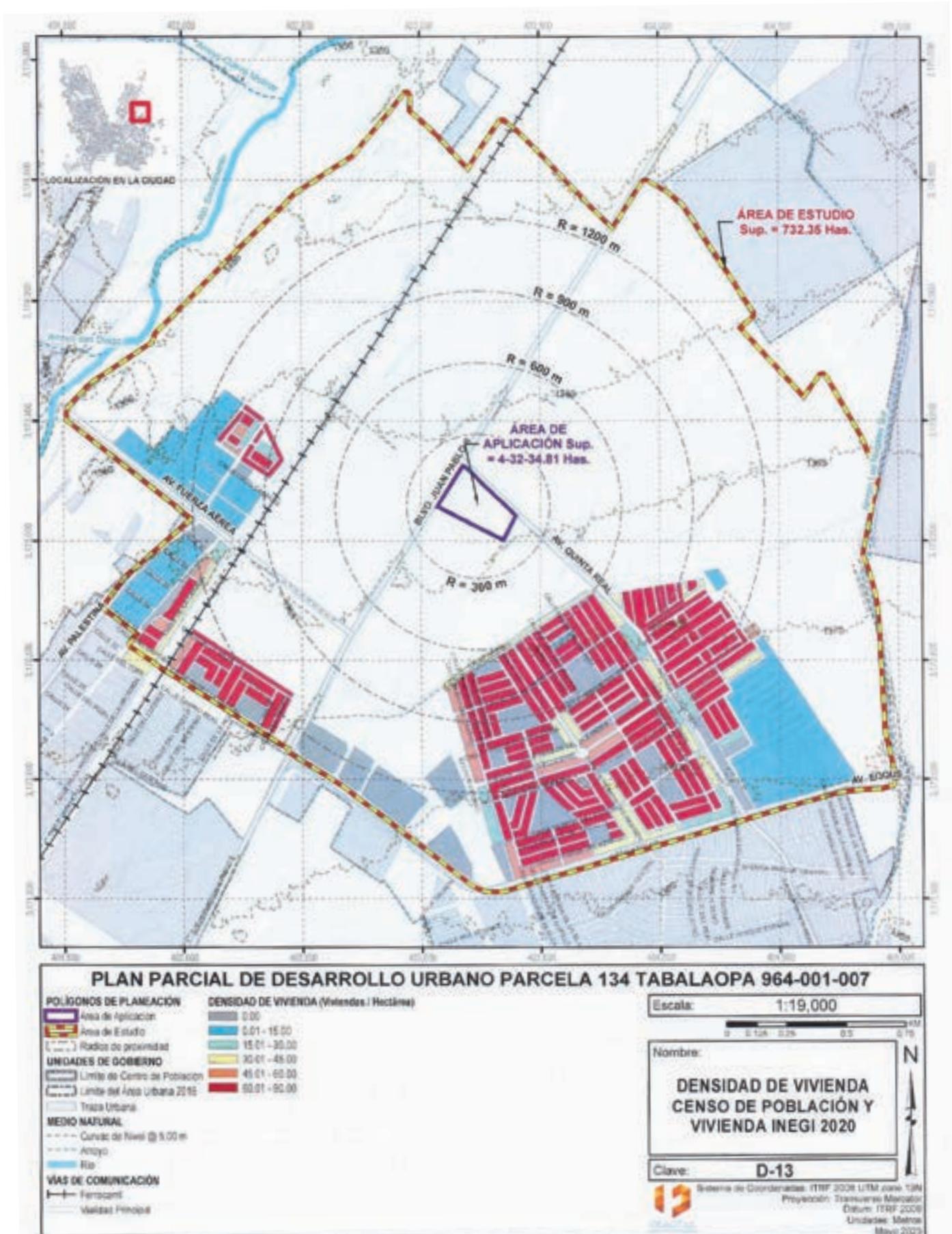
Escala: 1:19,000

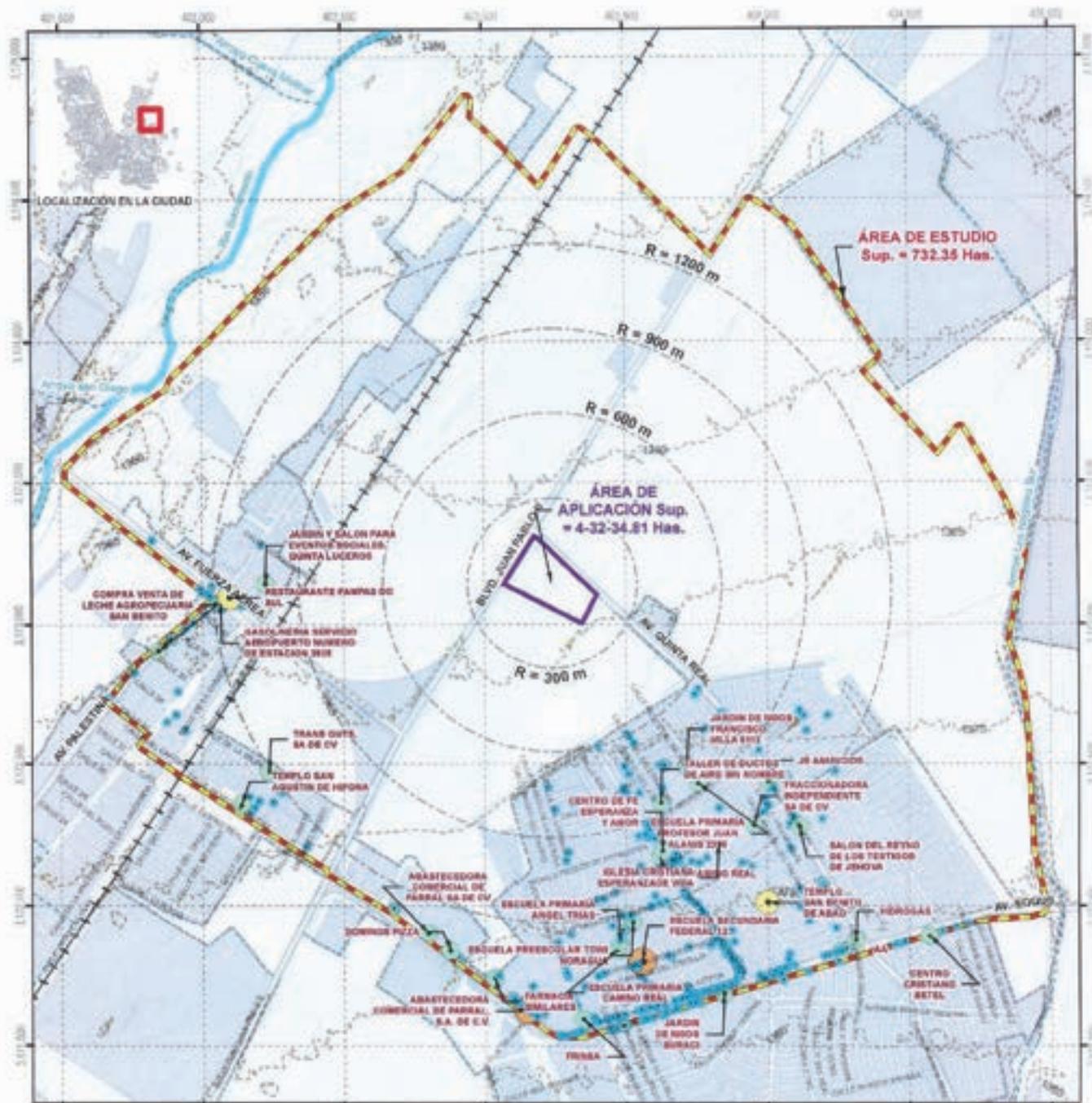
Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2003



