

*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 07 de diciembre de 2024.

No. 98

Folleto Anexo

ACUERDO N° 177/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

R. ALMADA 21/138

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 177/2024

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 diez de julio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, contenido en el Estudio de Planeación Urbana denominado **"R. Almada 21/138"**, en el predio identificado como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de esta ciudad, con superficie de **4,388.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

Sufragio Efectivo: No Reelección

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 13/2024**

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 10 de julio del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Araceli González Huesca, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "R. Almada 21/138", en el predio identificado como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Araceli González Huesca, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, contenido en el Estudio de Planeación Urbana denominado "R. Almada 21/138", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecisiete días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"R. ALAMADA 21/138"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. **Araceli González Huesca**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**R. Almada 21/138**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la C. **Araceli González Huesca**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**R. Almada 21/138**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Comercio y Servicios**.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**R. Almada 21/138**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. **Araceli González Huesca**, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Araceli González Huesca**;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 32,679** de fecha 7 de diciembre de 2022, otorgada ante la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaría Pública número 26 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron por una primera parte los señores Mónica Palacio García, en su carácter de Apoderada del Instituto Nacional del Suelo Sustentable antes Comisión Para Regularización de la Tenencia de la Tierra, a quien en lo sucesivo se designará por su nombre o como "la vendedora", y el señor Daniel David Bustillos Acosta en su carácter de Apoderado de la Señora Araceli González Huesca, como compradora, para formalizar un contrato de compraventa, sobre el lote de terreno urbano número 21, Zona 1, Manzana 138 del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 23 del Libro 7034 de la Sección Primera, con folio real 3039958 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2024-374138**, expedido por Tesorería Municipal, el día 18 de junio de 2024;
5. **Oficio DASDDU/271/2024** de fecha 2 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 259/2024** de fecha 25 de abril de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
 - A presentar un Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Urbano y Ambiental;
7. **Oficio DASDDU/0103/2024** de fecha 6 de febrero del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
8. **Oficio DDHE/0180/2024** de fecha 8 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos;
9. **Oficio DASDDU/347/2024** de fecha 8 de mayo del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó a la C. María de los Ángeles Prieto Reynoso, presidenta del comité de vecinos de la Colonia Felipe Ángeles, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/341/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

11. **Oficio SJ/DRPA/0439/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 60 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 13 de junio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/502/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 27 de junio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/502/2024 de fecha 27 de junio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión 60 celebrada en fecha 13 de junio de 2024, en la que se aprobó el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**R. Almada 21/138**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre el predio identificado como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional **H35 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la

Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Araceli González Huesca, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, contenido en el Estudio de Planeación Urbana denominado "**R. Almada 21/138**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como como lote 21 de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada del Poblado Ranchería Juárez II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,388.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 10 días del mes de julio del año 2024.

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

**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**

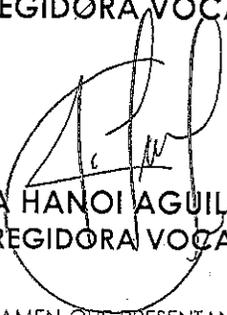
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**



**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 LA C. ARACELI GONZÁLEZ HUESCA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "R. ALMADA 21/138", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 21 DE LA MANZANA 138, ZONA 1, UBICADO EN EL PERIFÉRICO FRANCISCO R. ALMADA DEL POBLADO RANCHERÍA JUÁREZ II DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 4,388.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A COMERCIO Y SERVICIOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/502/2024

Chihuahua, Chih., 27 de junio 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 **Araceli González Huesca** en su carácter de propietario del predio identificado como **Lote 21, de la Manzana 138, Zona 1, ubicado en el Periférico Francisco R. Almada, del Poblado Ranchería Juárez II** con una superficie total de **4,388.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"R. Almada 21/138"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/271/2024 de fecha 02 de abril del 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"R. Almada 21/138"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 259/2024 de fecha 25 de abril 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"R. Almada 21/138"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/0103/2024 de fecha 06 de febrero de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0180/2024 de fecha 08 de febrero del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/347/2024 de fecha 08 de mayo de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Col. Felipe Ángeles, no se recibe respuesta por parte del comité.

6. Oficio No. DASDDU/0103/2024 de fecha 06 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0180/2024 de fecha 08 de febrero del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/347/2024 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la Col. Felipe Ángeles.
9. Oficio No. DASDDU/341/2024 de fecha 06 de mayo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/0439/2024 de fecha 09 de abril de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Sexagésima Sesión Ordinaria del día 13 de junio del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "R. Almada 21/138".

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRÉTE

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

MODIFICACION DE USO DE SUELO HABITACIONAL A COMERCIO Y SERVICIOS

"R. ALMADA 21/138"

UBICACIÓN:

PROMOTOR:

Araceli González Huesca

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocío Maynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

DICIEMBRE 2023

INDICE

I.- INTRODUCCIÓN	
II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
II.I. PROCESO DE APROBACION	
II.I.I. Aprobación y Consulta.....	
II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación.....	
II.II. AMBITO FEDERAL	
II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	
II.II. II. Ley de Planeación.....	
II.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	
II.III. ÁMBITO ESTATAL.....	
II.III. I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.	
II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.	
II.III.III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
II.III.IV Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.	
II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL.....	
II.IV. I. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua	
III ANTECEDENTES.....	
III.I. ALCANCES DEL PLAN	
III.I.I. Definición del Área de Estudio	
III.I. II. Definición del Área de Aplicación.....	
DIAGNOSTICO	
III.II. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.	
III.II.I. Ámbito Regional.....	
III.II. II. Ámbito Urbano	
III.II.III. Ámbito de Influencia	

III.III RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.....	
III.III. I. Descripción de propietarios y régimen de propiedad.	
III.IV. ESTRUCTURA URBANA.....	
III.IV.I. Estructura Primaria	
III.IV. II. Zonas Homogéneas	
III.IV.III Zonificación secundaria	
III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
III.V.I. Atractores.....	
III.V.III. Núcleos de Actividades	
III.V. IV. Corredores Urbanos	
III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO	
III.VI. I. Valor del Suelo	
III.VI. II. Análisis Demográfico	
III.VI.III. Análisis Económico	
III.VII. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL	
III.VII. I. Clima	
III.VII. II. Topografía	
III.VII.III. Hidrología.....	
III.VII. IV. Aguas subterráneas	
III.VII. V. Composición del suelo	
III.VII.VI. Vegetación	
III.VIII. ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO	
III.VIII.I. Vivienda.....	
III.VIII. II. Comercio y Servicios	
.....	
III.VIII. IV. Equipamiento.....	
III.VIII.V PREDIOS BALDIOS.	
III.VIII.VI. Estructura Vial	
III.VIII.VII. Transporte Público	
III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable	
III.VIII. IX. Infraestructura de Drenaje Sanitario	
III.VIII.X. Infraestructura de Agua Tratada.....	

III.VIII. XI. Infraestructura de Energía Eléctrica	
III.VIII. XII. Infraestructura de Gas	
III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
III.IX.I. Riesgos Naturales	
III.IX. II. Riesgos Antropogénicos	
III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO	
IV. NORMATIVIDAD	
IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA...	
IV.I.I. Políticas de Desarrollo.	
IV.I. II. Usos de Suelo	
IV.I.III. Vialidad	
IV.I. IV. Infraestructura.	
IV.II. OBJETIVOS GENERALES	
IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES	
IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo	
IV.III. V. Aspectos sociales.....	
IV.III. IV. Infraestructura	
IV.III.VII. Medio Ambiente	
IV.III. VIII. Administración y Gestión	
V.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040	
.....	
IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo	
IV.IV. II. Estructura Urbana	
IV.IV.III. Objetivos.....	
IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL, AHORA SECRETARIA DE BIENESTAR DE MEXICO)	
IV.V.I. Equipamiento Urbano	
IV.VIII LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	
IV.VIII. I. Gestión ambiental.....	
IV.VIII. II. Política ambiental.....	
IV.VIII.III. Planeación ambiental.....	
IV.VIII. IV. Ordenamiento Ecológico	

- IV.VIII. V. Criterios Ecológicos.....
- IV.VIII.VI. Impacto Ambiental
- IV.IX. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- IV.IX. I. Usos Reservas y Destinos.....
- IV.IX.III. Infraestructura.....
- IV.IX. IV. Equipamiento Urbano
- IV.IX.VI. Vía Pública
- IV.X. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027
- IV.XI. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
- V. ESTRATEGIA.....
- V.I. ESTRATEGIA GENERAL.....
-
-
-
- MODELO DE DESARROLLO
- V.II. POLÍTICAS DE DESARROLLO
- V.II.I. Mejoramiento.....
- V.II. II. Consolidación
- V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....
- V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
- V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL
- V.VI. INSTRUMENTACION
- V.V.I Instrumentos Financieros
- V.V.II Corresponsabilidad.....
- V.VII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....
- VI. BIBLIOGRAFÍA.....
- VII. CRÉDITOS.....
- VIII.ANEXOS.....

I.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana tiene como objetivo el realizar una modificación a la estructura urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 6ª actualización.

El predio en cuestión cuenta con uso de suelo Habitacional, colinda inmediatamente con el corredor Francisco R. Almada, mismo que contiene uso Comercio y Servicios y Mixtos Moderados.

La zona en donde se localiza el predio en estudio, a la fecha se encuentra en proceso de desarrollo generando un dinamismo económico y un potencial de desarrollo importante de usos mixtos y comerciales, dicho desarrollo procura el bien social a través de generación de empleos.

A continuación, a través de un análisis de las condiciones técnicas, sociales, económicas y ambientales, se aportarán fundamentos técnicos para la propuesta de la modificación al plan, en donde se pretende desarrollar una gasolinera.

El análisis urbano determinara las medidas necesarias para que la modificación al Plan de Desarrollo Urbano en su última actualización impacte de manera positiva en diversos aspectos que refieren siempre a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona.

II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.I. PROCESO DE APROBACION

II.I.I. Aprobación y Consulta

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

II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación

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 de encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaria, así como el 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 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 la 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 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal. Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

II.II. AMBITO FEDERAL

II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

Artículo 26. Inciso A tercer párrafo. - La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 27. Dispone que La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente 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 tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. 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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 73. El congreso tiene facultad:

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, 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.

XXIX-D.- Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

Artículo 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados 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;
- 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;

II.II. II. Ley de Planeación

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

Artículo 20. Para garantizar que los consejos estatales sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se definirá el número de miembros, con perspectiva de género, que estará formado por representantes del sector social y gubernamental de los órdenes de gobierno correspondientes, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

Los miembros de los consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

Para tal efecto, y conforme a la legislación aplicable, en las disposiciones reglamentarias deberán preverse la organización y funcionamiento, las formalidades, periodicidad y términos a que se sujetarán la participación y consulta para la planeación nacional del desarrollo.

II.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

CONCURRENCIA

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley 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; 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.

TITULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.

CAPÍTULO TERCERO

ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

VII. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal.

XII. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano.

XXV. Establecer en las leyes y reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia.

XXVI. Atender las consultas que realicen los municipios sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO CUARTO

ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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.

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

CAPÍTULO SEGUNDO

CONSEJOS LOCALES Y MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

Artículo 19. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

TÍTULO CUARTO

SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Artículo 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter

global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial.
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones.
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano.
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se registrarán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

CAPÍTULO CUARTO

PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

CAPÍTULO SÉPTIMO

PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 44. El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

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

TÍTULO QUINTO

DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano.;

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de Desarrollo Urbano.

V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población.

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

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.

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;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Artículo 60. La legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, re-lotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información.

II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.

III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.

IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

Obligaciones de las autoridades en materia de prevención de riesgos

Artículo 143. En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil, tendrán la obligación de informar y notificar a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar. Autorizaciones en materia de prevención de riesgos

Artículo 144. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los planes de desarrollo urbano o Atlas de Riesgos Naturales y Antrópicos, las autoridades estatales y municipales, previo al otorgamiento de cualquier autorización para una acción urbanística, deberán exigir un Estudio de Prevención de Riesgos ante las autoridades competentes de Protección Civil, que identifique las medidas para su mitigación adecuadas, acorde a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y al marco de Gestión integral de Riesgos, en los términos de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Instalaciones que requieren Estudio de Prevención de Riesgos

Artículo 145. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación específica, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con los Estudios de Prevención de Riesgos autorizados por la Secretaría, tomando en cuenta su escala y efecto:

- I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación.
 - II. Los ductos y redes de infraestructura primaria.
 - III. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial.
 - IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación.
 - V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.
 - VI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.
- Especificaciones de los Estudios de Prevención de Riesgos

Artículo 146. Los Estudios de Prevención de Riesgos a que se refiere este Capítulo, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Uso de suelo en estaciones de servicio denominadas gasolineras

Artículo 218. Con el objeto de planear, organizar, controlar, vigilar y regular ordenadamente la utilización del suelo en los centros de población, así como prevenir los riesgos a la población y garantizar la seguridad del entorno urbano, en el otorgamiento de las licencias de uso de suelo para estaciones de servicio denominadas gasolineras, además de cumplir con la legislación federal, esta Ley y la regulación municipal, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Los predios deberán estar localizados sobre accesos a carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras, y ser compatibles con el instrumento de planeación de que se trate.
- II. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales respecto de cualquier inmueble de tipo habitacional.
- III. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 200 metros radiales de lugares de concentración de personas, tales como escuelas, hospitales, guarderías, estadios, mercados, cines, teatros, templos, auditorios, entre otros.
- IV. Los predios se ubicarán a una distancia radial mínima de 1,200 metros, respecto de otra gasolinera, en las que se expenda gasolina o diésel.
- V. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales respecto de plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de aquellos centros de despacho a sistemas de carburación automotor e industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento de 500 litros o más.
- VI. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales respecto de líneas eléctricas de alta tensión, de los ejes de las vías férreas, así como de los ductos que transporten cualquier derivado del petróleo, incluyendo, entre otros, los ramales, ductos y/o tubería por medio de los cuales se transporta el gas natural.

Los municipios podrán establecer en sus reglamentos e instrumentos de planeación correspondientes, las bases, parámetros y distancias mínimas respecto de elementos externos, a las que se sujetará el otorgamiento de licencias de uso de suelo para estos establecimientos, tomando en cuenta como mínimo, lo establecido por el presente artículo.

II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

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

- I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.
- II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas.
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción IX.-
- 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.
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

Artículo 6. Las atribuciones que esta Ley otorga a la Federación serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Federal a través de la Secretaría y, en su caso, podrán colaborar con ésta las Secretarías de Defensa Nacional y de Marina cuando por la naturaleza y gravedad del problema así lo determine, salvo las que directamente corresponden al presidente de la República por disposición expresa de la Ley. Párrafo reformado DOF 23-05-2006 Cuando, por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para preservar el equilibrio ecológico, aprovechar sustentablemente los recursos naturales y proteger el ambiente en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas oficiales mexicanas, programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad que de la misma se derive. Artículo reformado DOF 13-12-1996.

Artículo 7.- Corresponden a los Estados, 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 estatal.
- II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia, así como la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realice en bienes y zonas de jurisdicción estatal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación.
- III.- La prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como por fuentes móviles, que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal.
- IV.- La regulación de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas para el ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la presente Ley.
- V.- El establecimiento, regulación, administración y vigilancia de las áreas naturales protegidas previstas en la legislación local, con la participación de los gobiernos municipales.
- VI.- La regulación de los sistemas de recolección, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley.
- VII.- La prevención y el control de la contaminación generada por la emisión de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, radiaciones electromagnéticas y olores

perjudiciales al equilibrio ecológico o al ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como, en su caso, de fuentes móviles que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal.

VIII.- La regulación del aprovechamiento sustentable y la prevención y control de la contaminación de las aguas de jurisdicción estatal; así como de las aguas nacionales que tengan asignadas.

IX.- La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 2 de esta Ley, con la participación de los municipios respectivos.

X.- La prevención y el control de la contaminación generada por el aprovechamiento de las sustancias no reservadas a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza similar a los componentes de los terrenos, tales como rocas o productos de su descomposición que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales para la construcción u ornamento de obras.

XI.- La atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico o el ambiente de dos o más municipios.

XII.- La participación en emergencias y contingencias ambientales, conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan.

XIII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, VI y VII de este artículo.

XIV.- La conducción de la política estatal de información y difusión en materia ambiental.

XV.- La promoción de la participación de la sociedad en materia ambiental, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

XVI.- La evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades que no se encuentren expresamente reservadas a la Federación, por la presente Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 BIS 2 de la presente Ley.

XVII.- El ejercicio de las funciones que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les transfiera la Federación, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de este ordenamiento.

XVIII.- La formulación, ejecución y evaluación del programa estatal de protección al ambiente.

XIX.- La emisión de recomendaciones a las autoridades competentes en materia ambiental, con el propósito de promover el cumplimiento de la legislación ambiental.

XX.- La atención coordinada con la Federación de asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más Entidades Federativas, cuando así lo consideren conveniente las Entidades Federativas respectivas;

XXI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y Fracción adicionada DOF 28-01-2011.

XXII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en

concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación. Fracción recorrida DOF 28-01-2011 Artículo reformado DOF 13-12-1996.

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.

III.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado.

IV.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley.

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

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

VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas.

IX.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley.

X.- La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial.

XI.- La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan.

XII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo.

XIII.- La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental.

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.

XV.- La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

XVI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y

XVII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

Artículo 9.- Corresponden al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las disposiciones legales que expida la Legislatura local, las facultades a que se refiere el artículo 7o. y demás que esta Ley distribuya competencias a los Estados, mientras que corresponderá las aplicables del artículo 8o. y demás que esta Ley distribuya a los municipios para las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

SECCIÓN VIII INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

Artículo 39. Las autoridades competentes promoverán la incorporación de contenidos ecológicos, desarrollo sustentable, mitigación, adaptación y reducción de la vulnerabilidad ante el cambio climático, protección del ambiente, conocimientos, valores y competencias, en los diversos ciclos educativos, especialmente en el nivel básico, así como en la formación cultural de la niñez y la juventud.

Asimismo, propiciarán la participación comprometida de los medios de comunicación masiva en el fortalecimiento de la conciencia ecológica, y la socialización de proyectos de desarrollo sustentable.

La Secretaría, con la participación de la Secretaría de Educación Pública, promoverá que las instituciones de Educación Superior y los organismos dedicados a la investigación científica y tecnológica, desarrollen planes y programas para la formación de especialistas en la materia en todo el territorio nacional y para la investigación de las causas y efectos de los fenómenos ambientales.

La Secretaría mediante diversas acciones promoverá la generación de conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos de los ecosistemas, incluido el ser humano, la evolución y transformación de los mismos, a fin de contar con información para la elaboración de programas que fomenten la prevención, restauración, conservación y protección del ambiente.

SECCION V

Evaluación del Impacto Ambiental

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

I.- Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carboductos y poliductos; II.- Industria del petróleo, petroquímica, química, siderúrgica, papelera, azucarera, del cemento y eléctrica;

ARTÍCULO 35 BIS 2.- El impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades no comprendidas en el artículo 28 será evaluado por las autoridades del Distrito Federal o de los Estados, con la participación de los municipios respectivos, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente, y estén expresamente señalados en la legislación ambiental estatal. En estos casos, la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones que de ella se deriven. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles

la política ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

ARTÍCULO 35 BIS 3.- Cuando las obras o actividades señaladas en el artículo 28 de esta Ley requieran, además de la autorización en materia de impacto ambiental, contar con autorización de inicio de obra; se deberá verificar que el responsable cuente con la autorización de impacto ambiental expedida en términos de lo dispuesto en este ordenamiento. Asimismo, la Secretaría, a solicitud del promovente, integrará a la autorización en materia de impacto ambiental, los demás permisos, licencias y autorizaciones de su competencia, que se requieran para la realización de las obras y actividades a que se refiere este artículo.

II.III. ÁMBITO ESTATAL

II.III. I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.

TITULO PRIMERO DEL ESTADO Y SU TERRITORIO.

Titulo Primero
Del estado y su territorio.

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Artículo 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva:

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios. [Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del 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 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.
- 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.

CAPÍTULO TERCERO.

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA.

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

CAPÍTULO SÉPTIMO.

CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN.

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

II.III.III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

TITULO CUARTO

DEL SISTEMA DE PLANEACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPITULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL 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 Zona 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 centro 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.

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

CAPITULO UNDECIMO

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

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 comunicad, 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 de encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como el 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 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 la 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.

CAPITULO DUOCEDIMO

DE LA MODIFICACIÓN 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 Secretaria

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetarán 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 de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcciones permitida, siempre y cuando no sea de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

Artículo 89. La Zonificación determinara:

I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condiciones 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 comunicativa, 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 área 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 de suelo y sus actividades.

II.- En la zona que no se determinen de conservación:

- a) Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrán 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 electrificada 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 deberá implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se requiere 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 centro 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 limites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos de suelo a una sola propiedad.

II.III.IV Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

SECCIÓN II

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.

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.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

Artículo 34. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, diseñarán, desarrollarán y aplicarán instrumentos económicos que incentiven el cumplimiento de la política ambiental, mediante los cuales se buscará:

- I. Modificar la conducta de las personas físicas y morales del sector público y privado, que realizan actividades industriales, comerciales, de servicios y agropecuarias en la Entidad, de tal manera que sus intereses sean compatibles con los intereses colectivos de protección ambiental y de desarrollo sustentable.

- II. Fomentar la incorporación de información confiable y suficiente sobre las consecuencias, beneficios y costos ambientales al sistema de precios de la economía.
- III. Otorgar incentivos a quien realice acciones para la protección, preservación o restauración del equilibrio ecológico.
- IV. Promover una mayor equidad social en la distribución de costos y beneficios asociados al uso de los recursos naturales.
- V. Procurar su utilización conjunta con otros instrumentos de política ambiental, en especial cuando se trate de observar umbrales o límites en la utilización de ecosistemas, de tal manera que se garantice su integridad y equilibrio, la salud y el bienestar de la población.
- VI. Con el propósito de lograr los objetivos de este artículo, las acciones y lineamientos específicos de los programas que lleve a cabo la Secretaría, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

SECCIÓN IV

REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 36. La regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 38. Los criterios específicos de regulación ambiental de los asentamientos humanos serán considerados en:

- I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.
- II. Los programas sectoriales de desarrollo urbano y vivienda que realice el Gobierno Estatal.
- III. Las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expida la Secretaría.
- IV. La delimitación del crecimiento urbano mediante la creación de áreas verdes.

II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL

II.IV. I. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES

CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 5. La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Código Municipal, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Planeación, la Ley de Protección Civil, la Ley de Catastro, todos del Estado de Chihuahua, y los reglamentos que de ellos deriven, serán de aplicación supletoria del presente Reglamento, en los casos no previstos en el mismo.

Artículo 6. En lo no previsto en el presente ordenamiento se estará a lo que acuerde el Ayuntamiento y, en su caso, para las cuestiones operativas, a lo que establezca la Dirección.

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 del IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal a 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 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Los lineamientos para gasolinera y gaseras mencionados en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible de Municipio de Chihuahua quedan derogados con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la NOM-ASEA-005.

NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-005-ASEA-2016, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ESTACIONES DE SERVICIO PARA ALMACENAMIENTO Y EXPENDIODE DIÉSEL Y GASOLINAS.

1. OBJETIVO

El Objetivo de la presente Norma Oficial Mexicana es establecer las especificaciones, parámetros y requisitos técnicos de Seguridad Industrial, Seguridad Operativa, y Protección Ambiental que se deben cumplir en el diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas.

2. CAMPO DE APLICACIÓN

Esta Norma Oficial Mexicana aplica en todo el territorio nacional y es de observancia obligatoria para los Regulados, responsables del diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas.

DISEÑO

El diseño de obras civiles comprende las etapas de Proyecto arquitectónico y Proyecto básico.

Previo a la construcción de la Estación de Servicio, el Regulado debe contar con un Análisis de Riesgos elaborado por una persona moral con reconocimiento nacional o internacional, de conformidad con la regulación que emita la Agencia.

Para la elaboración de Planos remitirse al ANEXO 3.

No se diseñarán e instalarán Estaciones de Servicio debajo de puentes vehiculares.

5.1. Etapa 1. Proyecto arquitectónico.

Previo a la elaboración del proyecto arquitectónico, el Director Responsable de Obra debe contar con el estudio de mecánica de suelos, de topografía, de vientos dominantes y en el caso de Estación de Servicio Marina también estudio de batimetría, información de movimiento de mareas (proporcionado por el Servicio Meteorológico Nacional, dependiente del Instituto de Geofísica de la Universidad Nacional Autónoma de México) y de corrientes, para desarrollar la obra civil.

El proyecto arquitectónico debe tener la firma del responsable del proyecto (profesionista de cualquier área de ingeniería de construcción o arquitectura). Además de lo anterior, debe tener la firma del Director Responsable de Obra, con los respectivos datos de la cédula profesional y acreditación como perito por parte de las autoridades competentes y fechas de otorgamiento y vigencia respectivas.

CONSTRUCCIÓN

El Regulado debe observar las disposiciones del ANEXO 4 (incisos 1 y 2) y las siguientes:

6.1. Áreas, delimitaciones y restricciones.

6.1.1. Áreas.

El proyecto de construcción de acuerdo a sus necesidades estará constituido por las áreas, elementos y componentes siguientes:

- a. Oficinas y casetas integradas a módulos de despacho o abastecimiento.
- b. Cuarto de sucios.
- c. Cisterna.
- d. Cuarto de control eléctrico y/o cuarto de máquinas.
- e. Módulos de despacho o abastecimiento de combustible.
- f. Almacenamiento de combustibles.
- g. Accesos y circulaciones.
- h. Áreas verdes.
- i. Muelles para instalaciones marinas.
- j. Almacén de residuos peligrosos.

6.1.2. Delimitaciones.

En todos los casos se respetarán distancias a áreas de seguridad o se delimitarán por medio de bardas, muretes, jardineras o cualquier otro medio similar.

El Análisis de Riesgos debe considerar las delimitaciones, accesos, vialidades y colindancias, entre otros.

6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos.

Señala la separación que debe haber entre elementos de restricción y el predio de la Estación de Servicio o las instalaciones donde se ubique la Estación de Servicio. En cuanto a las restricciones se observará según se indica:

- a. El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública, así como del Sistema de Transporte Colectivo o cualquier otro sistema de transporte electrificado en cualquier parte del territorio nacional.
- b. Ubicar el predio a una distancia de 100.0 m con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio.
- c. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados.
- d. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a Instalaciones de Estaciones de Servicio de Carburación de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio.
- e. Si por algún motivo se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos de transporte o distribución de Hidrocarburos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, los cuales deben estar acordes con la Normativa aplicable y las mejores prácticas nacionales e internacionales.
- f. Las Estaciones de Servicio que se encuentren al margen de carreteras se ubicarán fuera del derecho de vía de las autopistas o carreteras. Los carriles de aceleración y desaceleración deben ser los únicos elementos que pueden estar dentro del derecho de vía.
- g. Las Estaciones de Servicio que se construyen al margen de carreteras requieren construir carriles para facilitar el acceso y salida segura.
- h. Considerar la superficie y frente mínimos necesarios de la Estación de Servicio de acuerdo al ANEXO 5. y la tabla siguiente:

Tabla 1.

Superficie mínima (m ²)	Frente principal mínimo (m lineal)
400	20

7.2. Disposiciones de Seguridad.

7.2.1. Disposiciones administrativas.

El Regulado debe cumplir con las disposiciones administrativas que sean emitidas por la Agencia.

7.2.2. Análisis de Riesgos.

La Estación de Servicio debe contar con un Análisis de Riesgos elaborado por una persona moral con reconocimiento nacional o internacional, para las etapas en las que se solicita en la Norma, de conformidad con la regulación que emita la Agencia.

7.2.3. Incidentes y/o Accidentes.

El Regulado debe informar a la Agencia de incidentes y/o accidentes que impliquen un daño a las personas, a los equipos, a los materiales y/o al medio ambiente, de conformidad con las Disposiciones Administrativas de Carácter General que emita la Agencia.

III ANTECEDENTES

III.I. ALCANCES DEL PLAN

El objetivo general del presente documento es la modificación al Plan de Desarrollo Urbano vigente, para este propósito, se delimito un área con un radio aproximado de 1 Km desde el centro del polígono de estudio, con el propósito de rescatar la inversión y la densificación de predios baldíos en esta zona de la ciudad generando polígonos comerciales y de servicios.

Como objetivo particular se persigue la modificación de uso de suelo **Habitacional H35 a Comercio y Servicios** del predio localizado en Periférico R. Almada y 5 de Mayo en Ranchería Juárez II, manzana 138 lote 21, consta de una superficie de terreno de 4,388.00m².

III.I.I. Definición del Área de Estudio

En el área se encuentran ubicados varias colonias por mencionar algunas Toribio Ortega, Rigoberto Quiroz, Ricardo Flores Magón, Valle Dorado etc. Es una zona con poco desarrollo comercial fuera del corredor R. Almada. el área de estudio se define a través de vialidades como Calle 19 al Norte, al Oriente Miguel Hidalgo, misma que cambia de nombre al Sur a Jurassic park, Calle dinosaurio al Sur y Calle 16 de Septiembre al poniente.

El polígono de estudio del cual se echa mano para el análisis del presente estudio técnico consta de aproximadamente 138.19 has.



IMAGEN 1.- Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

III.I. II. Definición del Área de Aplicación.

El Área de Aplicación corresponde a una superficie de 4,388.00m², con la geometría que se muestra a continuación.



IMAGEN 2.- Área de Aplicación Fuente: Elaboración propia.

El área de aplicación presenta las siguientes colindancias.

- Al Norte con propiedad privada
- Al Este con calle 5 de Mayo
- Al Sur con periférico Francisco R. Almada
- Al Oeste con propiedad privada

El uso de suelo del área de aplicación establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 6ª actualización es Habitacional H35.

DIAGNOSTICO

III.II. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 contempla una línea de acción importante, sobre la cual se fundamenta el presente estudio. La consolidación de la mancha urbana actual, mediante las políticas de densificación con la ocupación de grandes y pequeños lotes baldíos.

III.II.I. Ámbito Regional

El estado de Chihuahua representa el 12.6% del territorio nacional lo que lo ubica en el estado más grande del país. Y es una de las 32 entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y se encuentra dividido por 67 municipios. El estado de Chihuahua colinda al norte con Estados Unidos de América (EE.UU.), al este con Coahuila de Zaragoza y Durango; al sur con Durango y Sinaloa y al oeste con Sinaloa, Sonora y EE.UU.

En casi la totalidad de los estados del Norte de México, en frontera con los Estados Unidos, se observa un proceso de crecimiento y desarrollo económico y urbano.

En el Estado de Chihuahua se ubican claramente tres modelos de producción, localizándose el primero en Ciudad Juárez orientado fundamentalmente a las maquiladoras, siendo el sector manufacturero el que concentro el 50% del valor de la producción total de la entidad y 9 de cada 100 establecimientos en el estado se dedican a las manufacturas.

El Sistema Urbano de Soporte a la producción agrícola y procesamiento de alimentos lo conforma el sistema Chihuahua, Delicias, Camargo y Jiménez los cuales tiene una alta competitividad en granos, agropecuarios y forestal.

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica de la zona 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.

III.II. II. Ámbito Urbano

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros. Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. (Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018, 2016)

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

En la capital del estado la economía depende principalmente de dos sectores; manufacturas y servicios que en conjunto generan el 63% del valor agregado y el 68% de los empleos

En años recientes la ciudad se ha promocionado para la instalación de empresas dedicadas a componentes electrónicos y la aeronáutica.

La ciudad de Chihuahua cuenta con 4 accesos regionales: al norte, la carretera No 45 ciudad Juárez- Chihuahua, al noreste la carretera No 16 Cd. Ojinaga-Chihuahua, al sureste, carretera No 45, Cd. Delicias-Chihuahua, y al suroeste la carretera No 16 Cd. Cuauhtémoc-Chihuahua, estas vialidades regionales permiten la comunicación y la instalación de las actividades económicas.

III.II.III. Ámbito de Influencia

El sur de la ciudad ha tenido un desarrollo lento, sin embargo, se consolida de a poco el corredor mixto en la Av. Francisco R. Almada misma que contine al predio en estudio en una colindancia inmediata.

III.III RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

III.III. I. Descripción de propietarios y régimen de propiedad.

La acreditación de propiedad se describe en la escritura No 32,679 Volumen Ciento ochenta y nueve, es propiedad privada a nombre de Araceli González Huesca. Folio Real de escritura 1328397.

III.IV. ESTRUCTURA URBANA

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, entre las principales características de la propuesta de estructura urbana destaca el fortalecimiento la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana, en los cuales se disponen usos mixtos, intensos, equipamiento, comercio y servicios, aprovechando el radio de influencia que estos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad de la red urbana actual.

El modelo metropolitano de Chihuahua es un modelo urbano poli-céntrico con ciudades compactas conviviendo con el paisaje y el ecosistema regional. La conformación de nuevos "sub-centros o centros comunitarios" deberán actuar como núcleos de equipamientos urbanos para la cobertura social y territorial de las nuevas comunidades y zonas urbanas precarias.

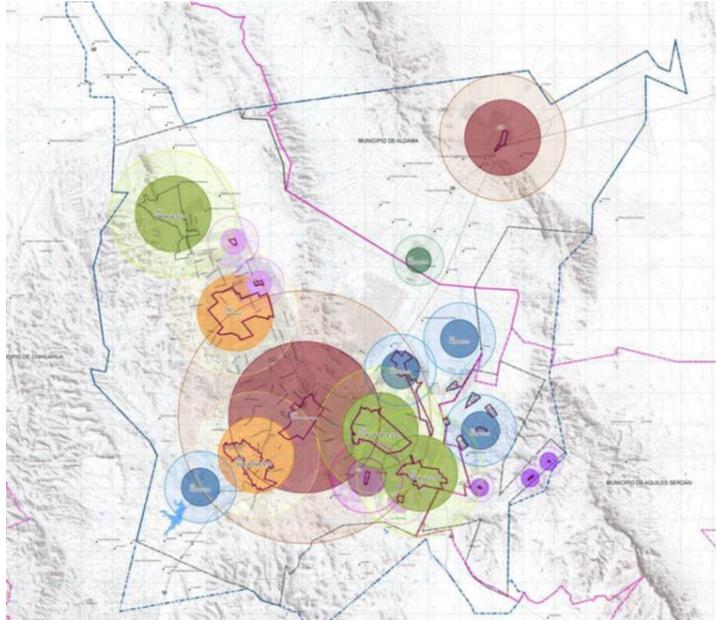


IMAGEN 3.- Mapa Estructura Urbana y Territorial de la Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona Metropolitana Chihuahua.

III.IV.I. Estructura Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 plantea la estrategia en integrar el centro urbano y tres subcentros como concentradores de actividad para descentralizar actividades, reducir tiempos de traslado, ofrecer equipamientos, espacios recreativos.

Los subcentros se encuentran ubicados uniformemente uno en el norte, el segundo en el sur oriente y el tercero en el poniente.

Estos subcentros se encuentran vinculados por los corredores comerciales y son estos los elementos nodales que forman parte de una misma estructura con cobertura total de la superficie urbana.

Los sub-centros tienen una radio de influencia de 5,000 metros por lo que la mancha urbana está cubierta con los tres sub-centros y el centro urbano. Los polígonos de sub-centros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional.

El predio se localiza entre el subcentro sur poniente y sur oriente.



IMAGEN 4.-Radios de cobertura de los Subcentros. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización

III.IV. II. Zonas Homogéneas

Las zonas homogéneas son zonas que comparten características similares, dentro del área de estudio existen las siguientes zonas las cuales se describen a continuación:

Zona Habitacional.- Las zonas habitacionales que existen en al área de estudio son viviendas de autoconstrucción, no cuentan con un diseño uniforme, ni forman parte de condominios cerrados con bardas y casetas de vigilancia, en general se consolidan en una retícula cuadrada de libre acceso.

Como ejemplo de este tipo de vivienda se localizan las colonias Toribio Ortega, Rigoberto Quiroz, Ricardo Flores Magón, Valle Dorado.



IMAGEN 5.- Habitacional

Zona Comercio y Servicios. - Las zonas más importantes de este uso se encuentran ubicadas en el centro de la ciudad a partir de este se despliegan una serie de corredores urbanos de comercio y servicios asociados con vialidades primarias, como es el caso del Periférico Francisco R. Almada y algunas vialidades secundarias.

El corredor del Periférico Francisco R. Almada ha generado actividad comercial y de prestación de servicios, existen algunas plazas comerciales en el mismo predio que existen gasolineras, bodegas en renta, locales a pie de banqueta y tiendas de autoservicio por mencionar algunos.



IMAGEN 6.-Comercio y Servicios en Periférico R. Almada

Equipamiento. - Se muestra muy escaso en la zona de estudio, al sur del predio se localiza equipamiento deportivo poco consolidado con la deportiva Sur Valle Dorado, misma que contiene canchas de futbol soccer, así como espacios para beisbol. Apenas un kilómetro al noreste se localiza la Iglesia Santos Mártires Mexicanos como equipamiento religioso.

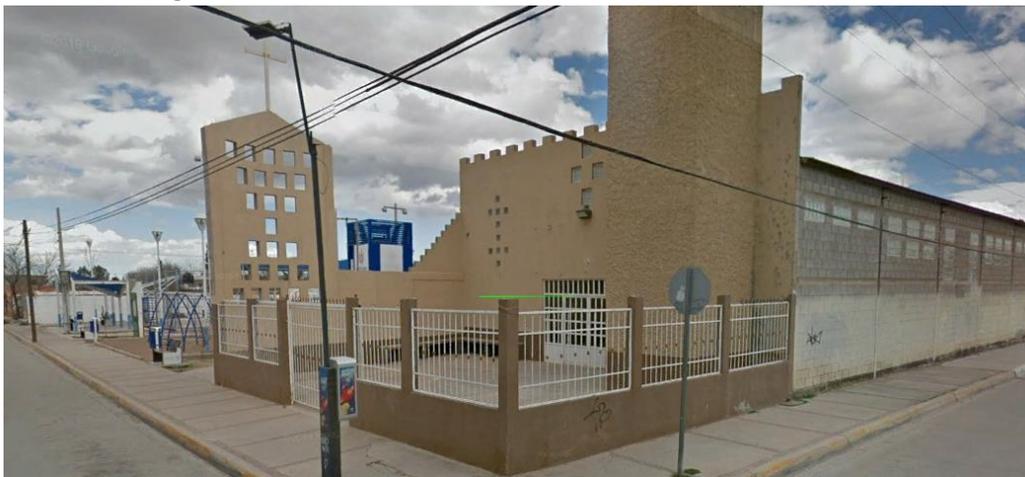


IMAGEN 7.-Equipamiento religioso

Recreación y Deporte. - Se muestra muy escaso en la zona de estudio, al sur del predio se localiza equipamiento deportivo poco consolidado con la deportiva Sur Valle Dorado, misma que contiene canchas de futbol soccer, así como espacios para beisbol.



IMAGEN 8.-Imagen satelital Deportiva Sur Valle Dorado.

III.IV.III Zonificación secundaria



IMAGEN 9.-Uso de suelo actual. Ver plano D-02

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

El predio se encuentra en un sector de uso de suelo **Habitacional H35** con superficie mínima de terreno por lote de 120 m² y 7.00m de frente, un Coeficiente de Ocupación C.O.S. de 0.75 y un Coeficiente de Utilización del suelo C.U.S. de 1.6.

Considerando el área de estudio, se observa dentro de esta delimitación que por lo menos el 22 % es de uso mixto, aproximadamente un 7% es uso comercial y un 1 % industria y el resto representando aproximadamente un 70% en uso habitacional.

USO MIXTO. En las zonas de uso Mixto se presenta la mezcla de diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se entienden varios tipos de usos: M3 Mixto Intenso, M2 Mixto Moderado, Mixto Bajo, Mixto Suburbano I, Mixto Suburbano II.

COMERCIO Y SERVICIOS: Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderadamente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

III.V.I. Atractores

Con relación a los atractores comerciales, el corredor R. Almada contiene algunos comercios y servicios, los atractores deportivos a los que se hace referencia en párrafo anterior se localiza la Deportiva Sur como mayor referente, el Hospital Infantil de Especialidades es la referencia de un atractor medico importante en la zona.

Los usos de comercio y servicios, así como usos mixtos en el corredor R. Almada son los atractores principales por la condición de la vialidad en cuestión.

III.V.III. Núcleos de Actividades

Siendo el Periférico R. Almada un corredor de usos mixtos y comercial y de servicios se convierte en uno de los núcleos principales generando fuertes y constantes fuentes de empleo.

III.V. IV. Corredores Urbanos

Los corredores urbanos son elementos que se constituyen como concentradores y atractores por las actividades que se desarrollan en ellos.

La función de los corredores urbanos es la de permitir la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

Al existir diversos modos de movilidad, el enfoque urbano que se les dé a cada uno de ellos, en tratamiento de los usos de suelo, el espacio público, la infraestructura urbana y las banquetas mismas deben ser especialmente enfocados a la escala del corredor donde se planteen.

Corredor R. Almada

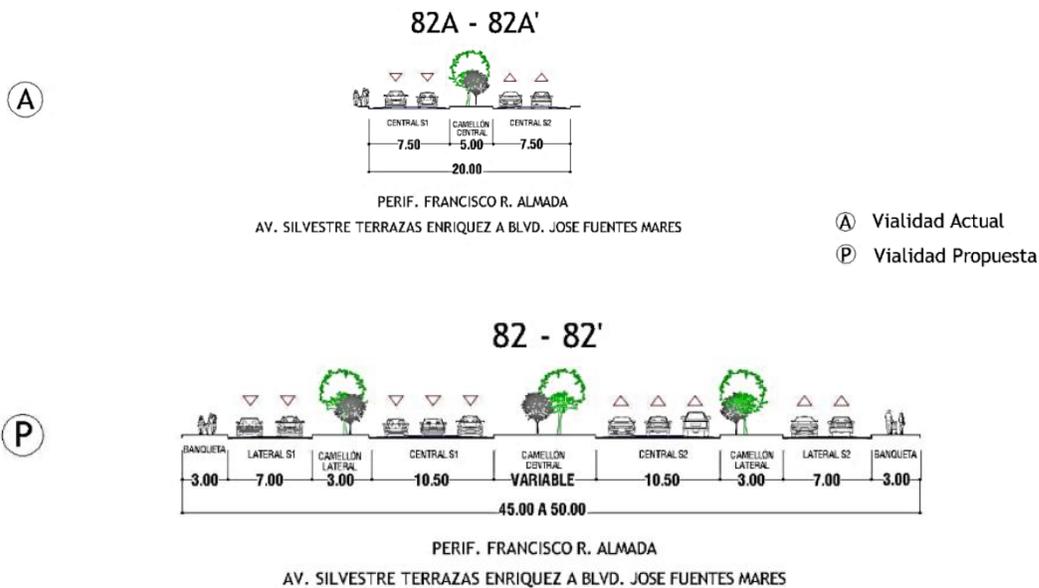


IMAGEN 10.- Corredor R. Almada. Fuente: Secciones PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.