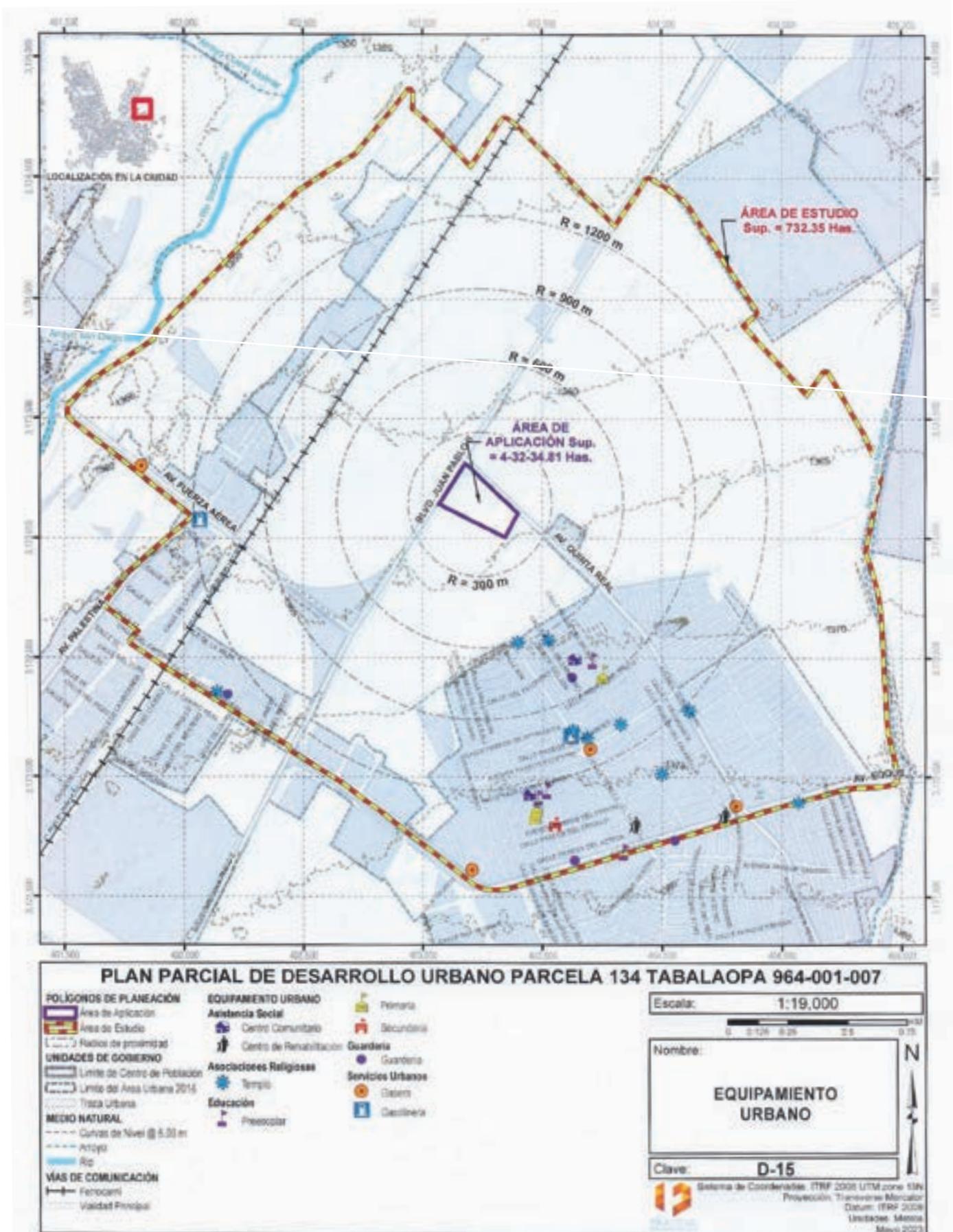


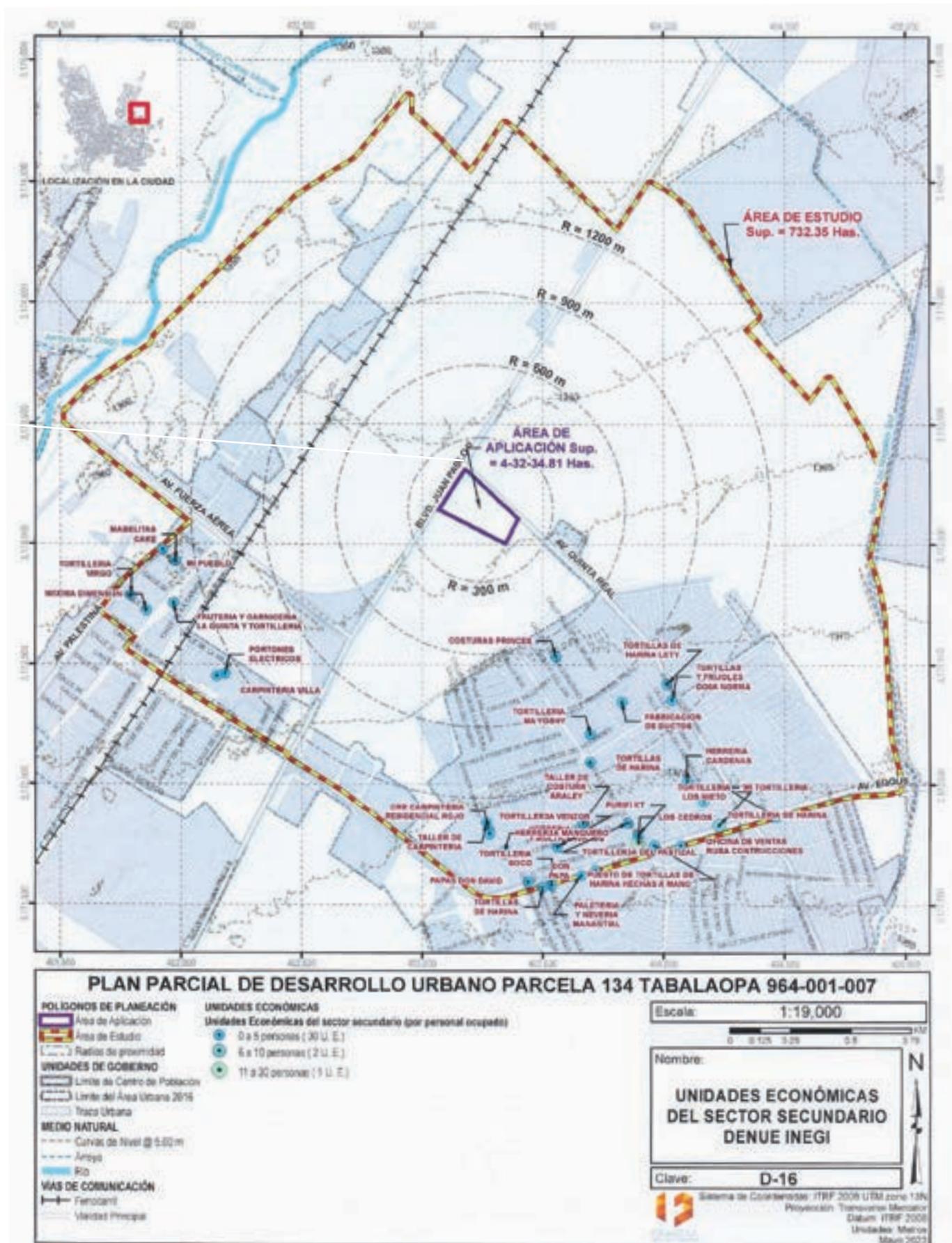