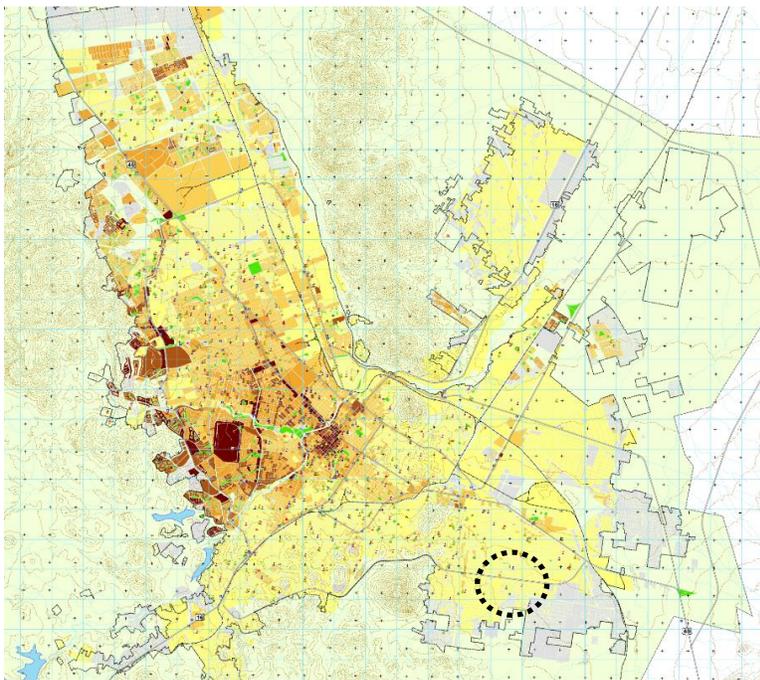
IMAGEN 11.- Corredor R. Almada. Vista Oriente-Poniente Fuente: Elaboración propia.

III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

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.

III.VI. I. Valor del Suelo

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad, destacando los predios localizados por el Periférico de la Juventud, Av. La Cantera, mientras que, en la zona sur de la ciudad se observan los más bajos.



III.VI. II. Análisis Demográfico

El Municipio de Chihuahua es el segundo más poblado del Estado después del Municipio de Juárez, entre los dos concentran más del 63% de la población del estado. De acuerdo a la información del Censo de Población y Viviendas realizada por el INEGI en el año 2020 el municipio de chihuahua cuenta con una población de 937,674 personas.

La tasa de crecimiento poblacional el municipio de Chihuahua mantiene una tasa de crecimiento poblacional positiva como históricamente se ha presentado sin embargo la tendencia también es el envejecimiento de población.

La relación hombres-mujeres es del 11.4 esto quiere decir que hay 111 hombres por cada 100 mujeres. La población cuenta con una edad media de 22 años y por cada 100 personas en edad productiva (15 a 64 años) hay 70 en edad de dependencia (menores de 15 años o mayores de 64).



IMAGEN 12.- Estructura de la población 2000, 2010 y 2020. Fuente: INEGI 2020.

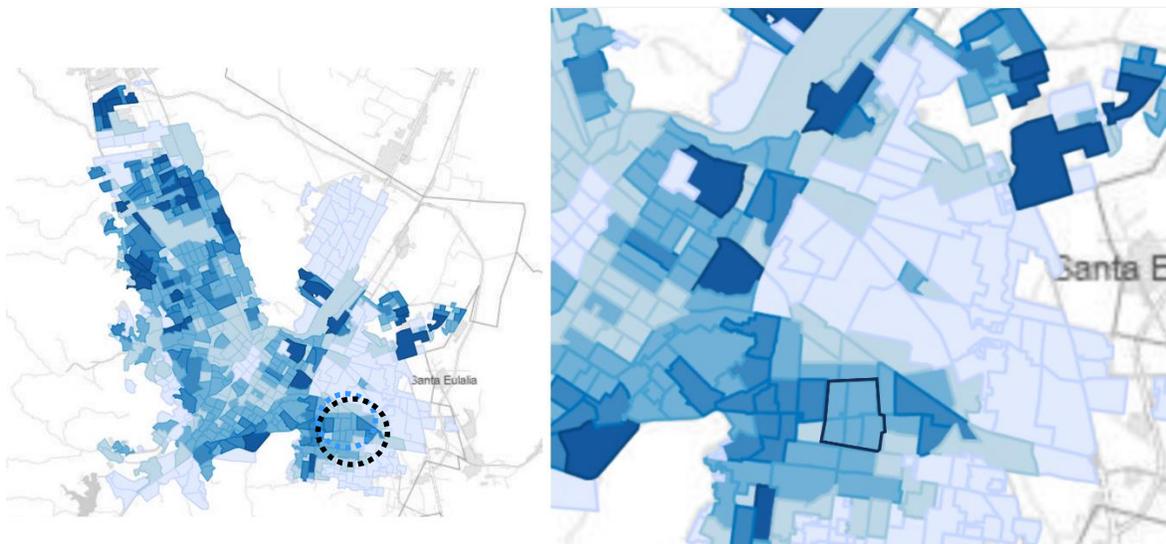


IMAGEN 13.- AGES de Área de estudio. Fuente: INEGI 2020.

Dentro del área de estudio se encuentran localizadas 5 Áreas Geoestadísticas Básicas establecida por el INEGI.

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 8,920 habitantes de los cuales 4,522 son mujeres y 4,398 son hombres.

429 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 4,973. La población que se reconoce activa de 12 y más es de 4,702.

Lo que respecta a la vivienda, existen viviendas habitadas de un total de 2,804 de un total de 3,145.

III.VI.III. Análisis Económico

El estado de Chihuahua es uno de los tres estados que mayor concentración de empleos y empresas tienen en el país. Para el cierre de 2017 el municipio de Chihuahua concentró el 2.1% del total de plantas IMMEX en el país y el 2.5% del empleo nacional en esta misma categoría.

El comercio al igual que los servicios, está conformado por un mayor número de empresas con menos personal. La capital tiene más acentuado el sector de servicios y comercio que el promedio estatal.

En cuanto al producto interno bruto generado en el municipio el sector de servicios aporta el 59% del PIB. Mientras que la manufactura representa el 40% este porcentaje está por encima de la media nacional (33%) por lo que se puede decir que Chihuahua tiene una concentración relativa y una amplia base manufacturera. En comparación el sector primario es muy pequeño con solo el 0.3% del PIB.

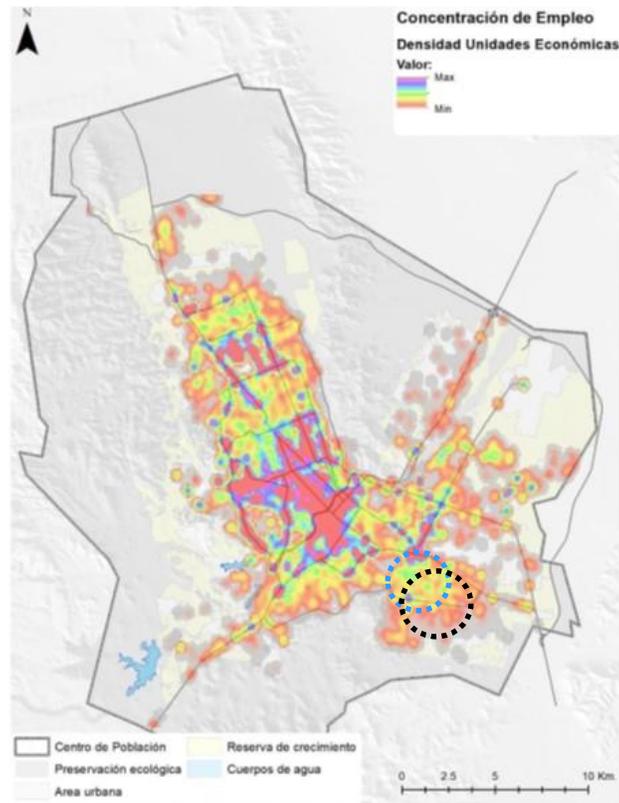


IMAGEN 14.- Unidades económicas en la ciudad. Fuente: IMPLAN 2019.

En el área de estudio la concentración de empleo se considera de baja y media, quizá debido a la concentración de comercio y servicios en el corredor Francisco R. Almada.

III.VII. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL

El municipio de Chihuahua se encuentra exactamente en el centro del estado, en el fin de la región denominada como la Meseta y el principio de la llamada sierra, limita al norte con el municipio de Ahumada, al noroeste con el municipio de Buenaventura, al oeste con el municipio de Namiquipa y con el de Riva Palacio, al suroeste con el municipio de Santa Isabel y con el municipio de Satevó, al sur con el municipio de Rosales y al este con el municipio de Aquiles Serdán y con el municipio de Aldama.

El predio en estudio se localiza a una altitud de 1466m sobre el nivel del mar, su topografía no representa una limitante para el desarrollo, ya que tampoco agrede alguna fauna existente y la vegetación existente es silvestre y pobre.



IMAGEN 15.- Predio en estudio. Fuente: Elaboración propia

III.VII. I. Clima

La ciudad de Chihuahua está ubicada dentro de una región climática considerara como semiárida y se clasifica como BSohw (w), que se interpreta como clima muy seco semi cálido con invierno fresco. De manera que sus regímenes térmicos son dramáticos e impredecibles.

La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre a febrero, con valores promedio de hasta 8.2°C, la temperatura más alta que se tenga registro se produjo en el año 2008 con 47.5°C y la más baja en el año 2011 con -27°C.

Los vientos dominantes son del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose durante la temporada de marzo y abril en esta época los frentes fríos que entran a la región generan fuertes vientos y tolvaneras.

El periodo de lluvias es principalmente de julio a septiembre dándose ocasiones de importantes precipitaciones pluviales la media anual de precipitación pluvial es de 387.5mm., siendo la estación de lluvias de verano. En éstas fechas la precipitación oscila en un rango de 500 a 600mm, con una precipitación en invierno que oscila con un porcentaje de entre el 5 y el 10.2%.

III.VII. II. Topografía

Las pendientes en el predio fluctúan entre el 2% y el 5%. Por lo tanto, la topografía no limita el desarrollo del predio ni la consolidación del comercio en área específica de estudio, a continuación, se muestran perfiles que describen condición del predio.



IMAGEN 16.- Topografía. Vista desde C. 5 de Mayo Fuente; Elaboración propia.

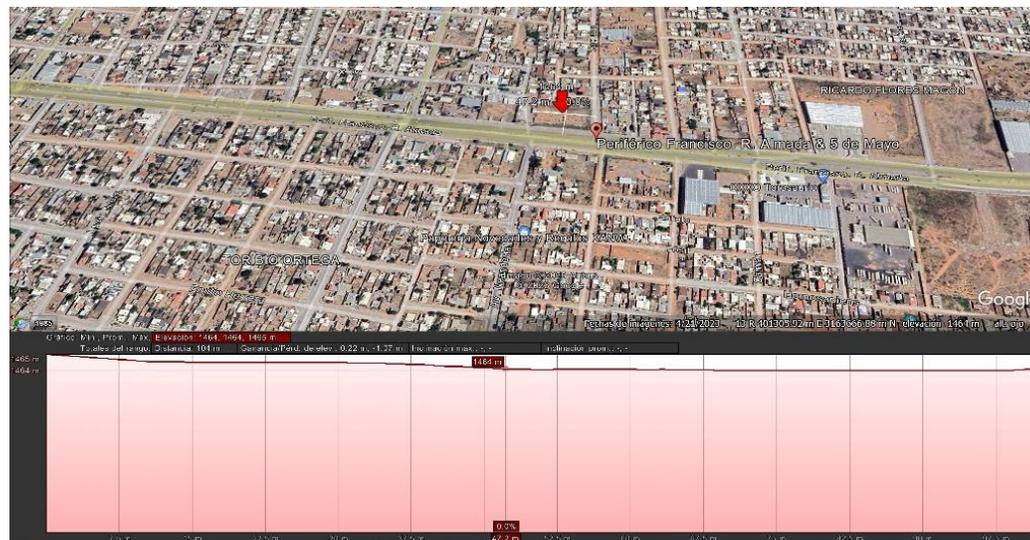


IMAGEN 16.- Perfiles de topografía en área de aplicación. Fuente: Elaboración propia



La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano, en los perfiles mostrados, se logra observar que las pendientes del predio no son limitantes para el desarrollo.

III.VII.III. Hidrología

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

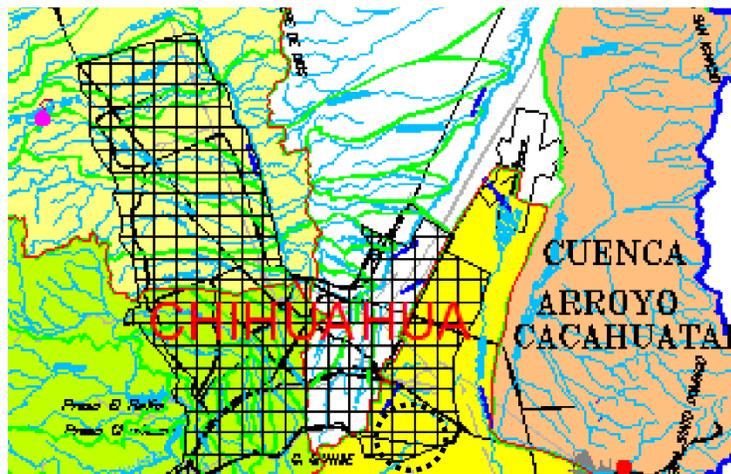


IMAGEN 17.- Plan sectorial de Agua Pluvial

La cuenca en la que se localiza el área de estudio es Cuenca Arroyo los Nogales,

Arroyo Los Nogales Sur.- Este arroyo proviene de la parte sur poniente de la ciudad, el cauce principal recoge los escurrimientos de la zona de Mápula, Carrizalillo, Laborcita, Ranchería Juárez, Avalos y Colonia Aeropuerto. Parte de la cuenca pertenece al municipio de Aquiles Serdan y en la mayor parte corresponde al al municipio de Chihuahua. En la parte baja de esta cuenca se está presentando el crecimiento urbano de la ciudad, con la característica de que antes de llegar a la zona del aeropuerto se forma un delta que regula los gastos máximos pero inunda grandes extensiones de tierra. En esta parte se encuentran una gran cantidad de presones ganaderos y de control de avenidas que reducen el gasto pico de manera significativa. El área de la cuenca hasta el río Chuvscar es de 256.77 Km².

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuviscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Río Sacramento que corre de Norte a Sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad. Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuviscar que son alimentadas por el Río Chuviscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.



Los escurrimientos naturales del polígono de estudio se dirigen hacia la Calle 5 de Mayo, con pendientes mínimas desde la colindancia con lote 22. No se considera dentro del área de inundación. Ver Plano de Riesgos hidrometeorológicos Plano D-08.

III.VII. IV. Aguas subterráneas

La Ciudad de Chihuahua se abastece en un 99% de agua subterránea, agua que proviene o se extrae de 6 acuíferos aledaños a la misma, acuíferos que también son aprovechados para la agricultura. Los cuales señalo a continuación:

Acuífero Sauz-Encinillas

Acuífero Laguna del Diablo
 Acuífero Laguna de Hormigas
 Acuífero Chihuahua-Sacramento
 Acuífero Tabalaopa-Aldama
 Acuífero Aldama-San Diego

En la Ciudad se encuentran ubicados tres acuíferos, el Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y Aldama-San Diego. El acuífero reservado para suministro de agua potable al centro urbano de Chihuahua es el denominado El Sauz-Encinillas

El Sauz-Encinillas. - Esta zona se ubica en la porción central, dentro el Municipio de Chihuahua. El acuífero se desarrolla esencialmente en depósitos aluviales del Cuaternario que consisten en gravas, arenas, limos y arcillas; los cuales presenta permeabilidad media y baja. Este acuífero tiene un balance de sobreexplotación. (Estudio Hidrológico del Estado de Chihuahua, 2003)

El volumen concesionado de agua subterránea para el abasto de agua para consumo humano para la ciudad de Chihuahua a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua es de 150.2 millones de m³ anuales lo que representa un gasto medio de extracción de 4.70 m³/seg.

III.VII. V. Composición del suelo

Los tipos de suelos predominantes en la ciudad son, xerosales, háplicos, al extremo norte; regosol éutrico, ferozem háplico al oeste, el resto de la superficie xerosol háplico y regosol calcárico de fase media petrocálica.

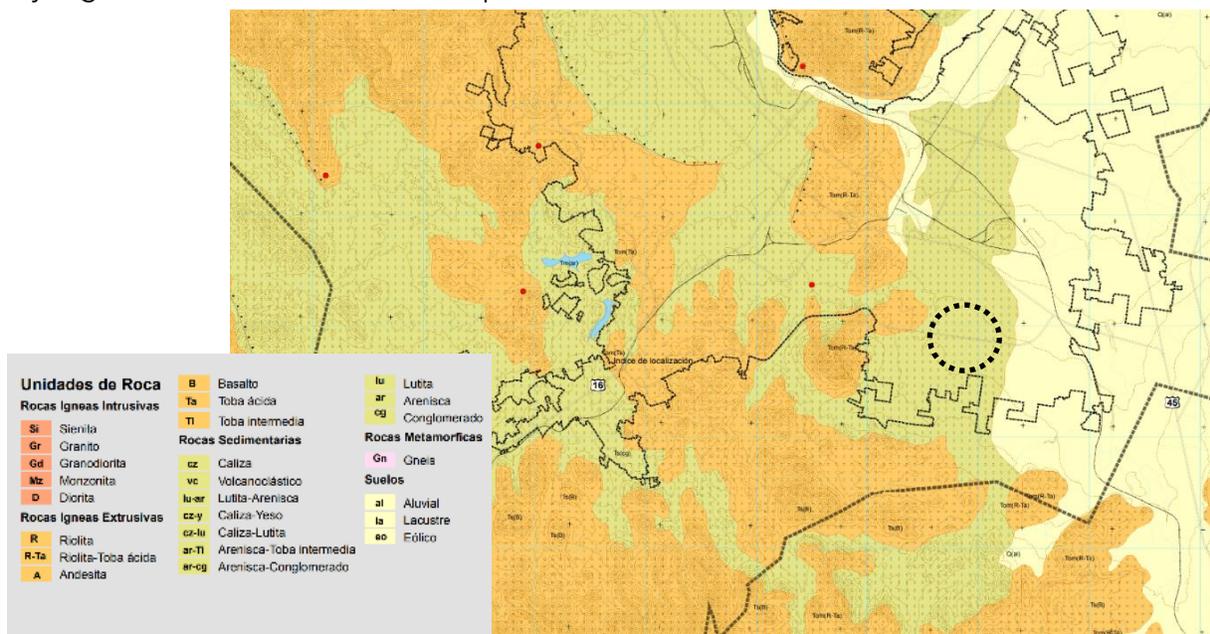


IMAGEN 18. Carta Geológica. Plan de Desarrollo Urbano 2040

La clase de roca que se encuentra en sitio es ígnea extrusiva, según lo descrito por el Plan de Desarrollo Urbano se localiza riolota, riolota toba acida, andecita, basalto, toba acida y toba intermedia.

III.VII.VI. Vegetación

La vegetación juega un papel importante para el medio ambiente, como es la conservación de suelo y agua; es importante preservar las comunidades vegetales a fin de evitar la pérdida de suelo y del balance hidrológico.

En el área de estudio, la vegetación está representada por pastizales naturales, la flora la constituyen plantas xerófilas, herbáceas, arbustos de diferentes tamaños entre mezclados con zacates.



IMAGEN 19. Vegetación. Fuente; Elaboración propia

III.VIII. ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO

El Área de estudio presenta diferentes usos de suelo, en cuanto a habitacional son densidades medias como H-35, los usos comerciales y mixtos se encuentran ubicado en las avenidas principales o de mayor influencia como es el Periférico Francisco R. Almada.



IMAGEN 20- Usos de suelo dentro del área de estudio. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

III.VIII.I. Vivienda

El uso de suelo habitacional dentro del área de estudio según la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 señala densidades medias, se observa la autoconstrucción y diversas tipologías.



IMAGEN 21.- Viviendas en el área de estudio.

III.VIII. II. Comercio y Servicios

En lo referente a comercio y servicios existe un corredor comercial a lo largo del Periférico Francisco R. Almada, que ha presentado desarrollo en la última década, aunque aún no podría considerarse consolidado sino en proceso. Existen algunas tiendas de autoservicio y locales con estacionamiento al frente de predios.



IMAGEN 22.- Comercio sobre Periférico Francisco R. Almada

- JMAS POZO DE CERRO GRANDE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- GL DISEÑO EN CONSTRUCCION
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FABRICA DE HUARACHES Y CALZADO DE OTRO TIPO DE MATERIALES
SIN NOMBRE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TORTILLAS DON RAMON
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TORTILLERIA MAUS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BLOQUERA DIAZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- COTA PALLETS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- IDEAS EN MADERA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- LADRILLERA SIN NOMBRE



IMAGEN 23.- Comercio sobre Periférico Francisco R. Almada, vista desde el área de aplicación.

Existen 3 gasolineras sobre el corredor Periférico R. Almada con un esquema similar al propuesto, la más cercana a 250 metros, con acceso en dirección oriente poniente, se localiza una más, desde el predio hacia el oriente del mismo a 1Km de distancia, también al poniente del predio a 2Km sobre la Av. Nueva España.

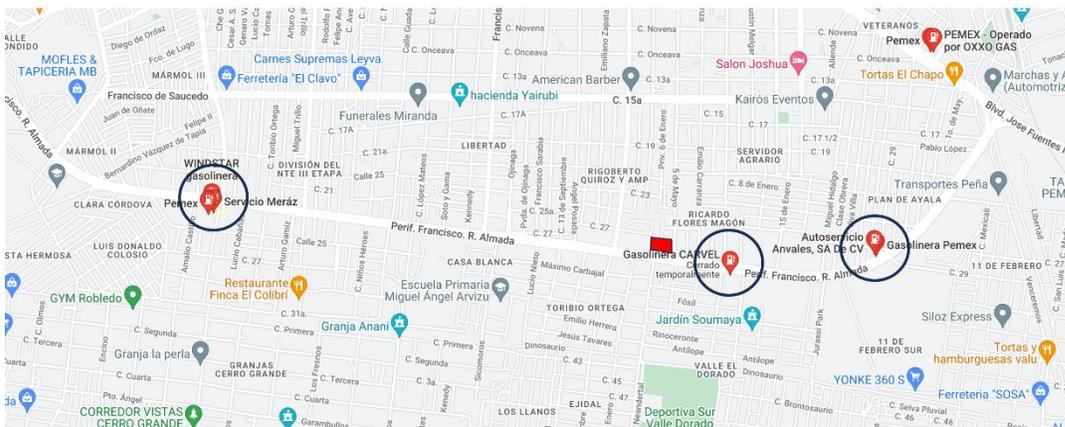


IMAGEN 22.- Comercio sobre Periférico Francisco R. Almada



IMAGEN 24.- Gasolineras ubicadas en Periférico R. Almada

III.VIII. IV. Equipamiento

La cobertura en general en cuanto a los diversos usos de equipamiento en la ciudad es aceptable, sin embargo, en la zona de estudio aun es carente. A continuación se enlistan algunos de los establecimientos existentes según Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. DENUE.



● JMAS POZO DE CERRO GRANDE
Chihuahua, CHIHUAHUA

● GL DISEÑO EN CONSTRUCCION
Chihuahua, CHIHUAHUA

● FABRICA DE HUARACHES Y CALZADO DE OTRO TIPO DE MATERIALES SIN NOMBRE
Chihuahua, CHIHUAHUA

● TORTILLAS DON RAMON
Chihuahua, CHIHUAHUA

● TORTILLERIA MAUS
Chihuahua, CHIHUAHUA

● BLOQUERA DIAZ
Chihuahua, CHIHUAHUA

● COTA PALLETS
Chihuahua, CHIHUAHUA

● IDEAS EN MADERA
Chihuahua, CHIHUAHUA

● LADRILLERA SIN NOMBRE

● KALISCH ACERO R. ALMADA
Chihuahua, CHIHUAHUA

● KALISCHATARRA NUEVA ESPAÑA
Chihuahua, CHIHUAHUA

● MADERERIA EL ARBOLITO
Chihuahua, CHIHUAHUA

● MATERIALES VALENZUELA
Chihuahua, CHIHUAHUA

● PASTURAS Y FORRAJES LOS POTRILLOS
Chihuahua, CHIHUAHUA

● TRANSTORPARTES CHACON
Chihuahua, CHIHUAHUA

● ABARROTES EL VALLE
Chihuahua, CHIHUAHUA

● ALIMENTOS PARA MASCOTAS
Chihuahua, CHIHUAHUA

- FABRICA DE MUEBLES, EXCEPTO COCINAS INTEGRALES, MUEBLES MODULARES DE BAÑO Y MUEBLES DE OFICINA Y ESTANTERIA SIN NOMBRE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FABRICACIÓN DE ESTRUCTURAS METÁLICAS DE LA PAZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TALLER DE ESTRUCTURAS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BODEGA AUXILIAR FERRETERÍA VILOZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSTRURED
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DISTRIBUIDORA DE MATERIALES DIAZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- EL MUNDO DE LOS SELLOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FUNCIONES Y RECURSOS HIDRAULICOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- COMERCIO AL POR MENOR EN FERRETERIAS Y TLPALERIAS SIN NOMBRE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CORTE 1 EXPENDIO TECATE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DEL RIO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DEL RIO SUCURSAL 217
Juárez, CHIHUAHUA
- EXPENDIO DE VINOS Y LICORES KC
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FARMACIA MARIA ISABEL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRETERIA FERREMAS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRETERIA LA PALMA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRETERIA OCHOA CONSTRURED
- ALUMINIO Y VIDRIO LOS CUÑADOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- AUTOS Y CAMIONES CERRO GRANDE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- AUTOSERVICIO ANVALES SA DE CV
Chihuahua, CHIHUAHUA
- AUTOZONE DE MEXICO S DE RL DE CV SUCURSAL 7523
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CARNITAS Y CHAMORROS PIT
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CERRO GRANDE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX ALDAMA 92
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX KC 66 BARRAGAN
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX LA 80A
Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRETERIA PIRAMIDE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- GCH
Chihuahua, CHIHUAHUA
- HELADOS LA BRISA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- HIDROGAS ESTACION ORIENTE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- HIDROGAS ESTACION R ALMADA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- LICORES EL SOPAS
Chihuahua, CHIHUAHUA

EQUIPAMIENTO DE SALUD

En cuanto al servicio de salud, al norte del área de estudio, se localiza el hospital infantil de Especialidades sobre Calle Pacheco, se localizan pequeñas clínicas con servicios particulares sin embargo no representan suficiente equipamiento de salud para la zona.

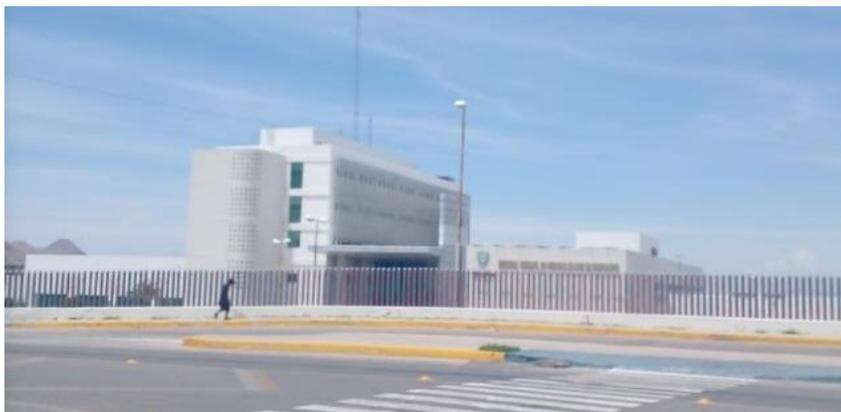


IMAGEN 25.- Hospital Infantil de Especialidades.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Como equipamiento educativo se localizan sobre todo con servicio público algunas escuelas primarias y secundarias, al sur del predio se localiza el CECyT 24 , Escuela Primaria 2790, Escuela Primaria 2629 Jardín de Niños Villa Juárez.



IMAGEN 26.- Escuela Primaria en área de estudio.

EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN

En el área de estudios existen pocos lotes destinados a equipamiento de áreas verdes, entre los que destaca el parque Valle Dorado que contiene los campos de Carrizalillo al sur del área de estudio así como un Centro de Desarrollo Familiar.



IMAGEN 27.- Parque Valle Dorado al sur del área de estudio.

III.VIII.V PREDIOS BALDIOS.

La existencia de predios baldíos genera una costosa expansión de la ciudad y por consecuencia necesidades de infraestructura, de servicios y de equipamiento, así como el desaprovechamiento de lo existente, impidiendo la utilización racional y eficiente del suelo e impactando las inversiones y el gasto público.

La ciudad de Chihuahua tiene un 11% del área urbana total con espacios vacíos, la mayor parte de este porcentaje son terrenos de pocas dimensiones, lotes pulverizados y diseminados en la mancha urbana.

La zona sur de la ciudad presenta una reserva importante de terreno, baldíos o área de reserva, sobre el mismo corredor Francisco R. Almada se observan predios sin detonar desarrollo con uso de suelo mixto y comercial, mismo que podrían ser predios generadores de empleo e inversión en la ciudad.

III.VIII.VI. Estructura Vial

La estructura vial de la ciudad presenta problemas de imagen urbana y de operación de flujo vehicular a lo largo de la red, debido a la falta de continuidad y alineamiento de la traza urbana, a la sincronización de los sistemas de control vial, carencia de estacionamiento e inadecuada selección de los sentidos de flujo vehicular.

En promedio los habitantes de la ciudad se trasladan 1.2 personas por unidad lo que está generando que existan horas en donde el sistema vial se vea rebasado y se tengan que estar realizando adecuaciones a los puntos más conflictivos de la ciudad.

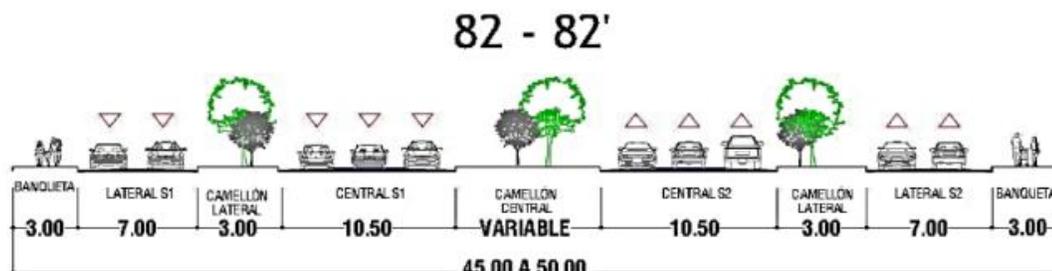
A continuación, se describen las vialidades principales y que se encuentran en uso dentro del área de estudio.



IMAGEN 28.- Estructura vial del área de estudio.

Periférico R. Almada (82A-82A'). -

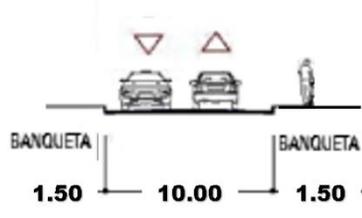
Vialidad de primer orden, la sección del Periférico Francisco R. Almada contine camellón central variable, dos carriles centrales de 10.50m., dos camellones laterales de 3.00m, más laterales de 7.00m y una banqueta de 3.00m hacia su lado derecho e izquierdo. Esta vialidad le da frente al polígono en estudio.



PERIF. FRANCISCO R. ALMADA
AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES

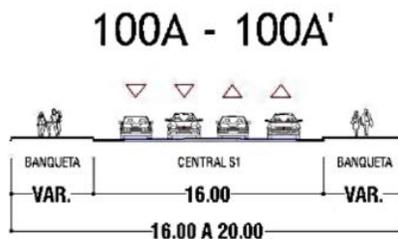
IMAGEN 26.- Sección Periférico Francisco R. Almada. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

C. 5 de Mayo - Sección local de 13m cuenta con un arroyo de 10.00m más banquetas de 1.50m. Colinda a la derecha del predio en estudio.



CALLE 5 DE MAYO

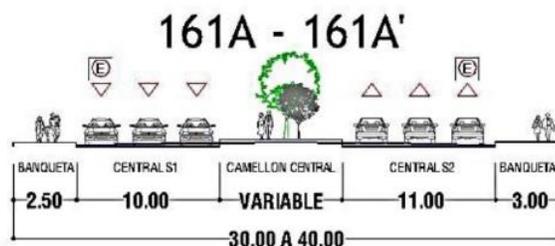
C. 16 de Septiembre (100-100'). Vialidad primaria con una sección de 16.00 a 20.00m con un carril central de 16.00m y banquetas variables en ambos lados.



C. 16 DE SEPTIEMBRE

PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. PRADERAS (RANCHERIA JUAREZ I)

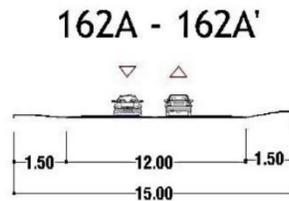
C. 15 (161-161'). - Vialidad secundaria con una sección variable de 30 a 40m., un camellón central variable y camellones S1 de 10.00m y S2 de 11.00m , banquetas de 2.50 y 3.00m. Se localiza al norte del predio en estudio.



C. 15

AV. MISION DE SANTA BARBARA A C. ARNULFO GONZALEZ

C. 15 (162-162'). - Vialidad secundaria propuesta con una 15m., arroyo de calle de 12.00m y banquetas de 1.50m en ambos costados.



C. 15

C. ARNULFO GONZALEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES

III.VIII.VII. Transporte Público

La red de transporte público en la ciudad, cubre una longitud total de 1,910 km, actualmente el Sistema de Transporte Público funciona únicamente una ruta troncal de las 13 planteadas en el PSMUS lo cual ha implicado el reordenamiento de rutas convencionales en diversas ocasiones.

Cuenta con dos terminales ubicadas al norte en la Av. Homero y al sur en el Boulevard Juan Pablo II, la troncal se compone de 20.4 kilómetros de construcción de Norte a Sur generando un corredor con estaciones que lo integran, así mismo se han integrado 59 rutas alimentadoras que trasladarán desde las diferentes latitudes de la ciudad, a las terminales Sur y Norte de la ruta troncal.

En el área de estudio dan servicios estas rutas: Circunvalación 2, baja mirador, baja Salle, sube Salle, sube Mirador, Villa Juárez Kennedy haciendo su recorrido varios metros antes del predio de estudio, pero si, sobre Periférico R. Almada.

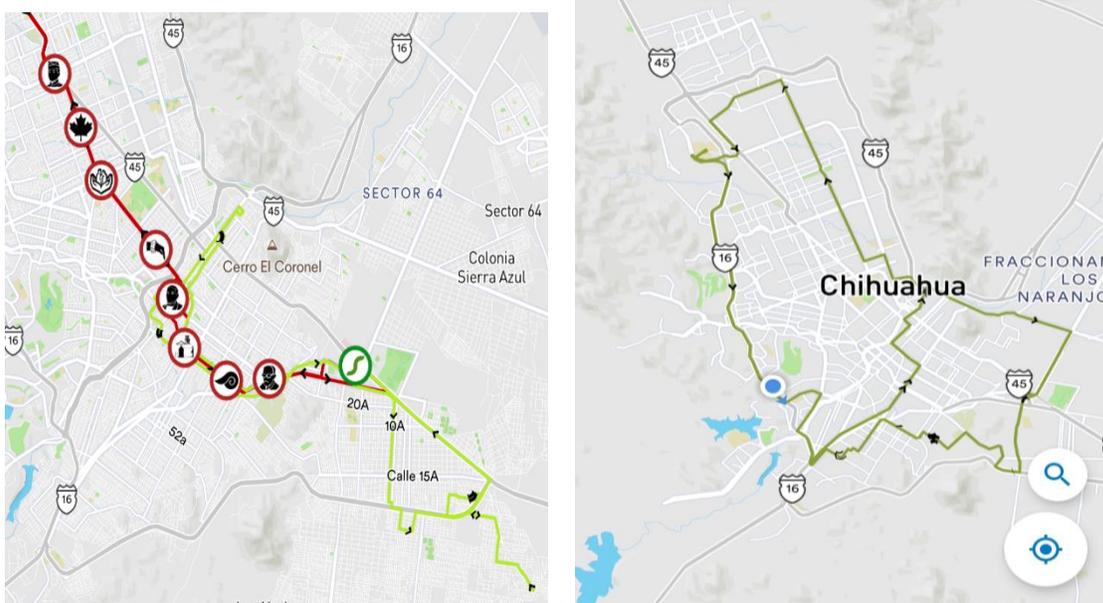


IMAGEN 28.-Ruta de transporte publico Circunvalación. Fuente: Bus CUU.

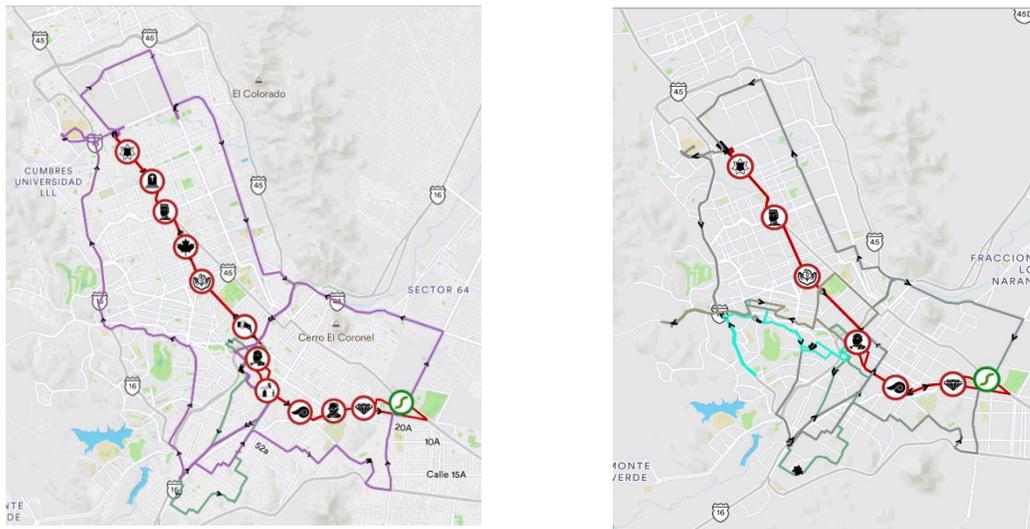


IMAGEN 29.-Ruta de transporte publico Circunvalación 2 (Baja Mirador, Baja Salle).
Fuente: Bus CUU.

III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable

La principal infraestructura hidrosanitaria es la que se encuentra instalada sobre el Periférico Francisco R. Almada. La tubería localizada es de 20" a 42" Ø, se localizan líneas perpendiculares a esta , sobre un par de vialidades secundarias tuberías de 8 pulgadas, también se ubica al oriente del predio un tanque denominado Plan de Ayala, y mas lejano, hacia el poniente el tanque cerro grande y un rebombeo reconocido con el mismo nombre.

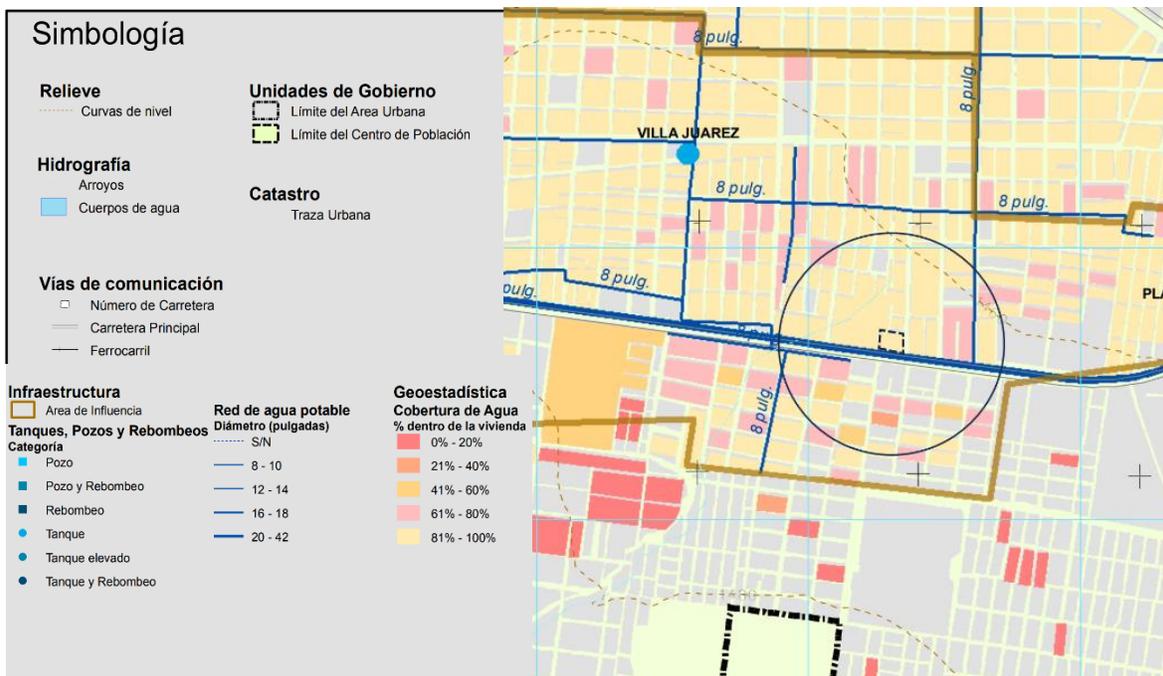


IMAGEN 30.- Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Ver plano D-03

III.VIII. IX. Infraestructura de Drenaje Sanitario

La red de drenaje y alcantarillado sanitario de Chihuahua, se conduce hacia la Planta de Tratamiento Sur localizada al suroriente de la ciudad, siguiendo el trayecto del río Chuvíscar y posteriormente el del río Sacramento.

En la zona existen colectores de alcantarillado sanitario, al norte del área específica se localiza una línea de entre 12 y 24 pulgadas, existe una línea en dirección norte sur de 18 pulgadas que se localiza a dos cuadras del predio en estudio al oriente de este.