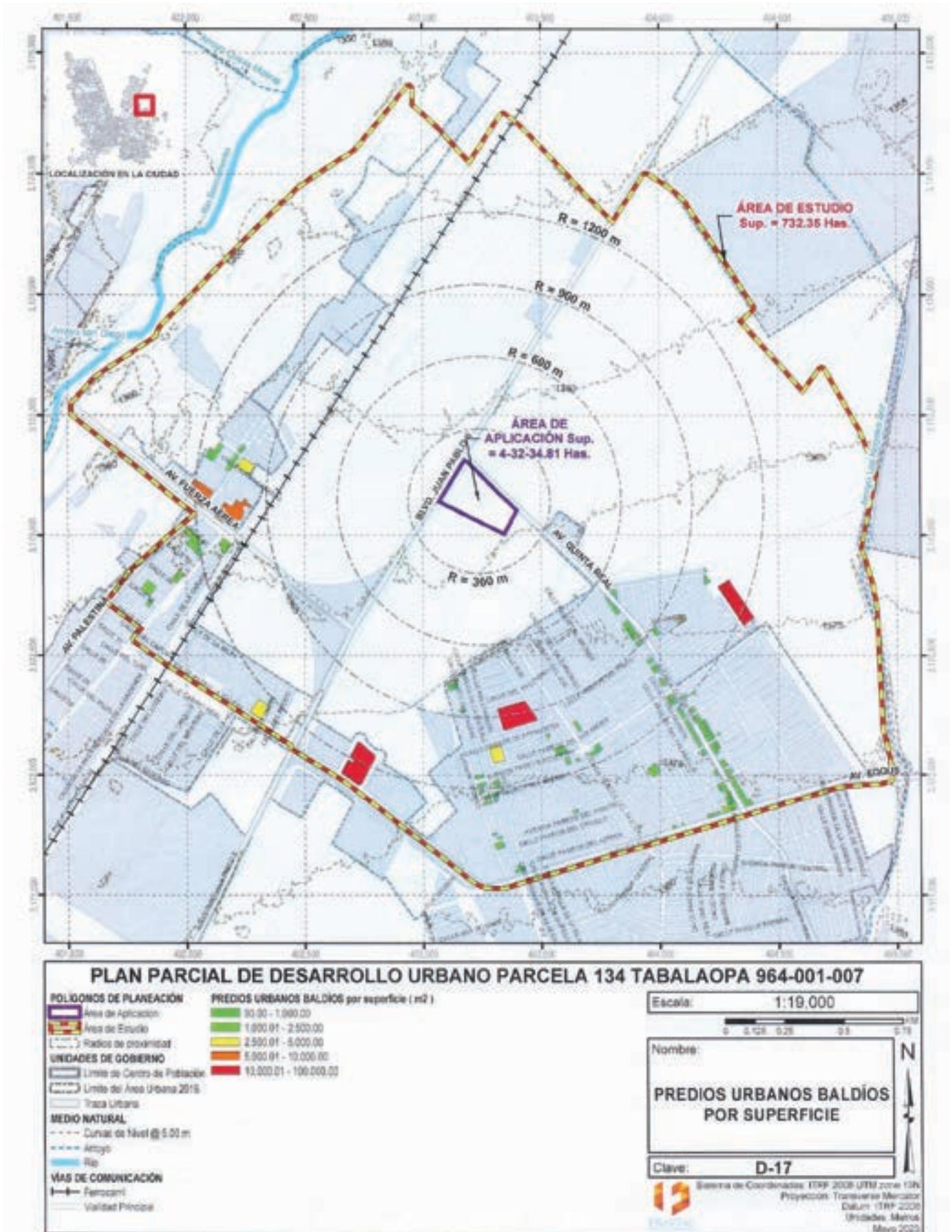
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