Se presentarán proyectos ejecutivos para autorización de la autoridad correspondiente

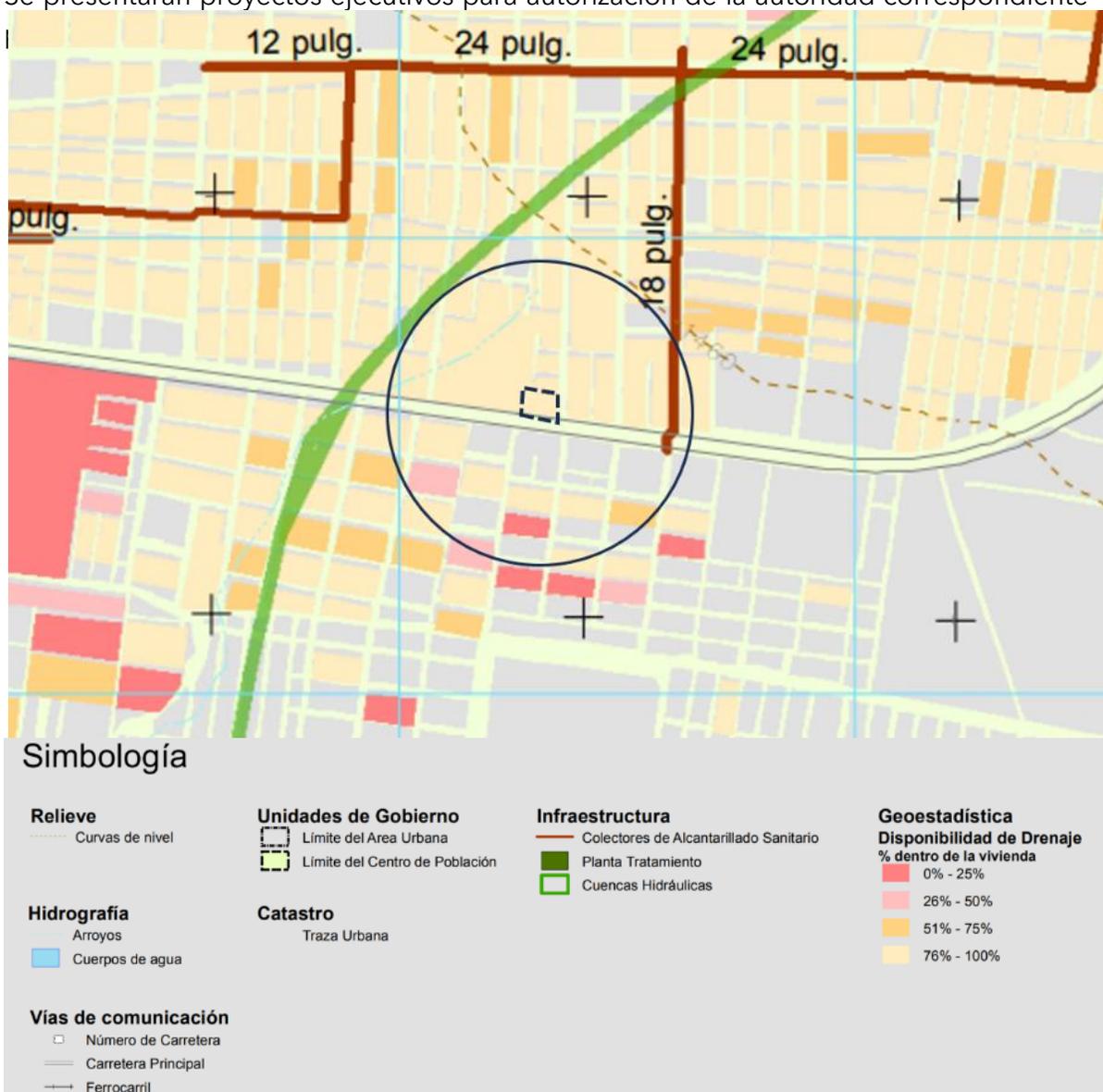


IMAGEN 31.- Infraestructura Drenaje Sanitario. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

III.VIII.X. Infraestructura de Agua Tratada.

Se cuenta con una extensión aproximada de 143 Km. (Consejo Consultivo del Agua, A.C.), sin embargo, la red de línea morada es nula en el área de estudio, de cualquier modo se presentarán proyectos que acondicionen la línea según lineamientos de proyecto de Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

III.VIII. XI. Infraestructura de Energía Eléctrica.

La planta generadora más cercana a Chihuahua es la planta de ciclo combinado “Planta Generadora Chihuahua II, El Encino”, que cuenta con una capacidad de 619 MW que se encuentra a 20 kilómetros de la Ciudad sobre la carretera a Ciudad Delicias. Las líneas de conducción de electricidad de la planta generadora El Encino llegan a la subestación eléctrica ubicada en el predio Avalos, del cual se desprenden varias líneas de transmisión de 230 kva y 115 kva, a diferentes subestaciones de la ciudad.

Las líneas de 115 Kva se localizan sobre Periférico Francisco R.Almada justo quebrando su dirección en sobre el predio de estudio hacia el sur.



IMAGEN 32.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Ver Plano D-05



IMAGEN 33.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia

El derecho de vía de estas líneas se encuentra fuera de rango del predio en estudio, además, se observa que la línea proyectada en Periférico Francisco R. Almada, no es limitante para el desarrollo puesto que pasa sobre la acera de enfrente del área de aplicación, y esta, se localiza a la altura de la banqueta en sitios en donde ya existen otros proyectos, cabe mencionar que se observa la gasolinera mas cercana al predio localizada al poniente del Periférico y opera sin conflictos por el recorrido de esta linea.

Con base en la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento de la Ley de Servicio Público de Energía, las obras necesarias para suministrar el servicio, deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se cuenta con el proyecto específico.

El alumbrado público en la ciudad de chihuahua tiene una cobertura en la mancha urbana óptima considerando un 86% de las manzanas que cuentan con cobertura total o parcial de alumbrado, existen 74,857 luminarias instaladas en viabilidades y espacios públicos. Como puede observarse en la siguiente grafica la cobertura es buena.

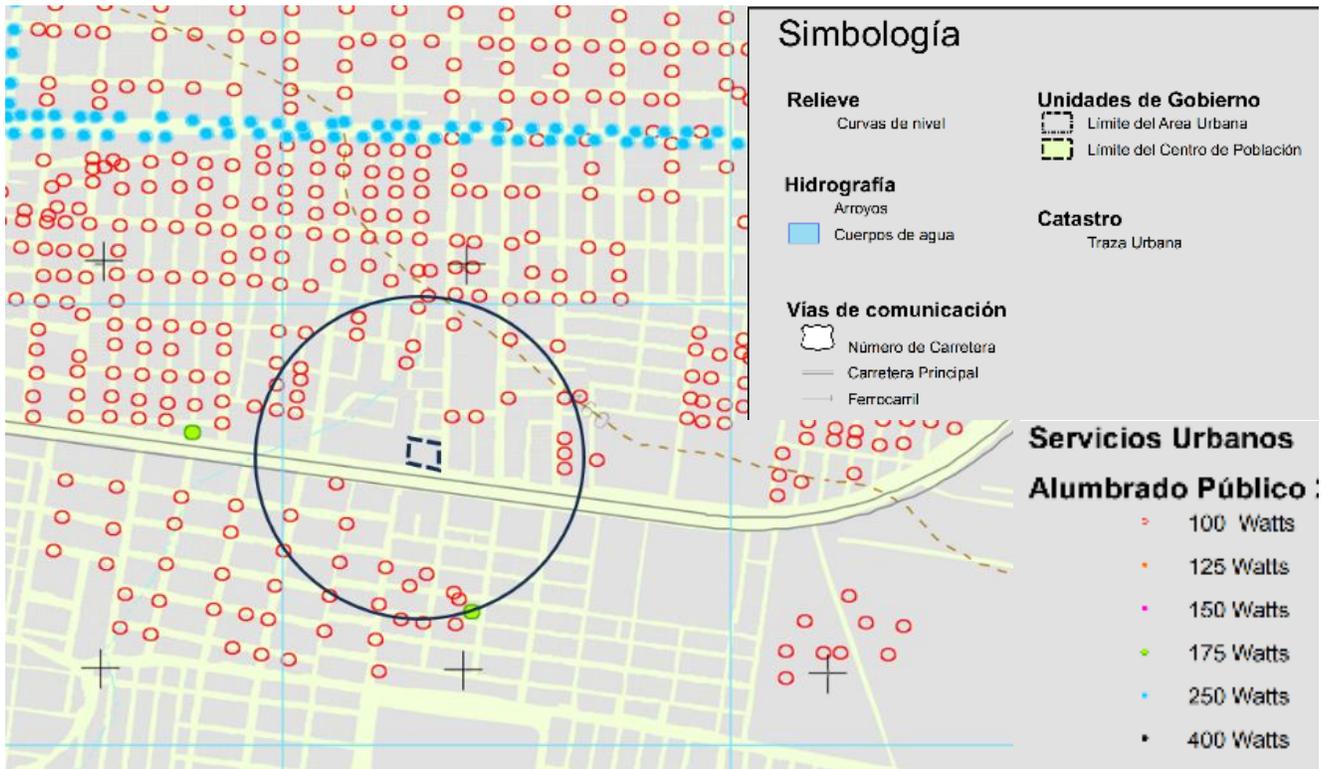


IMAGEN 34.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Ver Plano D-06

III.VIII. XII. Infraestructura de Gas

Con respecto a la infraestructura de gas, en la ciudad se cuenta con el servicio de gas L.P. el cual se adquiere en los establecimientos denominadas gaseras y el gas natural, la cual tiene una cobertura de un 29.83%.

El uso de gas natural es muy común el día de hoy debido a que el gas natural es más ligero que el aire, por lo que lo hace más seguro ya que no se acumula, sino que se eleva y disipa reduciendo considerablemente las posibilidades de cualquier incidente. El gas natural evita las emisiones de dióxido de azufre y óxido de nitrógeno reduciendo drásticamente la emisión de partículas al medio ambiente. (ECOGAS, 2015)

Se generarán contratos de manera particular para este servicio dentro del área de aplicación en caso de ser requerido este servicio.

III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Existe una clasificación de riesgos; riesgos naturales en donde se encuentran ubicados los riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos y los riesgos antropogénicos los cuales se distinguen por tener su origen en acciones humanas.

Con la identificación de los riesgos se puede actuar para generar planes de contingencias y atención a desastres, así como evitar la presencia de los mismos, para evitar o minorizar daños y pérdidas humanas.

III.IX.I. Riesgos Naturales

Los riesgos naturales se clasifican en riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos, los cuales son fenómenos naturales que se producen con tal magnitud que son capaces de afectar las condiciones de normalidad de las comunidades humanas y en casos extremos llegan a producir catástrofes.

Los riesgos geológicos

Son las fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo, que pudieran afectar a la ciudadanía.

De acuerdo al mapa de Regionalización Sísmica de México del Servicio Sismológico Nacional de la UNAM, el municipio de Chihuahua está localizado en la región A.

El registro de sismicidad reportado del 2008 al 2013, se considera que el municipio de Chihuahua tiene un rango de sismicidad media-baja, esto debido a que el municipio se encuentra en la región A según el Servicio Sismológico Nacional de la UNAM, la cual es una zona donde no se tiene registros históricos de sismos importantes. (Universidad Nacional Autónoma de México, 2017)

Las fallas y fracturas son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, la orientación de las estructuras corresponde a los cuatro sistemas de fallas de tipo normal, con orientación bien definida.

Unas fallas rompen una masa de roca y desplazan a uno de los bloques con respecto al otro de manera diferencial, de tal forma que parece que este movido uno con respecto del otro.

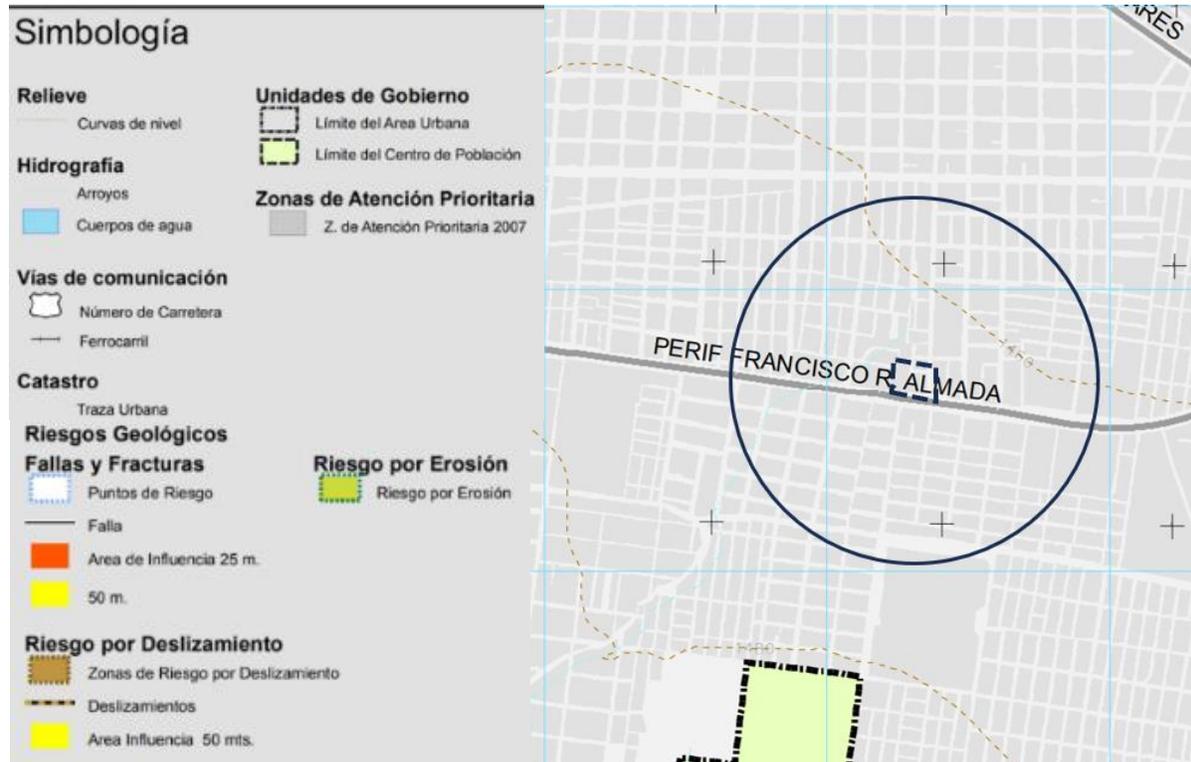


IMAGEN 35.- Riesgos Geológicos. Fuente: Atlas de Riesgos PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Ver Plano D-07

El predio en estudio está exento de riesgos por deslizamiento o erosión, por tanto, se pueden considerar las recomendaciones generales de la mecánica de suelos para el desarrollo del proyecto.

Los riesgos hidrometeorológicos. Son procesos o fenómenos naturales que pueden causar lesiones o pérdida de vidas, daños a la propiedad, la interrupción social y económica o la degradación ambiental, tales como inundaciones, tormentas, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas

Las lluvias extraordinarias o lluvias atípicas son aquellas precipitaciones abundantes que superan la media histórica más una desviación estándar de precipitación en un punto determinado, cuya ocurrencia puede darse dentro o fuera del periodo correspondiente a la estación climática de lluvias. Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas.

El área de aplicación no se ve afectada por este riesgo.

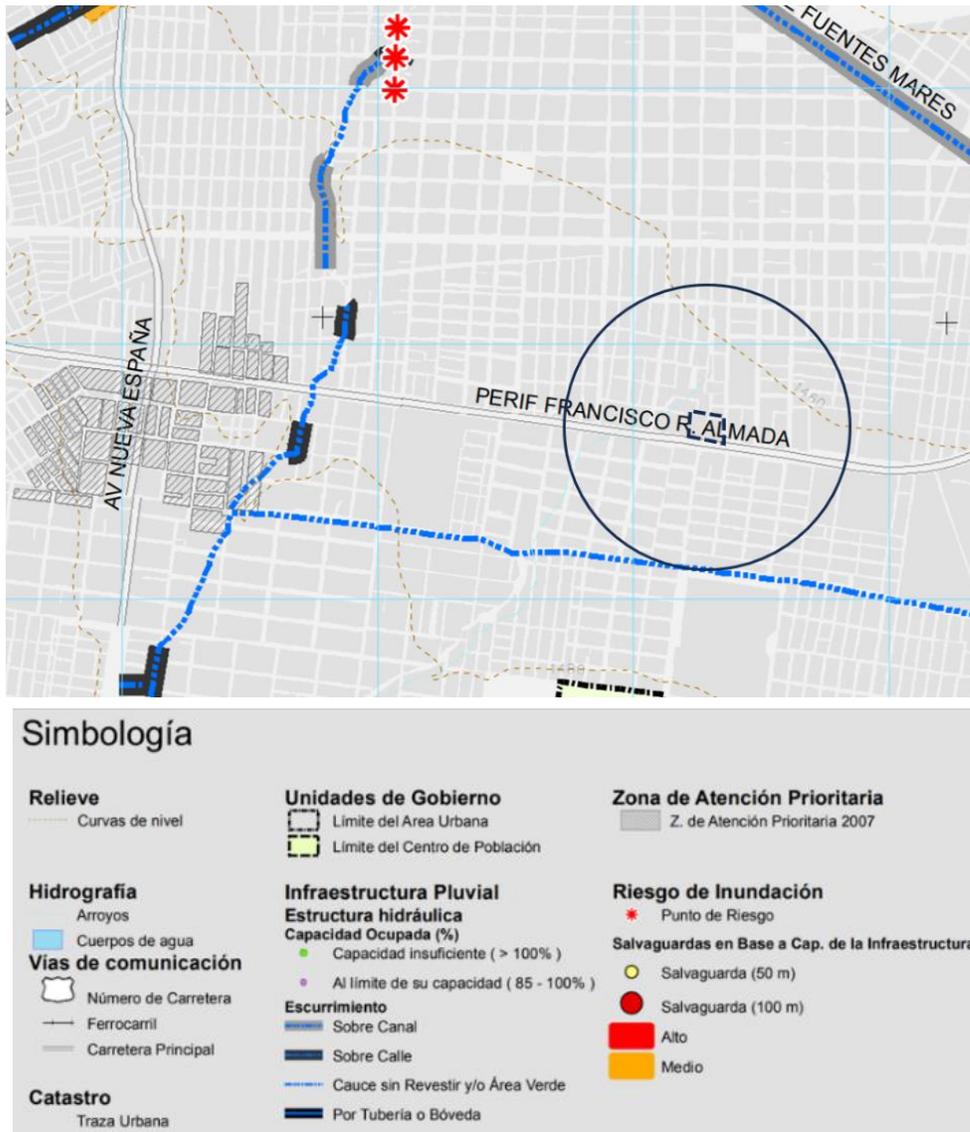


IMAGEN 36.- Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente. Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Ver Plano D-08

III.IX. II. Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las situaciones naturales pueden condicionar su gravedad.

En cuanto a riesgo químico - tecnológicos lo cuales el mismo nombre lo describe son riesgos inherentes a la tecnología creada por el hombre, en este caso son el establecimiento de gaseras, gasolineras, subestaciones, transporte de material peligroso etc.

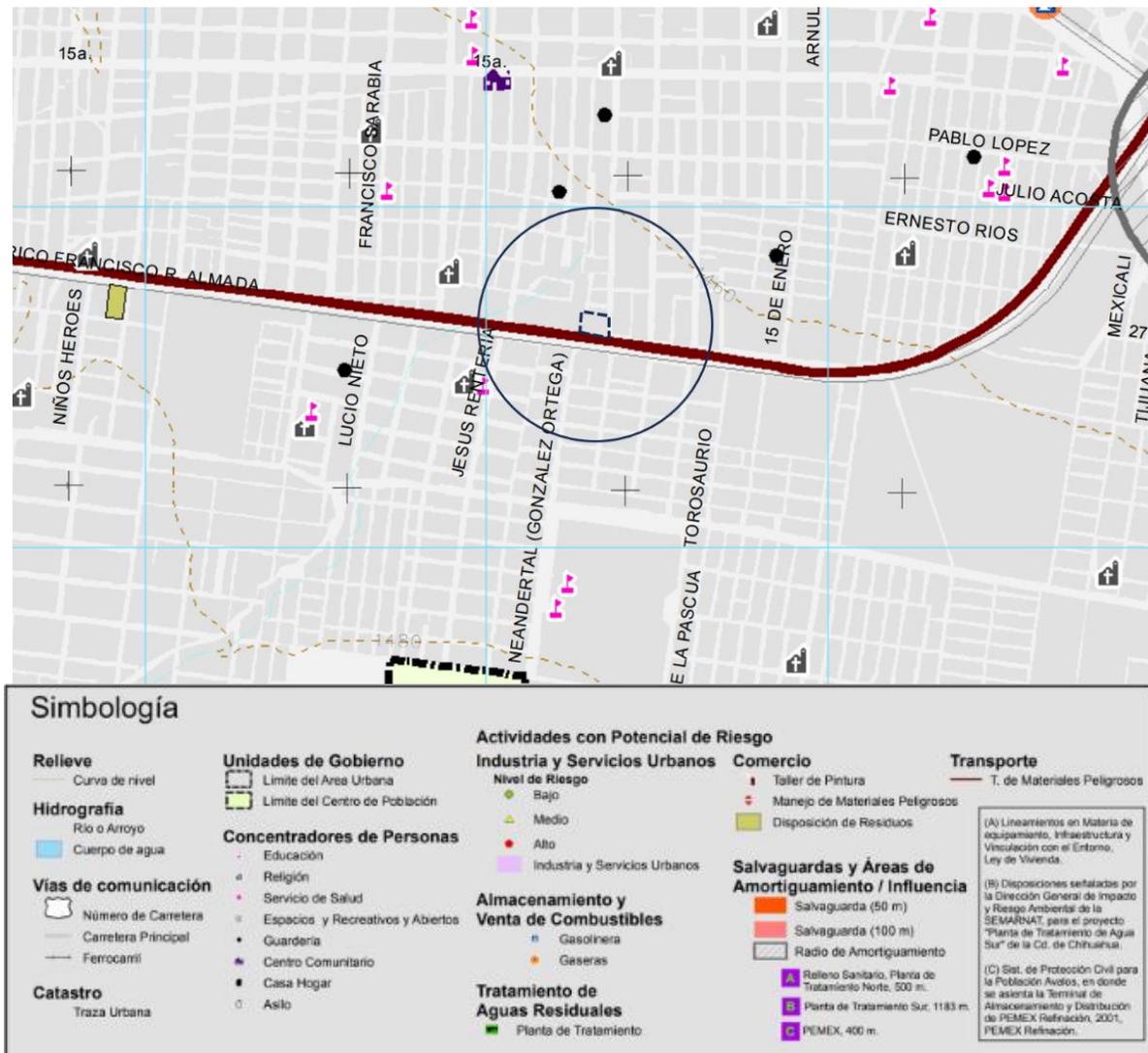


IMAGEN 37 - Riesgos Antropogénicos. Fuente. Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.Ver Plano D-09

El transporte de material peligroso o mercancías peligrosas incluye explosivos, gases, líquidos inflamables, sustancias venenosas, infecciosas, oxidantes y material radioactivo.

Estos materiales, por sus propias características físicas, químicas, toxicológicas y de explosividad implican riesgos potencialmente peligrosos para la salud y seguridad de los habitantes de las áreas urbanas o suburbanas por las que cruza el transporte a lo largo de su recorrido.

A pesar de los riesgos asociados al transporte de material peligroso, resulta inevitable transportarlos, ya que forman parte de la economía mexicana. Por el Periférico Francisco R. Almada se localiza esta ruta.

Respecto a las 3 gasolineras existentes mencionadas en el apartado de Comercio y Servicios del área de estudio, estas, deben cumplir con Plan de Contingencias, así como Programa Interno de Protección civil, este tipo de servicios son regulados por instancias Federales.



Gasolinera localizada al oriente del predio sobre Periférico Francisco R. Almada.

Entre las medidas de seguridad con respecto a factores externos se encuentran:

- a. El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública, así como del Sistema de Transporte Colectivo o cualquier otro sistema de transporte electrificado en cualquier parte del territorio nacional.
- b. Ubicar el predio a una distancia de 100.0 m con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio. (La gasolinera más cercana se localiza a 250m.)
- c. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados. (no se localizan antenas de ningún tipo en este radio de influencia)
- d. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a Instalaciones de Estaciones de Servicio de Carburación de Gas Licuado

de Petróleo, tomar como referencia la tangente de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio. (no existe Estación de servicios a esta distancia)

Las estaciones de gasolina antes mencionada cumplen con el radio de amortiguamiento establecido por el reglamento con respecto a la ubicación de otra gasolinera el cual es de 150.00 m. esto como un método de seguridad en caso de que se presente algún percance.

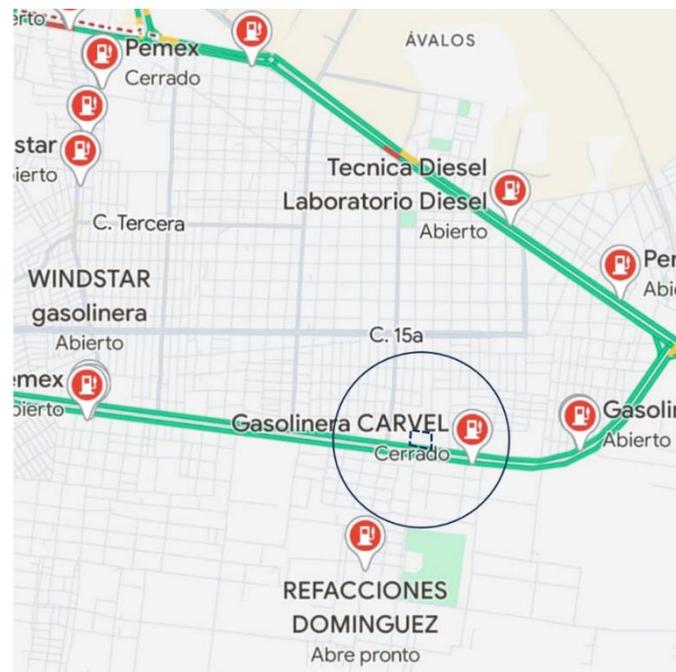


IMAGEN 38 - Localización de gasolineras respecto a predio en estudio

III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Se establece uso de suelo y las condicionantes para el predio localizado en Periférico Francisco R. Almada.

El predio se encuentra en un sector de uso de suelo Habitacional H35

Análisis Social y Económico

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 8,920 habitantes de los cuales 4,522 son mujeres y 4,398 son hombres., 429 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 4,973. La población que se reconoce activa de 12 y más es de 4,702. Lo que respecta a la vivienda, existen viviendas habitadas de un total de 2,804 de un total de 3,145.

Medio Físico

Dentro del área de estudio se encuentran ubicadas zonas habitacionales de densidades medias a bajas (H35), así como usos mixtos y de comercio y servicios.

Infraestructura

El predio en estudio cuenta con cobertura de servicios de Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como de Comisión Federal Electricidad.

Riesgos y Vulnerabilidad

Dentro del área de estudio, son nulas las condiciones de riesgo y vulnerabilidad

IV. NORMATIVIDAD

IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA

IV.I.I. Políticas de Desarrollo.

Las guías que encausan la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, se fundamentan en las políticas de desarrollo urbano las cuales fueron producto de los talleres de planeación participativa.

El crecimiento integral y continuo de la ciudad tiene como fin atender las demandas de crecimiento territorial en los próximos años se planea la incorporación de superficies al desarrollo urbano y crecimiento al interior de la mancha urbana, esto mediante la utilización de vacíos urbanos haciendo congruente el crecimiento y planear adecuadamente infraestructura, equipamiento y demás servicios. Para el crecimiento de la ciudad se promueve un modelo de ciudad compacta y más densa aprovechando la infraestructura ya existente, evitar la movilidad de grandes distancias y dotar de suelo y vivienda en localizaciones accesibles a empleo y los equipamientos sociales.

Homogenizar la estructura urbana y promover la equidad de oportunidades evitando el crecimiento discontinuo y disperso.

Por lo que la **política de desarrollo económico y la competitividad** han de llevarse a la práctica en conjunto con iniciáticas que a través de un ejercicio de planeación participativa con los principales grupos organizados de la sociedad Chihuahuense.

El crecimiento económico debe de basarse en las políticas del desarrollo sostenible incorporando la tradición y el potencial productivo y la iniciativa de la propia gente que es el mejor capital con que se cuenta.

IV.I. II. Usos de Suelo

En la zonificación secundaria se identifica el uso propuesto con un color y la intensidad del mismo con la cual es factible a desarrollar dicho uso, por lo que se deberá de consultar en el PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su mapa de Zonificación Secundaria 6ª actualización (2021).

El área de aplicación cuenta con uso de suelo Habitacional H35, esto como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

Las compatibilidades de los usos de suelo propuestos deberán 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, 6ª actualización.

IV.I.III. Vialidad

El objetivo de la movilidad urbana es mejorar la accesibilidad y la conectividad desde las periferias hacia el centro y viceversa. Se han desinado cuantiosos recursos públicos a la construcción de infraestructura vial en beneficio del transporte en automóvil privado.

En el apartado de vialidad, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, plantea una serie de vialidades primarias y secundarias, propuestas para optimizar la red vial del área urbana.

La consolidación de la infraestructura vial en el área de estudio ha generado un corredor de comercio y servicios a lo largo del Periférico Francisco R. Almada , mismo que da acceso el predio en cuestión.

IV.I. IV. Infraestructura.

Al desarrollar este predio se suma a las políticas de aprovechamiento de la infraestructura existe planteadas en el Plan de Desarrollo Urbano última actualización, el predio cuenta con cobertura.

IV.II. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 es que se establezcan la congruencia entre los planes y programas y la acción institucional, lo que aunado a una normatividad y legislación en materia de urbanismo que operen en base a una homologación de los instrumentos locales.

IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES

IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo

El objetivo general del presente documento es presentar los fundamentos para la autorización de la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua; Visión 2040 modificar a Comercio y Servicios.

IV.III. V. Aspectos sociales

Realizar estrategias que incluyan territorio, empleo y servicios sociales de mejoramiento y dignificación.

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

IV.III. IV. Infraestructura

La consolidación y mantenimiento de la infraestructura existente.

Implementación de energías alternativas y seguras para reducir el gasto ecológico y económico en el consumo de agua y energéticos. Construir la infraestructura necesaria para el eficiente aprovechamiento del agua pluvial en la ciudad.

IV.III.VII. Medio Ambiente

Regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, se deberá de planear y gestionar los recursos naturales con la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno y sociedad.

Promocionar una cultura de salud ambiental, respeto hacia el medio ambiente y la protección al agua aire y suelo.

IV.III. VIII. Administración y Gestión

Constituir un marco normativo congruente en sus diferentes niveles que incentiven el cumplimiento de la estrategia del Plan y facilite la administración del mismo.

Establecer como eje rector de la normatividad la sostenibilidad urbana y la calidad de vida para que el marco jurídico adquiera carácter humano y responsable.

Promover una planeación urbana participativa propositiva e informada entre la población y los diferentes actores del desarrollo urbano.

V.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 propone incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda. Y el reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, reduciendo, por un lado, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, por el otro, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiese tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes.

IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, establece los usos y destinos de predios en las áreas de crecimiento propuestas en la zonificación primaria; reconoce y asigna usos y destinos en la mancha urbana actual y aplica políticas de mejoramiento. En las zonas de preservación, así como algunos usos de desarrollo controlado.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad.

En la zona urbana actual, se plantea la consolidación de la mancha urbana mediante una política de densificación, ocupando grandes y pequeños baldíos.

IV.IV. II. Estructura Urbana

Sobre el área de estudio aún se localizan muchos predios baldíos, la estructura se densificará una vez que se apoye al inversionista a desarrollar proyectos que den continuidad en el corredor comercial existente.

IV.IV.III. Objetivos.

Ofrecer usos mixtos, comercial y de servicios en el corredor comercial existente.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos y localizando estratégicamente usos comerciales.

IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL, AHORA SECRETARIA DE BIENESTAR DE MEXICO)

IV.V.I. Equipamiento Urbano

Los elementos que constituyen el equipamiento se han organizado en subsistemas que facilitan el análisis, comprensión y manejo de los lineamientos y criterios que respaldan y regulan su dotación.

Para facilitar su manejo y comprensión el equipamiento urbano se ha clasificado en grupos homogéneos por tipo de actividad o servicio, mismos que se complementan y apoyan entre sí para contribuir al desarrollo integral individual, familiar y comunal.

IV.VI LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Obligaciones de las autoridades en materia de prevención de riesgos.

Artículo 143. En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil, tendrán la obligación de informar y notificar a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar. Autorizaciones en materia de prevención de riesgos

Artículo 144. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los planes de desarrollo urbano o Atlas de

Riesgos Naturales y Antrópicos, las autoridades estatales y municipales, previo al otorgamiento de cualquier autorización para una acción urbanística, deberán exigir un Estudio de Prevención de Riesgos ante las autoridades competentes de Protección Civil, que identifique las medidas para su mitigación adecuadas, acorde a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y al marco de Gestión integral de Riesgos, en los términos de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Instalaciones que requieren Estudio de Prevención de Riesgos

Artículo 145. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación específica, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con los Estudios de Prevención de Riesgos autorizados por la Secretaría, tomando en cuenta su escala y efecto:

- VII. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación.
 - VIII. Los ductos y redes de infraestructura primaria.
 - IX. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial.
 - X. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación.
 - XI. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.
 - XII. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.
- Especificaciones de los Estudios de Prevención de Riesgos

Artículo 146. Los Estudios de Prevención de Riesgos a que se refiere este Capítulo, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Uso de suelo en estaciones de servicio denominadas gasolineras

Artículo 218. Con el objeto de planear, organizar, controlar, vigilar y regular ordenadamente la utilización del suelo en los centros de población, así como prevenir los riesgos a la población y garantizar la seguridad del entorno urbano, en el otorgamiento de las licencias de uso de suelo para estaciones de servicio denominadas gasolineras, además de cumplir con la legislación federal, esta Ley y la regulación municipal, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- VII. Los predios deberán estar localizados sobre accesos a carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras, y ser compatibles con el instrumento de planeación de que se trate.
- VIII. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales respecto de cualquier inmueble de tipo habitacional.
- IX. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 200 metros radiales de lugares de concentración de personas, tales como escuelas, hospitales, guarderías, estadios, mercados, cines, teatros, templos, auditorios, entre otros.
- X. Los predios se ubicarán a una distancia radial mínima de 1,200 metros, respecto de otra gasolinera, en las que se expendan gasolina o diésel.
- XI. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales respecto de plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de aquellos centros de despacho a sistemas de carburación automotor e industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento de 500 litros o más.
- XII. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales respecto de líneas eléctricas de alta tensión, de los ejes de las vías férreas, así como de los ductos que transporten cualquier derivado del petróleo, incluyendo, entre otros, los ramales, ductos y/o tubería por medio de los cuales se transporta el gas natural.

Los municipios podrán establecer en sus reglamentos e instrumentos de planeación correspondientes, las bases, parámetros y distancias mínimas respecto de elementos externos, a las que se sujetará el otorgamiento de licencias de uso de suelo para estos establecimientos, tomando en cuenta como mínimo, lo establecido por el presente artículo.

IV.VII LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

SECCION V

Evaluación del Impacto Ambiental

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

I.- Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carbo ductos y poliductos; II.- Industria del petróleo, petroquímica, química, siderúrgica, papelera, azucarera, del cemento y eléctrica;

ARTÍCULO 35 BIS 2.- El impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades no comprendidas en el artículo 28 será evaluado por las autoridades del Distrito Federal o de los Estados, con la participación de los municipios respectivos, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente, y estén expresamente señalados en la legislación ambiental estatal. En estos casos, la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones que de ella se deriven. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

ARTÍCULO 35 BIS 3.- Cuando las obras o actividades señaladas en el artículo 28 de esta Ley requieran, además de la autorización en materia de impacto ambiental, contar con autorización de inicio de obra; se deberá verificar que el responsable cuente con la autorización de impacto ambiental expedida en términos de lo dispuesto en este ordenamiento. Asimismo, la Secretaría, a solicitud del promovente, integrará a la autorización en materia de impacto ambiental, los demás permisos, licencias y autorizaciones de su competencia, que se requieran para la realización de las obras y actividades a que se refiere este artículo.

IV.VIII LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

IV.VIII. I. Gestión ambiental

Artículo 10.- El Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley, con el propósito de establecer acciones y actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado.

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

Artículo 11.- 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 12.- 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 13.- En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales.

Artículo 14.- 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.

IV.VIII. II. Política ambiental

Artículo 26.- 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:

- I. Los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad; de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del Estado;
- II. Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una productividad óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad;
- III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- IV. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones;

- V. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos;
- VI. Los recursos naturales renovables deben utilizarse de manera que se asegure su óptimo aprovechamiento y el mantenimiento de su diversidad y renovabilidad;
- VII. Los recursos naturales no renovables deben utilizarse de modo que se evite el peligro de su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos;
- VIII. La coordinación entre distintos niveles de Gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas;
- IX. Los sujetos principales de la concertación ecológica son los individuos, los grupos y organizaciones sociales. El propósito de la concertación de acciones ecológicas es reorientar la relación entre las actividades del desarrollo, la sociedad y la naturaleza;
- X. 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;
- XI. Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras Leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;
- XII. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población;
- XIII. Es interés del Estado que las actividades que se lleven a cabo dentro de su territorio y en aquellas zonas de su jurisdicción, no afecten el equilibrio ecológico internacional o nacional;
- XIV. Las autoridades competentes, en igualdad de circunstancias ante los demás Estados, promoverán la preservación y restauración del equilibrio de los ecosistemas regionales.
- Artículo 27.- La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:
- I. Planeación ambiental;
 - II. Ordenamiento ecológico;
 - III. Criterios ambientales en la promoción del desarrollo;
 - IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos;
 - V. Evaluación del impacto ambiental;
 - VI. Normas Técnicas Ecológicas Estatales;
 - VII. Investigación y educación ambientales; e
 - VII. Información y vigilancia

IV.VIII.III. Planeación ambiental

Artículo 28.- En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberá ser considerado la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 29.- 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 30.- De conformidad con lo establecido en esta Ley, en la Planeación del Estado de Chihuahua y en las demás disposiciones legales sobre la materia, la Secretaría formulará el Programa Estatal de Ecología.

La Secretaría vigilará su aplicación y su actualización se realizará a través de foros de consulta, en coordinación con el Consejo Estatal para la Protección del Ambiente y el Desarrollo Sustentable.

IV.VIII. IV. Ordenamiento Ecológico

Artículo 31.- 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. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;
- V. 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;
- VI. 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;
- VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;
- VIII. Los demás casos previstos en esta Ley y demás disposiciones legales relativas.

Artículo 32.- 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; y
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

Artículo 33.- El ordenamiento ecológico regional se formulará en congruencia con el ordenamiento ecológico que establezca la Federación, y hará énfasis en aquellos aspectos que contribuyen a restablecer y preservar el equilibrio ecológico en el territorio de la Entidad.

IV.VIII. V. Criterios Ecológicos

Artículo 34.- En la planeación y realización de acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, que se relacionen con la promoción del desarrollo sustentable de la Entidad, se observarán los criterios ecológicos que establezcan esta Ley y demás disposiciones que de ella emanen.

Artículo 35.- Para efectos de la promoción del desarrollo, y a fin de orientar e inducir con un sentido ecológico la acción de los particulares y grupos sociales de la Entidad, se considerarán los siguientes criterios:

- I. Pasar de lo esencialmente correctivo a la búsqueda del origen del problema;
- II. Tomar en cuenta, para hacer efectiva su aplicación, las relaciones existentes entre la ecología, la economía, la condición natural de los ecosistemas y el desarrollo;
- III. Incorporar a los casos de producción de bienes y servicios, los relativos a la restauración de los ecosistemas;
- IV. Rechazar el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico y la calidad de la vida;
- V. Incorporar variables o parámetros ecológicos en la planeación y promoción del desarrollo, para que éste sea equilibrado y sostenido; y
- VI. Promover el concepto de zonas o reservas ecológicas productivas y de áreas naturales protegidas al servicio del desarrollo.

IV.VIII.VI. Impacto Ambiental

Artículo 41.- La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al

cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar. Lo anterior, no tendrá aplicación cuando se trate de obras o actividades que corresponda regular a la Federación.

Artículo 42.- Corresponderá a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo anterior, particularmente tratándose de las siguientes materias:

- I. Obra pública estatal;
- II. Caminos rurales;
- III. Zonas y parques industriales;
- IV. Exploración, extracción y procesamiento de minerales o sustancias no reservados a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza semejante a las componentes de los terrenos;
- V. Desarrollos turísticos estatales y privados;
- VI. Instalación de tratamiento, confinamiento o eliminación de aguas residuales y de residuos sólidos no peligrosos;
- VII. Las obras y actividades de carácter público o privado, destinadas a la prestación de un servicio público o para el aprovechamiento de recursos naturales no reservados a la Federación;
- VIII. La instalación y funcionamiento de industrias, salvo en los casos de competencia federal conforme a la Ley General u otras disposiciones legales aplicables;
- IX. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- X. Hospitales y establecimientos donde se realicen actividades riesgosas;
- XI. Hoteles, restaurantes y centros comerciales que no se encuentren en zonas de jurisdicción federal;
- XII. Las demás obras y actividades señaladas en el reglamento respectivo, en donde se estipule que habrán de requerir evaluación de impacto ambiental.

La Secretaría comunicará sus resultados a las autoridades municipales que corresponda, en los supuestos de las fracciones anteriores, para que las apliquen en el desempeño de sus funciones propias.

Artículo 43.- Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento, evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:

- I. Zonas y parques industriales;
- II. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- III. Las demás a que se refiera esta Ley.

Artículo 44.- Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en 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; y
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45.- Para la obtención de la autorización a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, los interesados deberán presentar una manifestación de impacto ambiental con un resumen ejecutivo de la misma, la cual en su caso y a juicio de la Secretaría, deberá ir acompañada, en los formatos establecidos, de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, consistentes en las medidas técnicas preventivas o correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante su ejecución, operación normal y en caso de accidente.

No se requiere la presentación de dicha manifestación cuando se acredite haber presentado la manifestación en materia federal a que se refiere la Ley General, que contenga la información anterior.

No se autorizarán obras o actividades que se contrapongan a lo establecido en el ordenamiento ecológico local y en los programas de desarrollo urbano, ni de aquellas que carezcan de carta de zonificación expedida por el municipio.

Artículo 46.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental y satisfechos los requerimientos formulados por la autoridad competente, estará disponible a la sociedad, de tal forma que cualquier persona pueda solicitar información o consultar el resumen ejecutivo, acreditando desde luego, el interés correspondiente.

Los interesados en mantener alguna parte de la información en forma privada deberán señalar claramente a la autoridad competente, a través de un apartado dentro del documento, aquella información que constituya un secreto tecnológico, y que de hacerse público pudiera afectar derechos de propiedad industrial o intereses lícitos de índole mercantil. En tal caso, la información deberá ser presentada con su resumen ejecutivo de manera que lo que tenga trascendencia para el medio ambiente o la salud pública pueda ser examinado sin perjuicio para el interesado.

En el caso de que la Secretaría requiera de información adicional al interesado para poder evaluar la manifestación de impacto ambiental, y ésta no la proporcione en el término indicado por la Dependencia, se tendrá por no interpuesta su solicitud de autorización de impacto ambiental, sin que se emita la evaluación de la misma

Artículo 47.- Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución 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 dicha autorización;
- III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la 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 el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

La Secretaría, con el auxilio de los Gobiernos Municipales que correspondan, supervisará durante la regularización y operación de las obras autorizadas, ya sea condicionada o no condicionadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la manifestación de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 48.- En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

Artículo 49.- La Secretaría establecerá un Registro Estatal de Prestadores de Servicio, en el que deberán inscribirse todos aquellos interesados en realizar evaluaciones del riesgo ambiental, presentando una solicitud con la información y los documentos que acrediten el nivel técnico y académico, en los términos que el reglamento respectivo establezca. Para verificar la capacidad y aptitud de los prestadores de servicios para realizar las manifestaciones de impacto ambiental y los estudios de análisis de riesgo, la Secretaría podrá practicar las investigaciones necesarias.

Artículo 50.- La resolución a que se refiere el artículo 47, fracciones I y III, será requisito para la expedición del certificado de uso de suelo y permiso de construcción.

Artículo 58.- Con arreglo a las disposiciones de este Título, cada ayuntamiento, con el apoyo del Comité Municipal de Ecología, formulará y aprobará los principios, medios y fines de su política ecológica municipal.

Artículo 59.- Una vez aprobada, el Presidente Municipal difundirá ampliamente la política ambiental entre los habitantes del municipio.