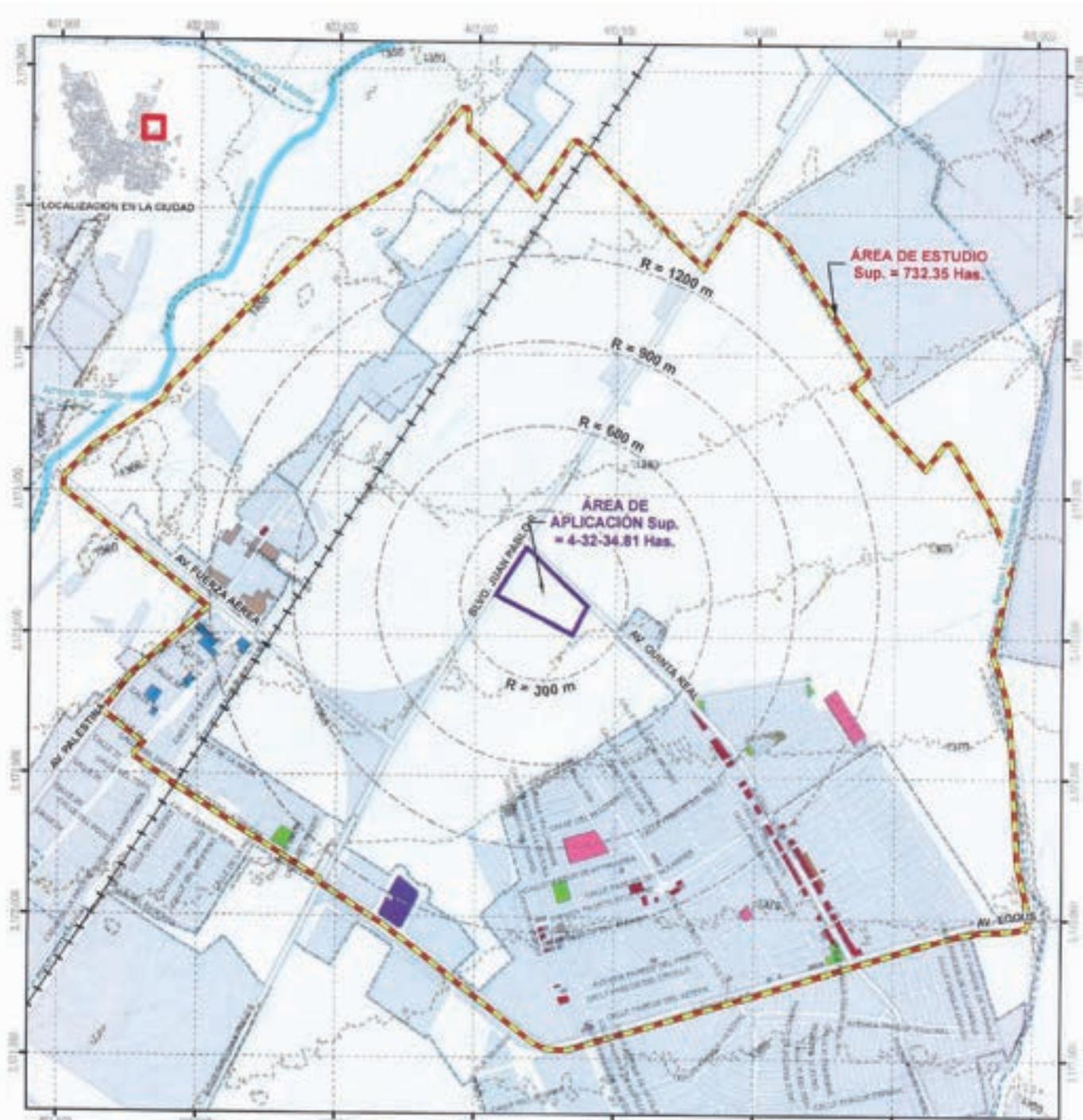
<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 Trazo Urbano <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Río <p>VAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril Vialidad Principal 	<p>UNIDADES ECONÓMICAS</p> <p>Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 0 a 5 personas (247 U. E.) ● 6 a 10 personas (19 U. E.) ● 11 a 30 personas (25 U. E.) ● 31 a 50 personas (2 U. E.) ● 51 a 100 personas (2 U. E.) 	<p>Escala: 1:19,000</p> <p>Nombre:</p> <p align="center">UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI</p> <p>Clave: D-14</p> <p align="right">N</p>
---	---	---

Sistema de Coordinación: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2023









PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALOPA 964-001-007

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
- Trazo Urbana

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

- Ferrocarril
- Vialidad Principal

PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo

- Habitacional**
 - Habitacional H45
 - Habitacional H60
- Comercio y Servicios**
 - Comercio y Servicios
- Mixto**
 - Mixto Intenso
 - Mixto Moderado
- Industria**
 - Industria Bajo Impacto
- Equipamiento**
 - Equipamiento General
 - Recreación y Deporte

Escala: 1:19.000



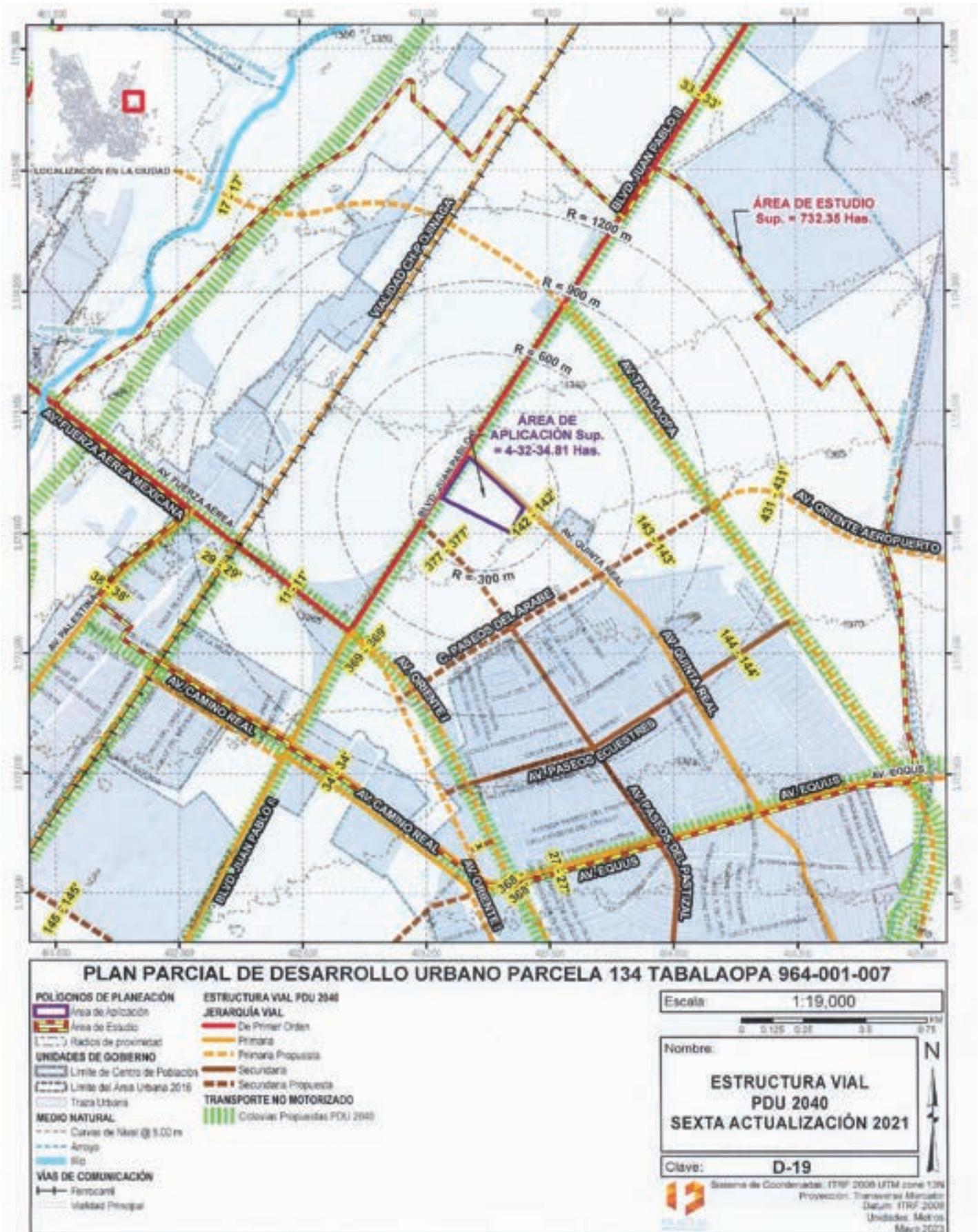
Nombre:

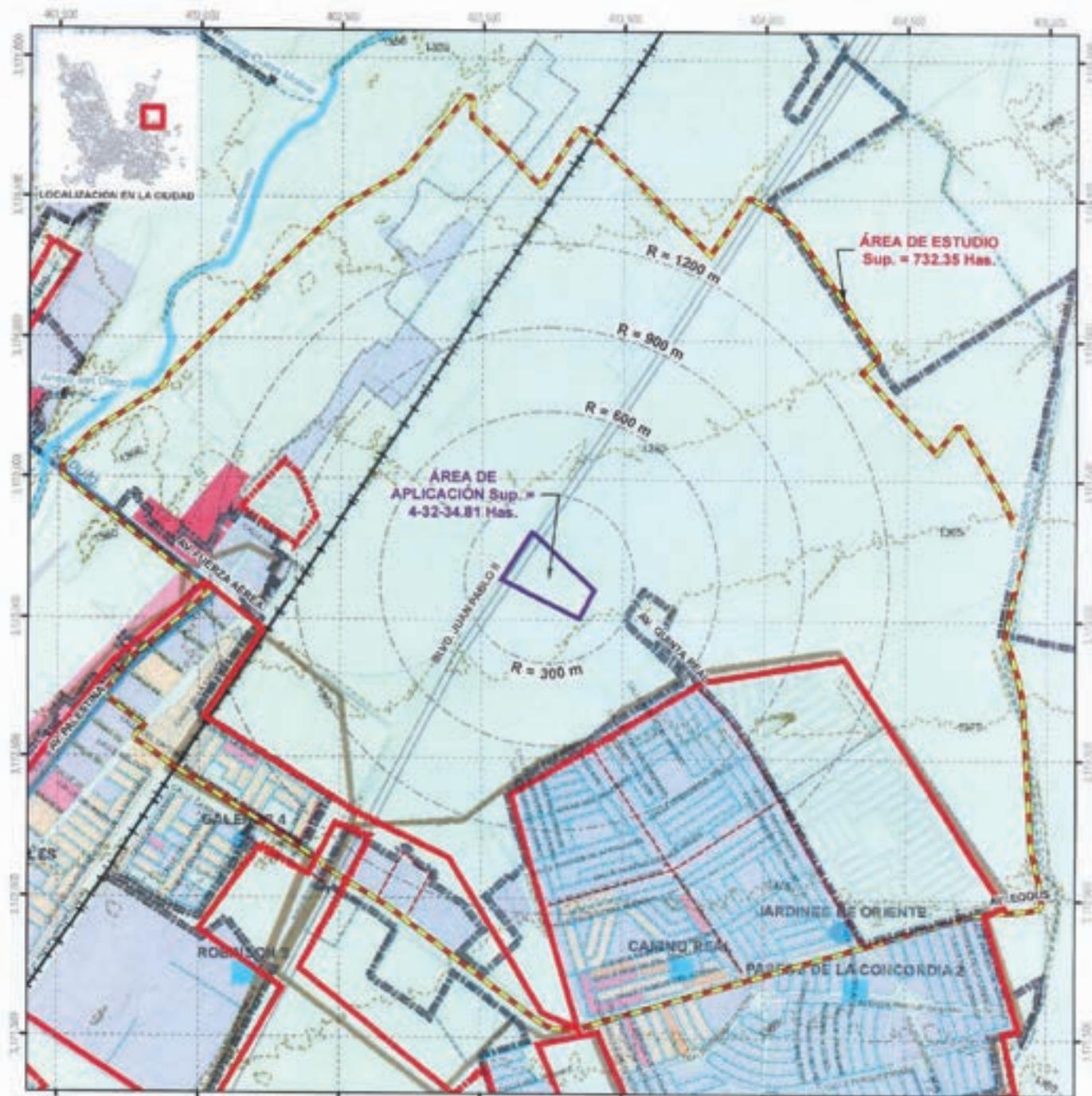
PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metro
 Mayo 2020