IV.IX. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IV.IX. I. Usos Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I.-Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

II.-Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

III.-En las colonias no se permitirán subdivisiones de terrenos para una vivienda, sin el trámite de condominio o fraccionamiento, si por la superficie del predio original se puede construir más de una y se cumple con las medidas mínimas del lote de acuerdo al Plan;

IV.-Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua;

V.-Los corredores urbanos son las áreas de influencia de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa:

IV.IX.III. Infraestructura

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

I. El Municipio será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte

del fraccionador con la asociación de colonos o vecinos, u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho;

IV.IX. IV. Equipamiento Urbano

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

- I. Con densidad bruta de hasta 40 viviendas por hectárea, corresponderá al 11% de la superficie total del predio a fraccionar;
- II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;
- III. Con densidad bruta mayor a 80 viviendas por hectárea, corresponderá a 20 metros cuadrados por unidad de vivienda;
- IV. En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, la superficie a ser donada al Municipio deberá de sujetarse a lo dispuesto por la Ley;
- V. En fraccionamientos industriales y campestres se donará el 10% del área total, y
- VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total.

IV.IX.VI. Vía Pública

Artículo 102.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en los planos de la ciudad de Chihuahua, en los planes de desarrollo urbano, en los planos existentes en el archivo de la Dirección, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario, que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.

Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del inmueble de que se trata.

IV.X. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

El Plan Estatal de Desarrollo se encuentra estructurado para dar cumplimiento a la visión del gobierno y del tipo de estado deseado.

EJE 3 ORDENAMIENTO TERRITORIAL MODERNO Y SUSTENTABLE.

Objetivo Estratégico del Eje: Implicar y modernizar la infraestructura pública del estado como detonador del desarrollo para mejorar la calidad de vida de los chihuahuenses en todas las regiones del estado, con respecto a la biodiversidad y la conservación de los servicios ecosistémicos para las próximas generaciones.

Objetivo específico:

Contar con vías de comunicación suficientes adecuadas de calidad y seguras

Estrategias:

- 1.- Mejorar y modernizar la infraestructura de las vías de comunicación en el estado.
- 2.- Ampliar la infraestructura de las vías de comunicación en el Estado.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Transporte y movilidad urbana sustentable

Objetivo específico:

Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del estado.

Estrategias:

- 1.- Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del estado.
- 2.- Mejorar y modernizar la oferta y calidad del transporte público en los principales centros urbanos del estado.
- 3.- Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

IV.XI. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 se diseñó sobre siete ejes rectores los cuales el que señala las acciones que se plantean en el presente estudio es el siguiente:

Eje 4 GOBIERNO EFICIENTE

Establece el ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componentes 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.2 Actualizar el Plan d Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.5. Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

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.

Componentes 4.13.1 INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD URBANA MEJORADA

Actividades

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

V. ESTRATEGIA

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr la modificación de uso Habitacional H35 a **Comercio y Servicios 3** para detonar el desarrollo de una Gasolinera.

V.I. ESTRATEGIA GENERAL

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 ha establecido los lineamientos para la ciudad para la aprobación de planes parciales, proyectos maestros, proyectos urbanos, así como edificaciones, los cuales deben de cumplir con los elementos cuantitativos basados en criterios señalados principalmente en el Reglamento de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.).

La propuesta que plantea el presente instrumento está basada en las disposiciones que la ciudad ha venido implementando en cuanto a la densificación de la ciudad, se plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Comercio y Servicios 3 para detonar la inversión en la ciudad, llenar vacíos y aprovechar infraestructura existente, sobre uno de los más importantes corredores mixtos y de comercio y servicios como es el periférico Francisco R. Almada.



IMAGEN 39 - Uso de suelo propuesto. Ver plano E01

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1
	EQP	1	400.00	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	VER NOTA 1
		2	1200.00	0.6	1.8	25%	SR	SR	20	VER NOTA 1
		3	500.00	0.75	3	15%	SR	SR	15	VER NOTA 1
	IAI		1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	15	VER NOTA 2
	IBI		1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	15	VER NOTA 2
	MAI		250.00	0.5	2	15%	SR	SR	10	VER NOTA 2
	ZEDEC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones X vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	VER NOTA 1
NOTAS										
1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente										
2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2										
TIPOLOGÍA DE GIROS										
COMERCIO Y SERVICIOS										
1 Comercio y servicios en general										
2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)										
3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden										
EQUIPAMIENTO URBANO										
1 Equipamiento de salud										
2 Equipamiento educativo										
3 Equipamiento de administración										
INDUSTRIAL										
1 Almacenamiento de materiales peligrosos										
2 Actividades riesgosas con manejo de sustancias y emisiones										
3 Complejos industriales de alto impacto										
ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO										
1 Uso habitacional en ZEDEC										
2 Comercio y servicios en general en ZEDEC										
3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden en ZEDEC.										

Con respecto a la normativa el predio cuenta con un frente de 91.50m. la condición para Comercio y Servicios 3 indica que deberá medir por lo menos 40.00m, y la superficie mínima permitida se describe de 1,600.00m, el predio en total cuenta con una superficie de 4,388. No se indican, además, restricciones en su frontal y laterales, por lo que la normativa no indica limitantes para la modificación propuesta.

MODELO DE DESARROLLO

Se plantea la proyección de una gasolinera con áreas comerciales de autoservicio, se considera un radio de giro de vehículo ligero de 6.50m



Distancias de seguridad a elementos externos.

a

El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública, así como del Sistema de Transporte Colectivo o cualquier otro sistema de transporte electrificado en cualquier parte del territorio nacional. En la propuesta se definen en una distancia de 40.74m.

Referente a la concentración en el área habitacional colindante se presenta una distancia de 40.74m desde las bombas proyectadas hacia la barda que delimita el proyecto como se muestra en la gráfica.



Se observa entonces que, la vivienda colindante no es limitante para el desarrollo puesto que se localiza fuera del rango de 15m que pide la normativa para concentración de personas, desde la bomba hasta el punto más cercano a esta concentración, rebasa el doble de la distancia requerida, así mismo hacia las colindancias hacia la Calle 5 de Mayo y propiedad privada en su lado izquierdo.

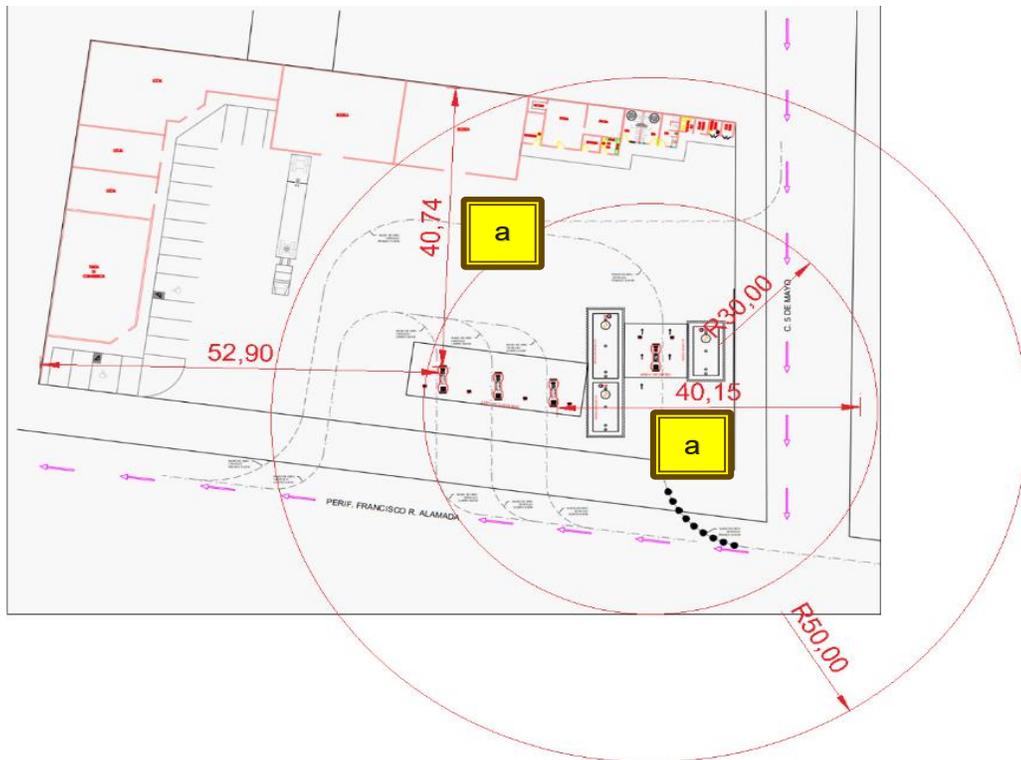
El proyecto contempla una tienda de conveniencia hacia el lado norte del predio que servirá como amortiguamiento de ruido del área comercial propuesta.

- .b. Ubicar el predio a una distancia de 100.0 m con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio. No existen gaseras colindantes con la que se tenga que guardar esta restricción, a gasolinera más cercana se localiza por lo menos 250m de distancia libando esta especificación.
- b. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados. No aplica puesto que no existen antenas colindantes.



Inexistencia de Estaciones de gas, estación de servicios, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas, ductos transportadores de productos derivados del petróleo y habitación. Radios de influencia de 30 y 100m.

- d. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a Instalaciones de Estaciones de Servicio de Carburación de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio. No existen gaseras colindantes con la que se tenga que guardar esta restricción, a gasolinera más cercana se localiza por lo menos 250m de distancia libando esta especificación.



V.II. POLÍTICAS DE DESARROLLO

V.II.I. Mejoramiento

Acciones de mejoramiento para ordenar la transformación urbana que se está dando sobre el corredor Periférico R. Almada, generando desarrollo y nuevas fuentes de empleo, así como la inversión en la ciudad.

V.II. II. Consolidación

Propiciar la conservación y desarrollo del corredor, al aprovechar la infraestructura y el equipamiento instalado, , por lo que este estudio se suma a promover la ocupación de los predios baldíos y subutilizados, que están generando un lento crecimiento en zonas donde existen reservas importantes de terrenos urbanizables.

V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El área de aplicación se encuentra ubicada en la zona R o reserva de crecimiento, de acuerdo al análisis realizado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos y autorizaciones correspondientes.

La zona R o reserva de crecimiento, quiere decir que son urbanizables y construibles bajo condiciones técnicas u con base en procedimientos previsto.

V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

El uso de suelo del área de aplicación establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua. Visión 2040, es Habitacional H35. Se pretende a través de este estudio consolidar la zonificación a través de un uso de suelo de Comercio y Servicios.

El proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad.

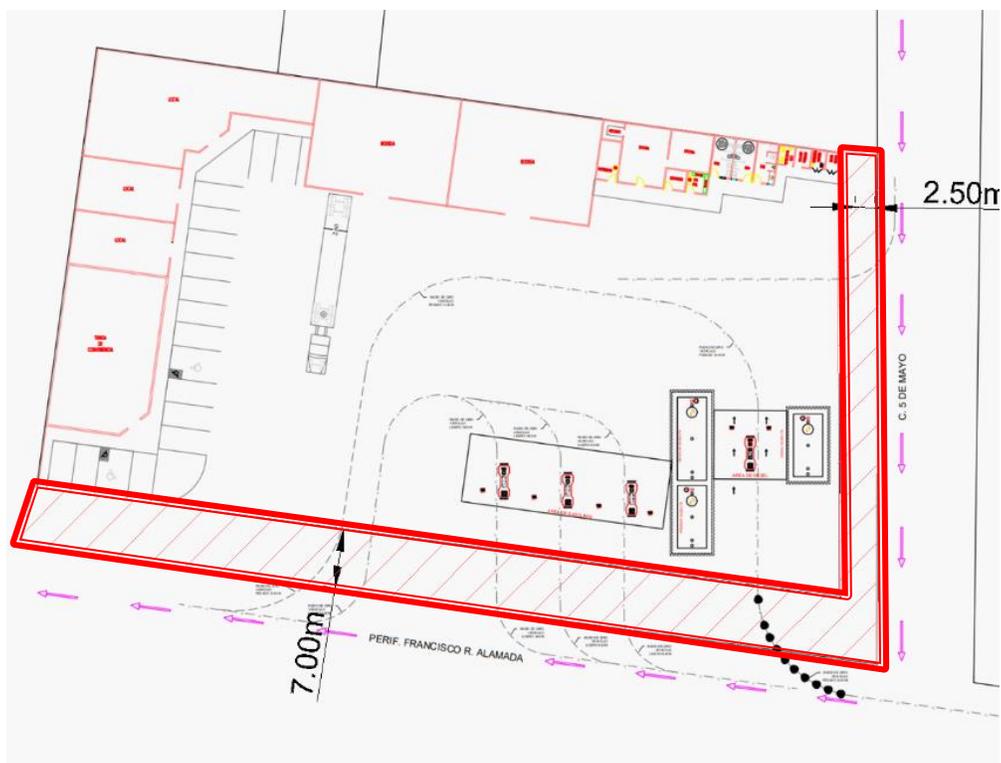
V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura de agua potable y drenaje sanitario es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, se generaran los proyectos ejecutivos correspondientes.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta será dotada por parte de la Comisión Federal de Electricidad se generarán los proyectos ejecutivos correspondientes.

V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial no se modificará en su sección existente, se resuelve al interior con una franja de amortiguamiento de 7.00 m sobre Periférico R. Almada y 2.50 m sobre Calle 5 de Mayo.



V.VI. INSTRUMENTACION

V.V.I Instrumentos Financieros

El desarrollo se fomentará únicamente por **promotores privados**, estrictamente por empresas San Pedro S.A de C.V.

V.V.II Corresponsabilidad

ACCIONES REALIZAR	A	Federal	Estatal	Municipal	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Revisión y aprobación del estudio de planeación. Cambio de uso de suelo R. Almada				X	X		
Tramite de licencia de uso de suelo especifica para gasolinera				X	X		
Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental			X		X		
Proyecto ejecutivo				X	X		
Factibilidad de servicios de Agua Potable y alcantarillado sanitario				X	X		
Factibilidad de servicios de Comisión Federal de Electricidad				X	X		
Revisión de proyecto ejecutivo				X	X		
Ejecución de obra de gasolinera						X	

V.VII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Usos de suelo

La propuesta de modificación de uso de suelo a **Comercio y Servicios III** se observa viable ya que el corredor Periférico R. Almada, cuenta con esa vocación.



Uso de suelo propuesto. Ver Plano E-01

La propuesta no pone en riesgo la seguridad de la población, más bien al contrario, promueve la inversión y generación de empleos en la zona. La superficie sujeta a análisis, no presenta condicionantes o riesgos que acarren en la zona algún conflicto, el predio baldío, al ser desarrollado acarrea con él mayores beneficios que perjuicios, es un lote que generara dinámica económica y social, hasta el momento es un predio baldío sin atención, generador de maleza y mala imagen. Al momento de ejecutar alguna acción urbana sobre este, se detonan beneficios a locales y dentro de su área de influencia, directa o indirectamente.

El cambio de uso de suelo, además, abona a la política de densificación de predios baldíos de la ciudad para evitar o disminuir el encarecimiento de esta.

Sera alcance de Gobierno del Estado establecer a través del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente las condicionantes a los que se deberá ajustar el proyecto ejecutivo, así como el proceso de obra para este desarrollo.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. anexo al Periódico Oficial del Estado de Chihuahua
- Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Sexta Actualización.
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)
- Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020
- Inventario Nacional de Vivienda, INEGI 2020
- Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016, Diseño, Construcción, Operación y Mantenimiento de Estaciones de Servicio para Almacenamiento y Expendio de Diesel y Gasolinas.

VII. CRÉDITOS

Gobierno Federal

Arq. Ramón Meyer Franco
Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Gobierno del Estado

Lic. María Eugenia Campos Galván
Gobernadora del Estado de Chihuahua

Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Gobierno Municipal

Lic. Marco Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Mariza Borjas
Jefe de Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotores

Araceli González Huesca

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos
D.R.U No. 042

Diciembre 2023

VIII.ANEXOS

PLANOS

- D-01** Área de Aplicación
- D-02** Uso de suelo Actual
- D-03** Infraestructura de Agua Potable
- D-04** Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
- D-05** Infraestructura de Energía Eléctrica
- D-06** Infraestructura de Alumbrado Publico
- D-07** Riesgos Geológicos
- D-08** Riesgos hidrometereológicos
- D-09** Riesgos antropogénicos
- E-01** Estrategia de suso de suelo

PREDIAL
PLANO CATASTRAL
INE PROMOTOR
ESCRITURA

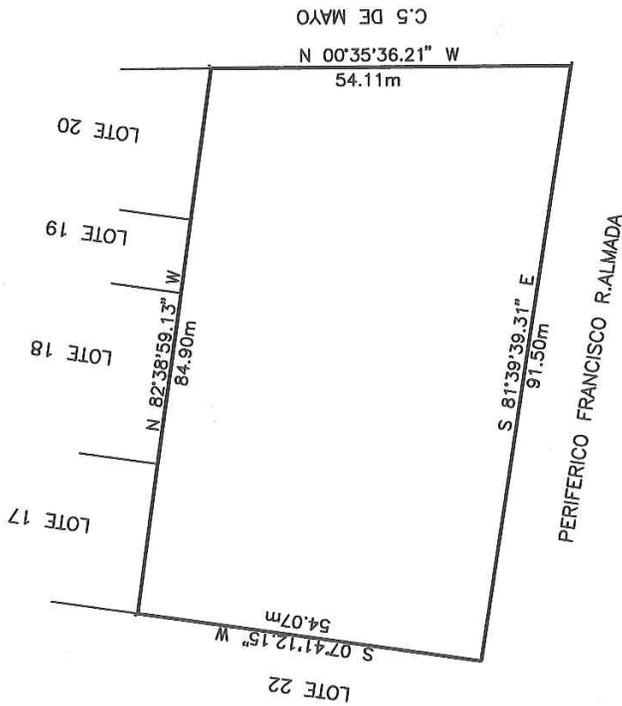
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

AREA DE APLICACION

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

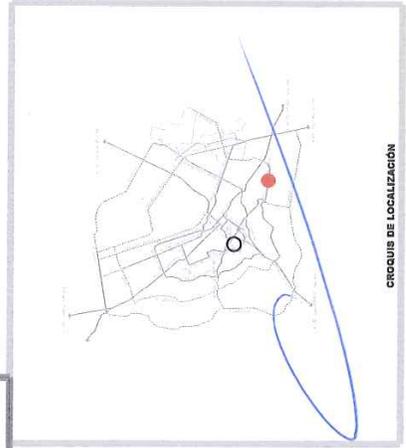
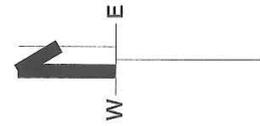
DIAGNOSTICO
D-01



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
						Y	X	
1	2		N 82°38'59.13" W	84.90	2	3,163,679.3973	401,351.3671	
2	3		S 07°41'12.15" W	54.11	3	3,163,690.2589	401,267.1648	
3	4		S 81°39'39.31" E	91.50	4	3,163,636.6748	401,259.9326	
4	1		N 00°35'36.21" W	54.07	1	3,163,623.1869	401,351.9493	
							3,163,679.3973	401,351.3671

SUPERFICIE = 4,388.00 m2



MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

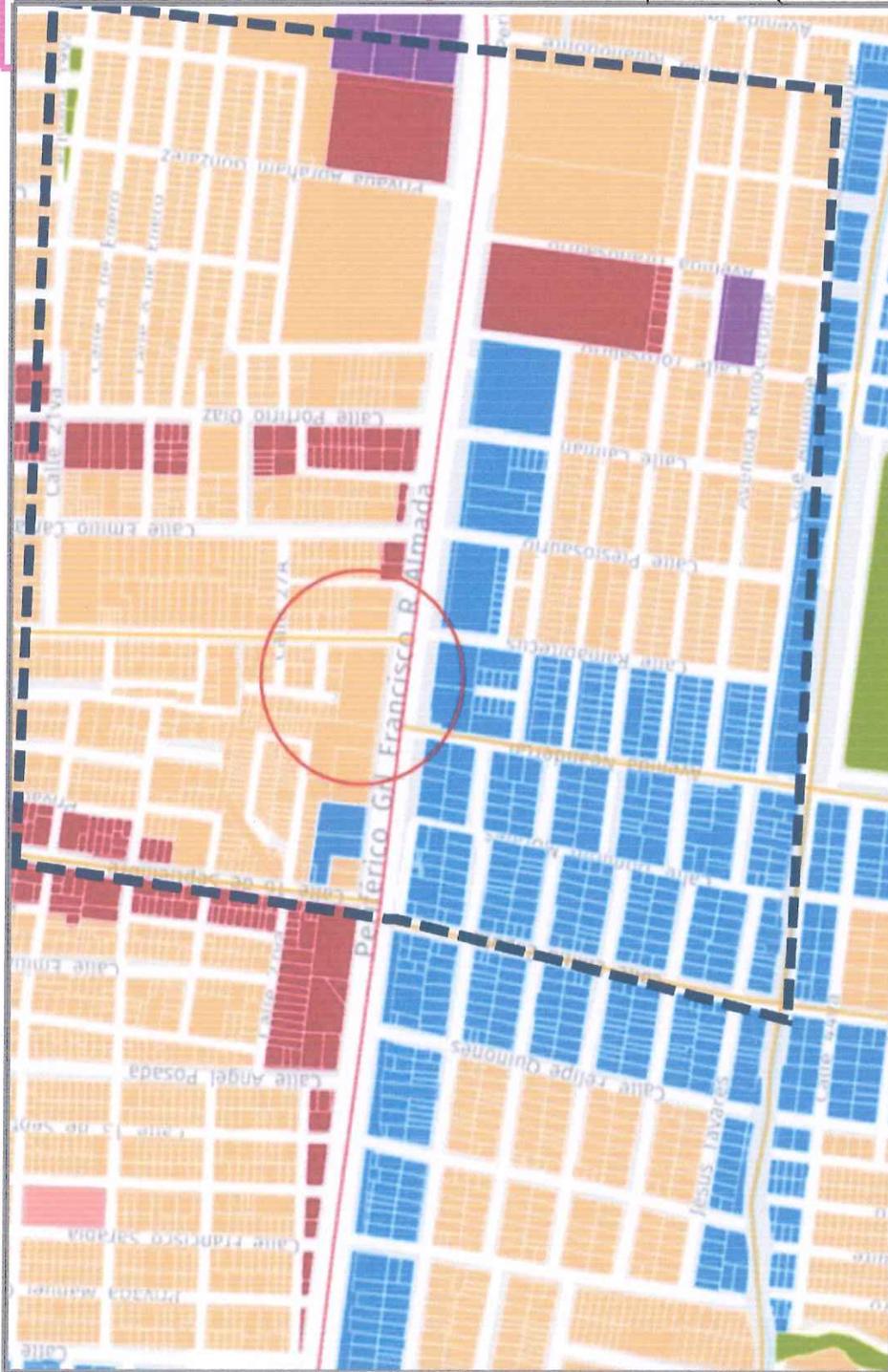
R. ALMADA 21/138

USO DE SUELO ACTUAL

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA

DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO D-02

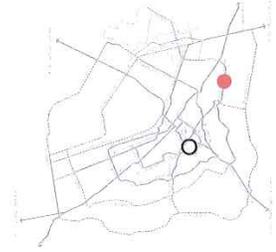


Simbología

- Hidrografía**
 - Cuerpos de Agua <all other values>
 - Arroyo
 - Río
- Vías de Comunicación**
 - Vía de Ferrocarril
- Jerarquía Vial**
 - Vialidad Regional
 - Vialidad de Primer Orden; Primaria
 - Vialidad Secundaria
- Unidades de Gobierno**
 - Límite del Área Urbana
 - Centro de Población
- Planeación específica**
 - Zona de Integración al Desarrollo
 - Centro Urbano y Subcentros
 - Centro Urbano
 - Polígono de Actuación
 - Corredor de Movilidad
- Condicionaltes para usos**
 - Área de Borde
 - Condicionado Pluvial
 - Área de Riesgo
 - Uso No Conforme