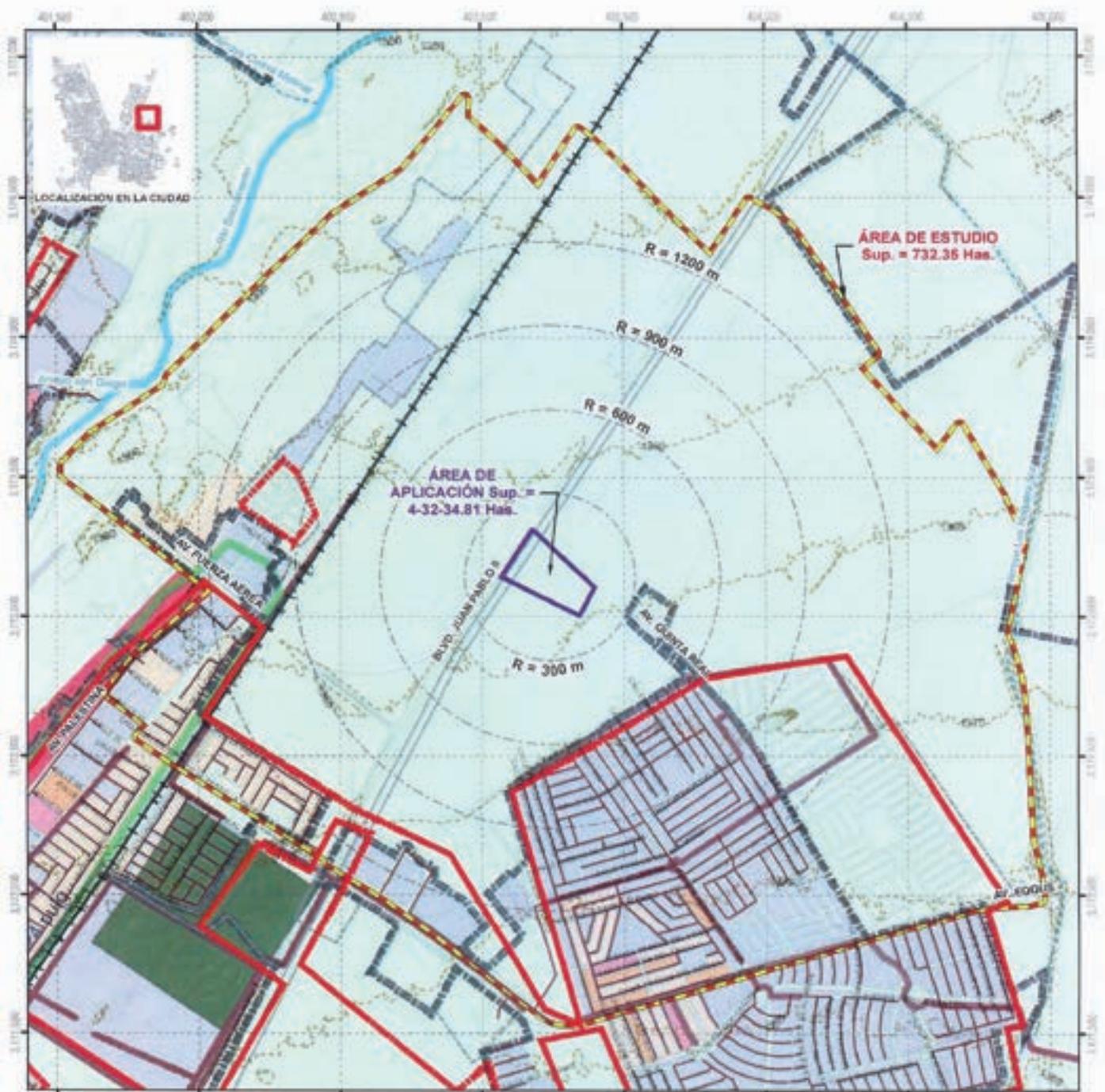






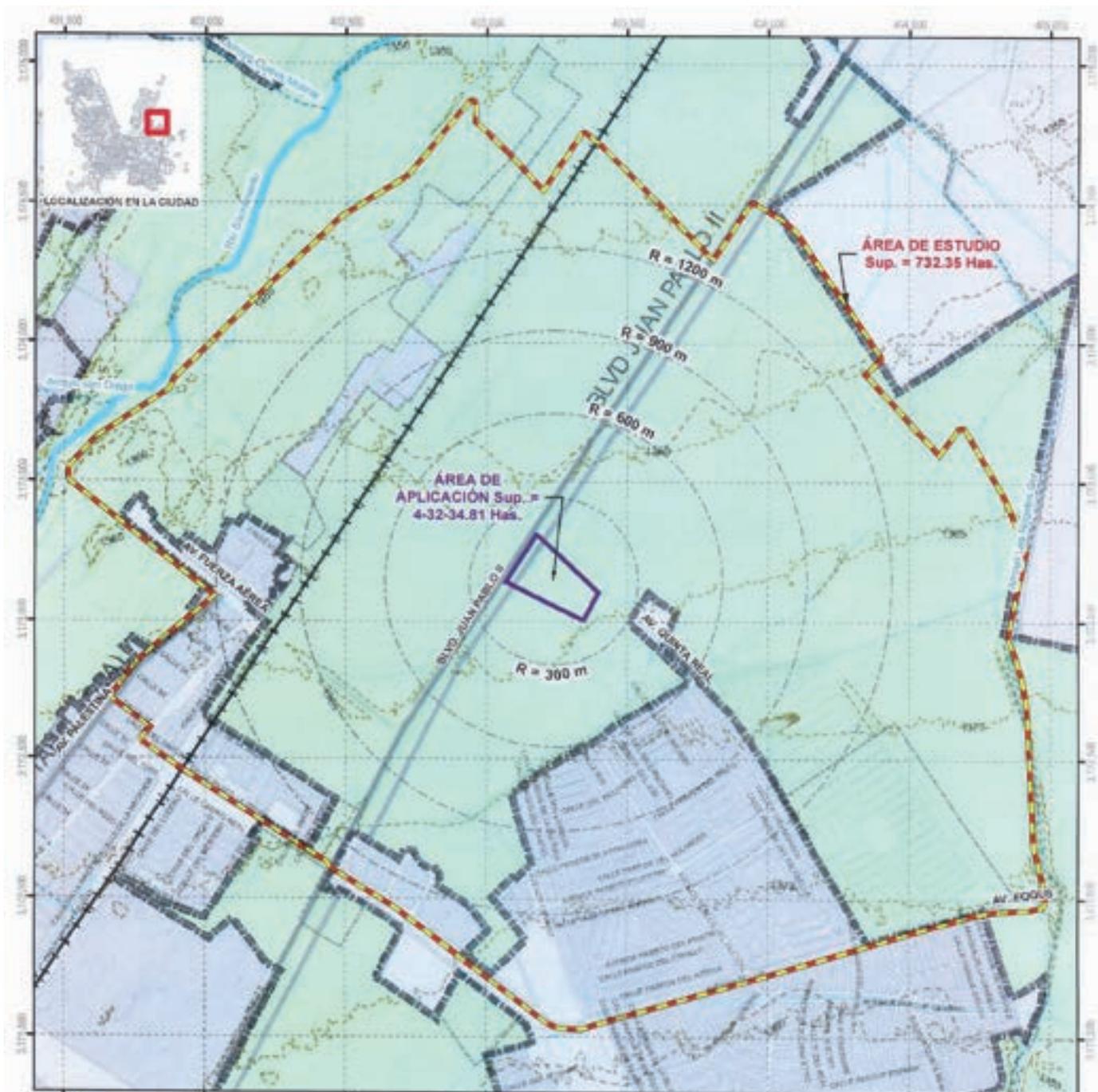
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALOPA 964-001-007

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del Área Urbana 2016 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00m Arroyo Río <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>ZONAS SERVIDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono Zona Servida JMAS <p>RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea 2" Línea 3" Línea 6" <p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Influencia Tanques, Pozos y Reservorios Categoría Pozo y Reservorio Estación Tanque Tanque elevado Tanque y Reservorio <p>Red de agua potable (Diámetro en pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> 6-10 12-16 18-24 24-42 	<p>Geostatística Coberturas de Agua (Porcentaje de la vivienda)</p> <ul style="list-style-type: none"> 6% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100% 	<p>Escala: 1:19.000</p> <p>Nombre:</p> <p>INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE</p> <p>Clave: D-20</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2023</p>
--	--	--	---



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del Área Urbana 2016 Taza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo Rio <p>VIAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>ZONAS SERVIDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono Zona Servicio (ZSA) <p>RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> Alcantarillado Local <p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Colecciones de Alcantarillado Sanitario Planta Tratamiento Cuentas Individuales <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Taza Urbana 	<p>Geostatística</p> <p>Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 25% 26% - 50% 51% - 75% 76% - 100% 	<p>Escala: 1:19.000</p> <p>Nombre: INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO</p> <p>Clave: D-21</p> <p> Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2023 </p>
--	---	---	---



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Control de Población
- Límite del Área Urbana 2010
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Ferrocarril

Zonas de Atención Prioritaria

- Z. de Atención Prioritaria 2010

Riesgos Geológicos

- Fallas y Fracturas
- Puntos de Riesgo
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- 50 m
- Riesgo por Deslizamiento
- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamiento
- Área de Influencia 50 m

Riesgo por Erosión

- Riesgo por Erosión

Escala: 1:19,000



Nombre:

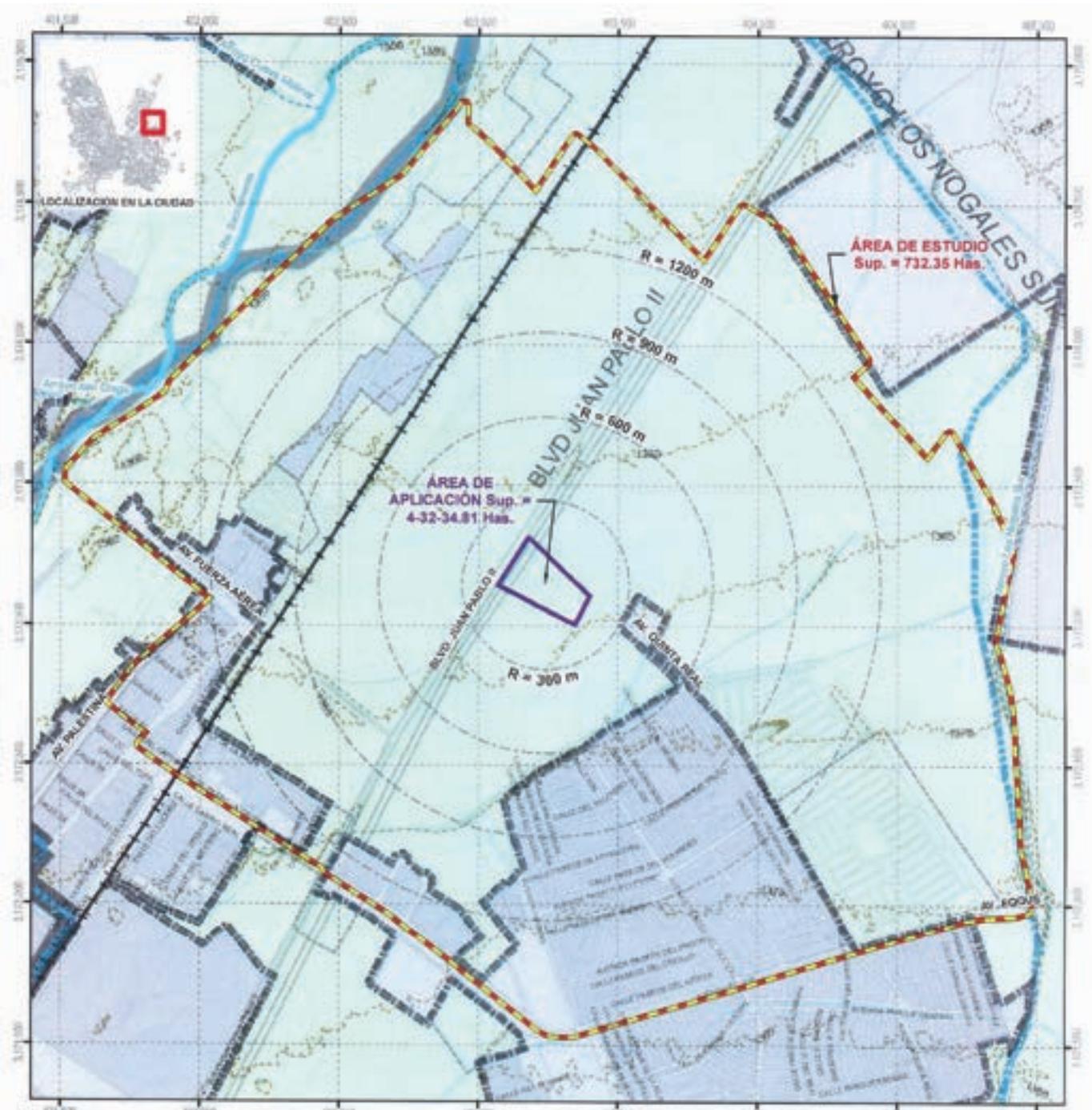
**RIESGOS
GEOLÓGICOS**

Clave:

D-22



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 18N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metro
Mayo 2023



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proyección
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Taza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 ms
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- Zona de Atención Prioritaria**
- C. de Atención Prioritaria 2017
- Infraestructura Pluvial**
- Estructura Hidráulica**
- Capacidad de Carga (%)
- Capacidad suficiente (> 100%)
 - Al límite de su capacidad (85 - 100%)
- Entorno**
- Subse Canal
 - Subse Calle
 - Calle sin Trazado y/o Área Verde
 - Por Trazado y Bordo

- Riesgo de Inundación**
- Punto de riesgo
 - Subsección en Base a Cap. de la Infraestructura
 - Subsección (50%)
 - Subsección (100%)
 - Alto
 - Bajo

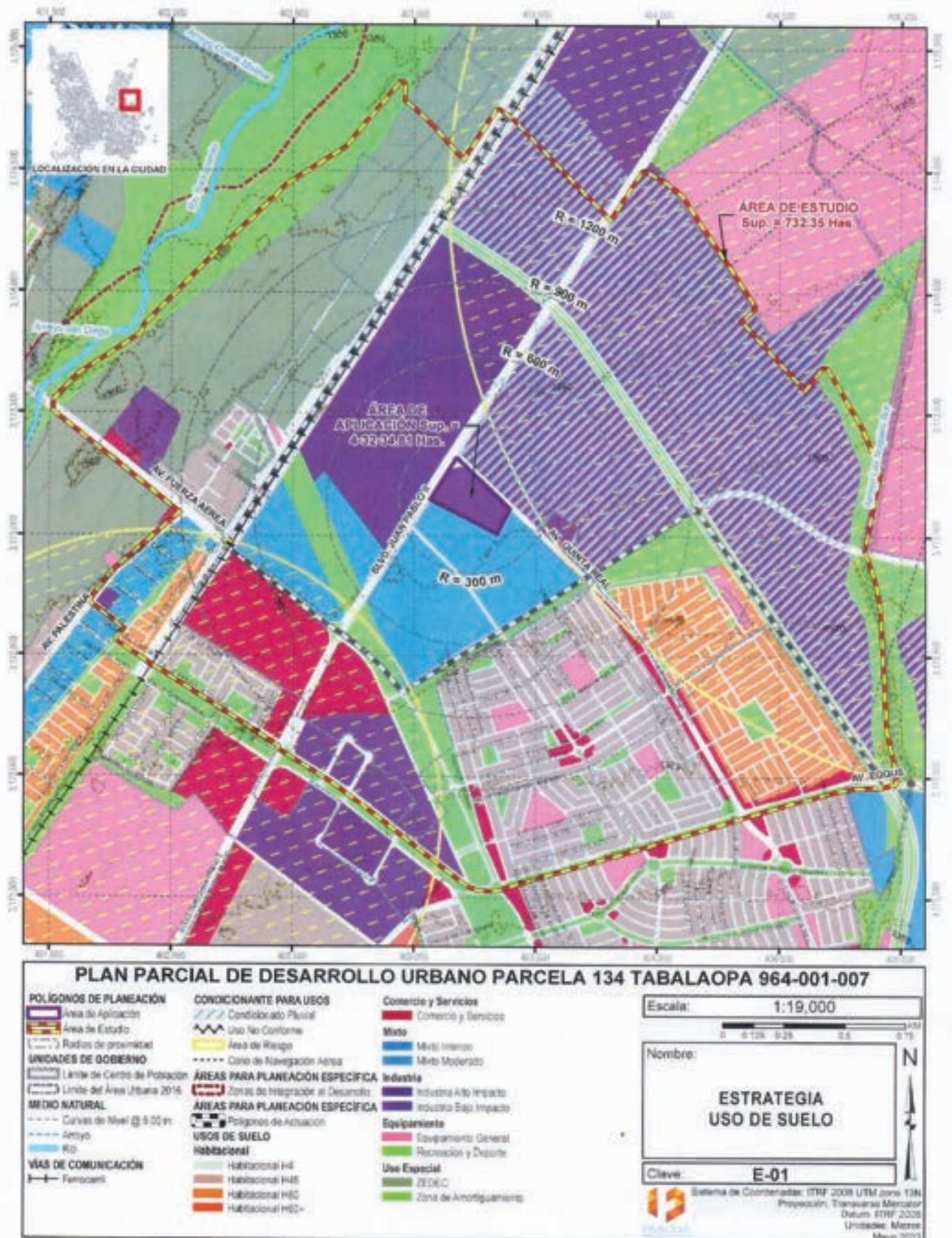
Escala: 1:19,000

Nombre:

**RIESGOS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metro
 Mayo 2023





PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARCELA 134 TABALAOPA 964-001-007

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estado
 - 3 Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- CONDICIONANTE PARA USOS**
- Condicionado Fluvial
 - Área de Riesgo
 - Cono de Navegación Aérea
- ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Polígonos de Actuación
- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional H45
 - Habitacional H60

- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- MIXTO**
- MIXTO MODERADO
- INDUSTRIA**
- Industria Alto Impacto
 - Industria Bajo Impacto
- Equipamiento**
- Equipamiento General
 - Recreación y Deportes
- Uso Especial**
- ZONED
- USO DE SUELO ESTRATEGIA**
- Industria
 - Industria Bajo Impacto

Escala: 1:7,500

Nombre: **ESTRATEGIA USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRIF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRIF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2023

SIN TEXTO