- Usos de Suelo**
 - Habitacional Campesate de 1 - 4 viv/ha
 - Habitacional de 5 - 12 viv/ha
 - Habitacional de 13 - 25 viv/ha
 - Habitacional de 26 - 35 viv/ha
 - Habitacional de 36 - 45 viv/ha
 - Habitacional de 46 - 60 viv/ha
 - Comercio y Servicios
 - Mixto Intenso
 - Mixto Moderado
 - Mixto Bajo
 - Mixto Suburbano

- Usos de Suelo**
 - Mixto Suburbano II
 - Industria Alto Impacto
 - Industria Bajo Impacto
 - Microuniversidad
 - Equipamiento General
 - Recreación y Deporte
 - Equipamiento Especial
 - Zona Especial de Desarrollo Controlado
 - Centro Distrital
 - Zona de Amortiguamiento
 - Reserva en Área Estratégica
 - Área Natural de Valor Ambiental



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

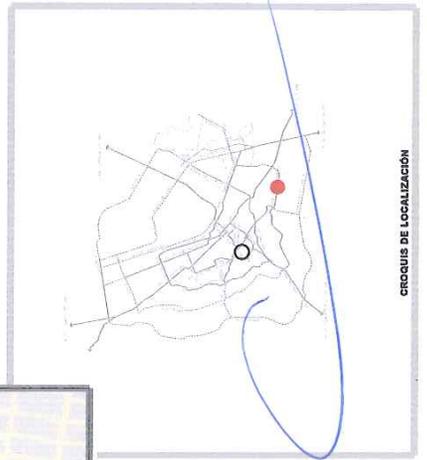
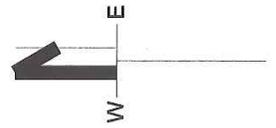
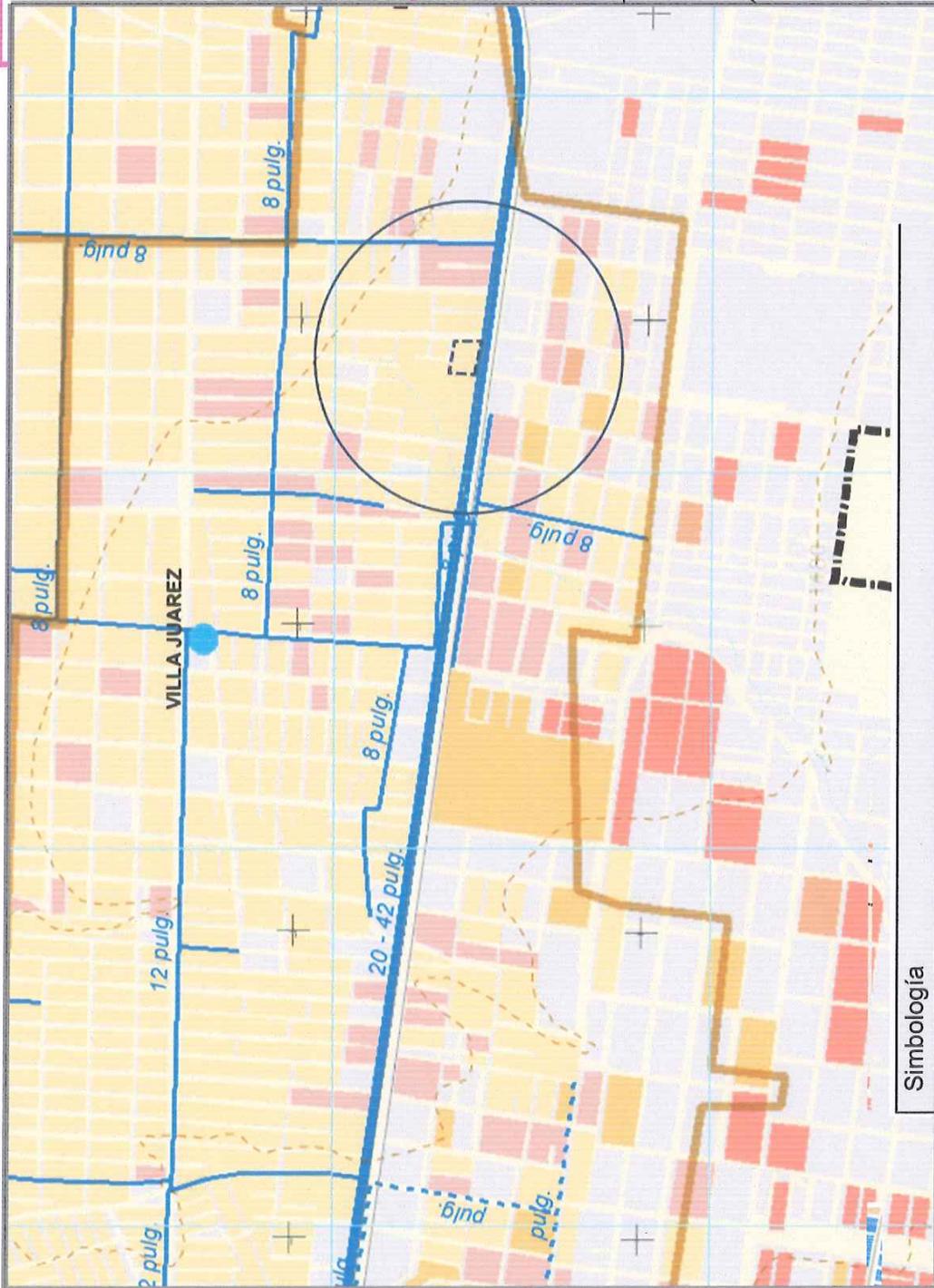
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO
D-03



MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO D-04



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

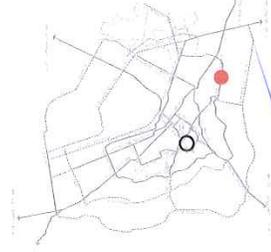
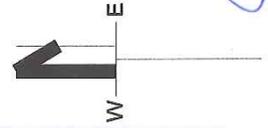
Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Limite del Area Urbana
Limite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Infraestructura
Colectores de Alcantarillado Sanitario
Planta Tratamiento
Cuencas Hidráulicas

Geostatística
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

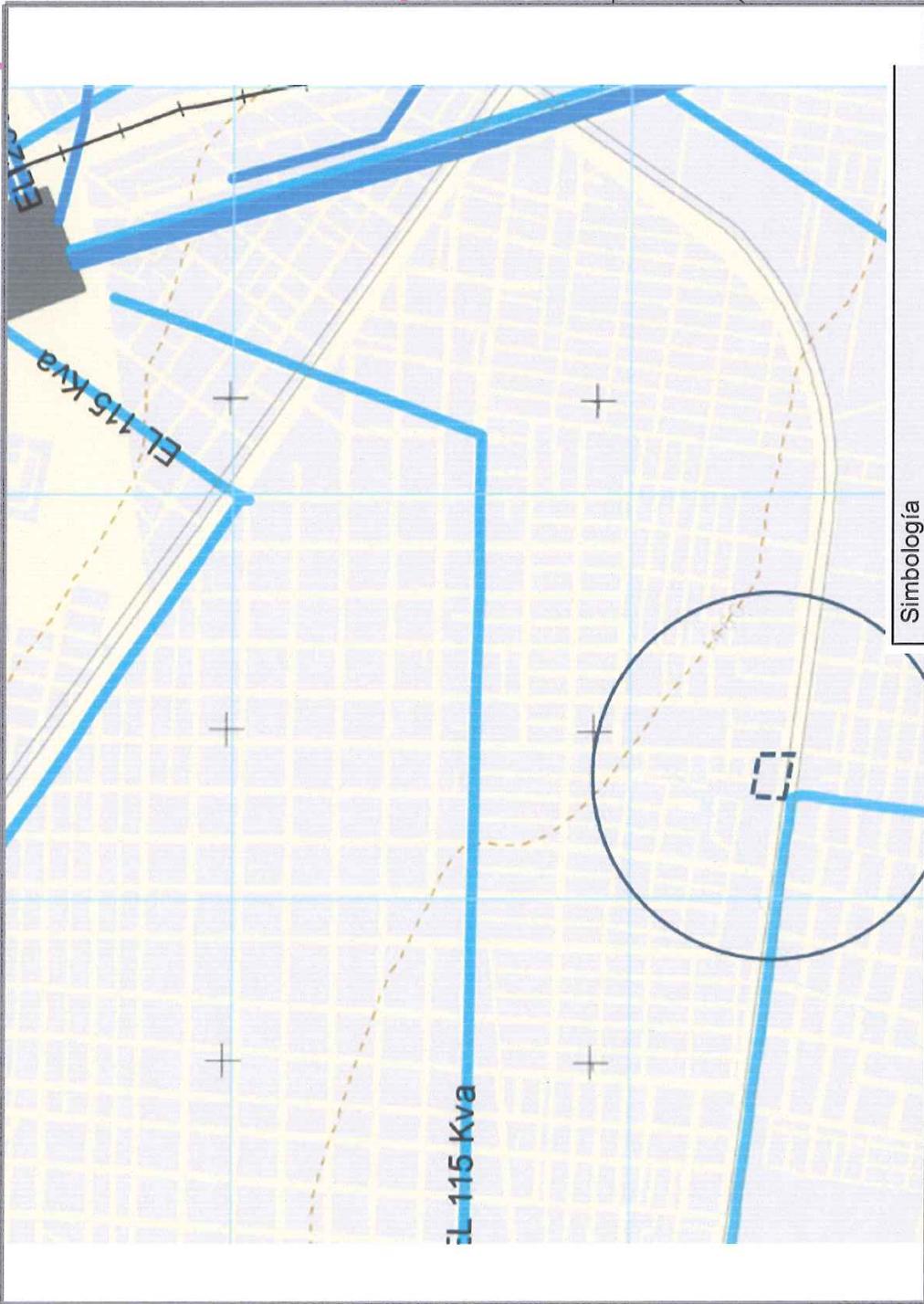
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

INFRAESTRUCTURA DE ENERGIA ELECTRICA

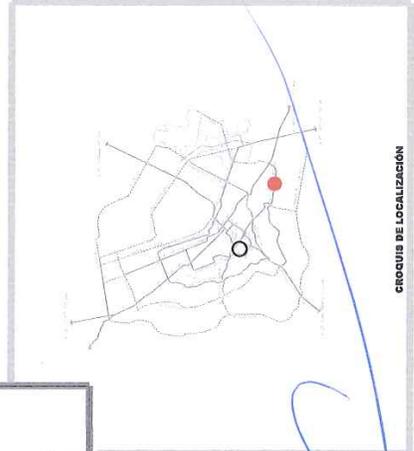
PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO
D-05



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		



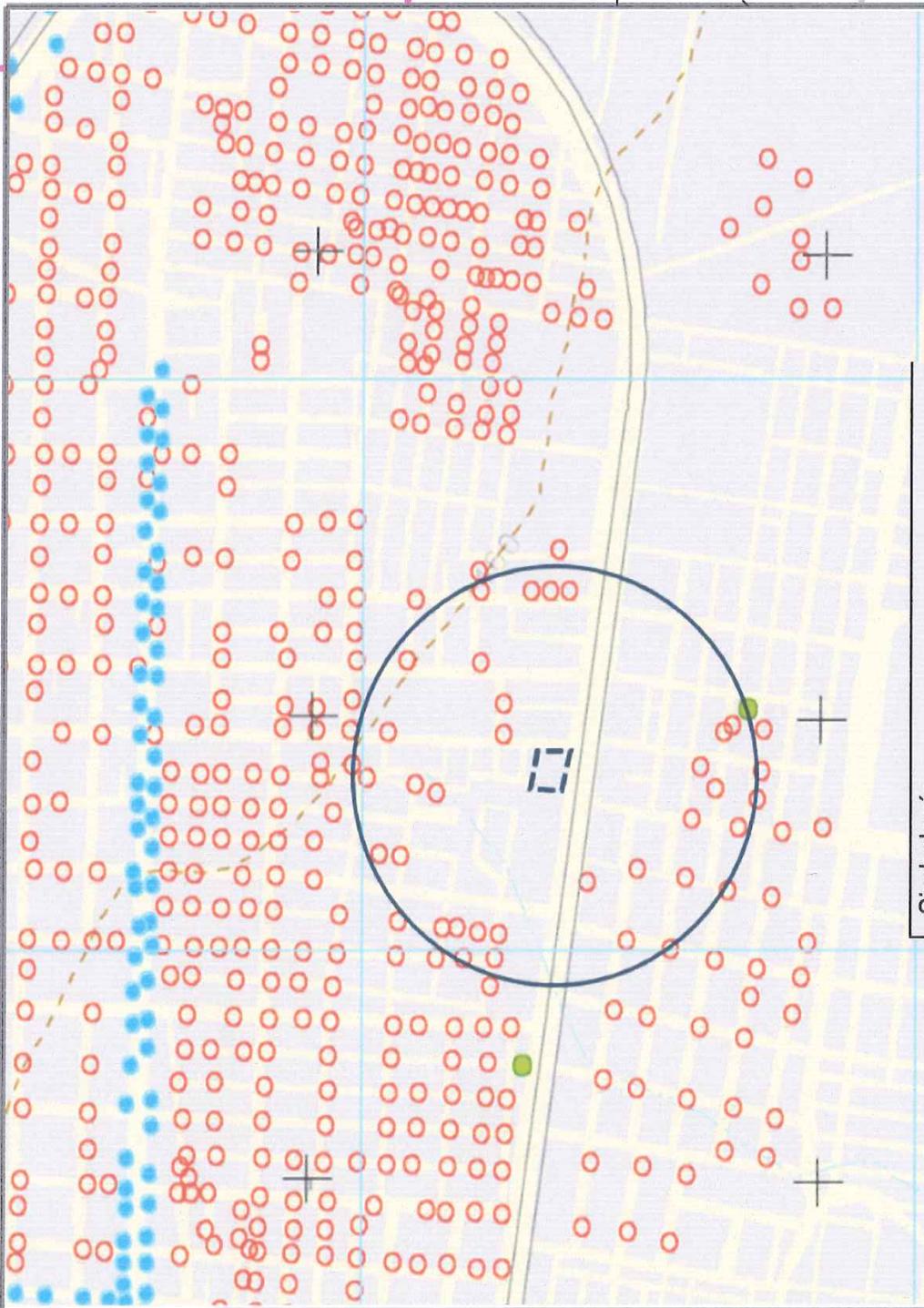
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO
D-06



Simbología

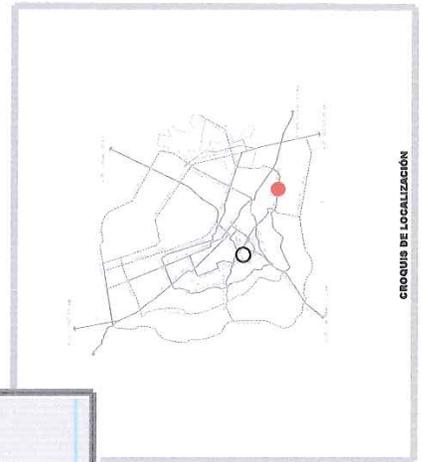
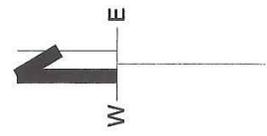
Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Servicios Urbanos
Alumbrado Público 2008



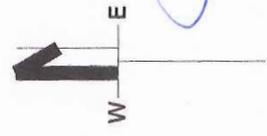
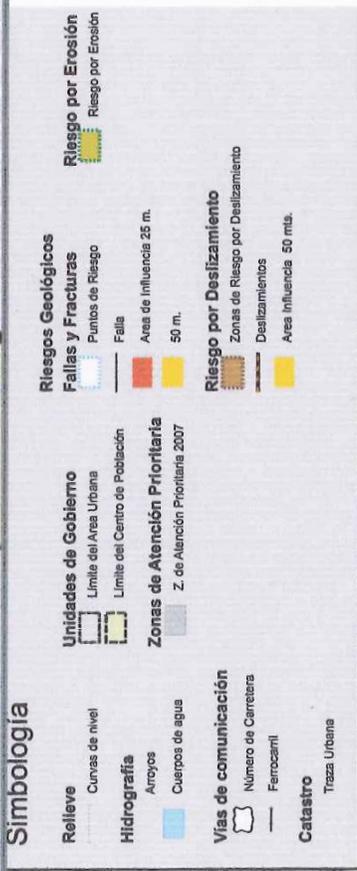
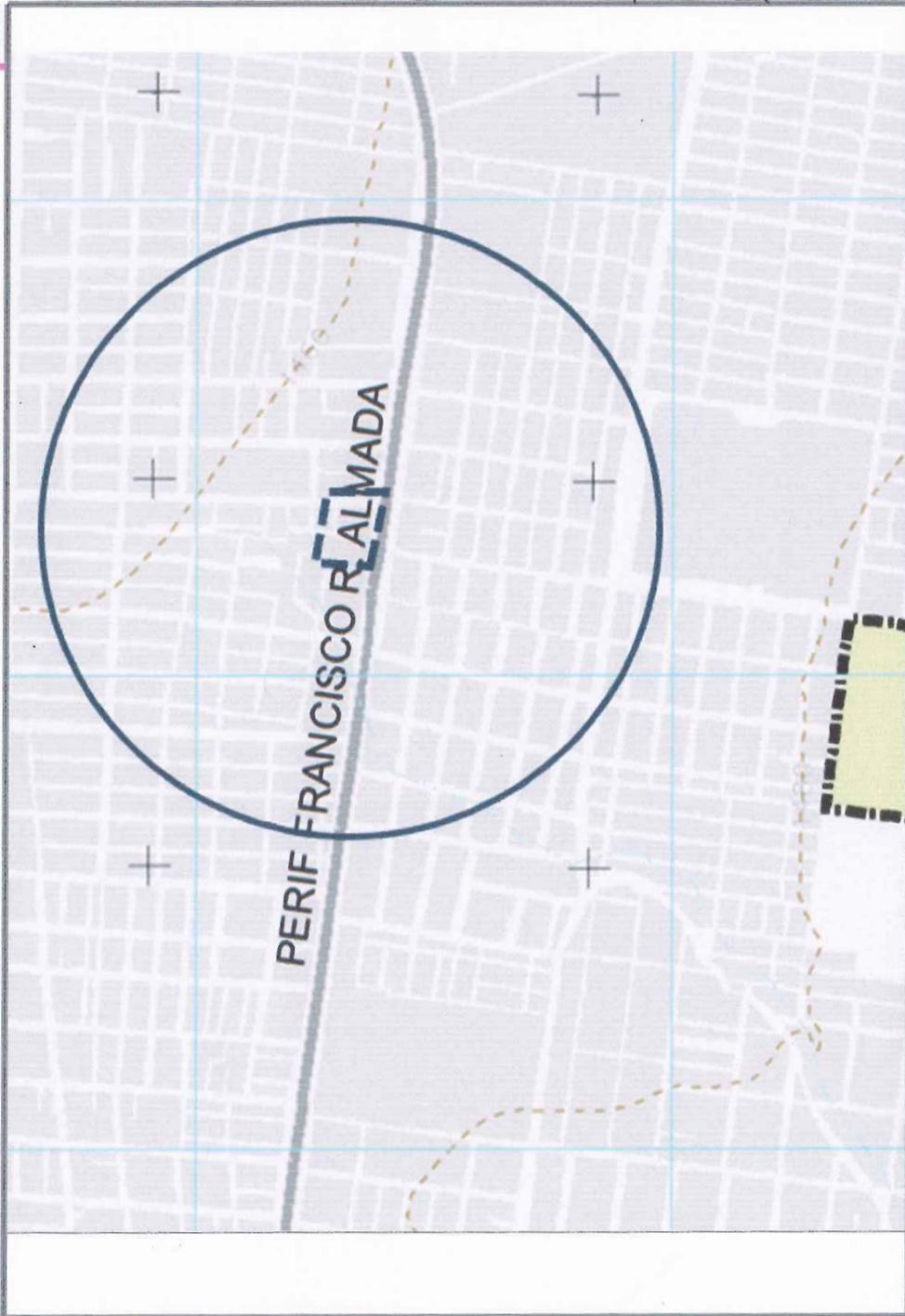
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

RIESGOS GEOLOGICOS

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO
D-07



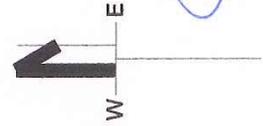
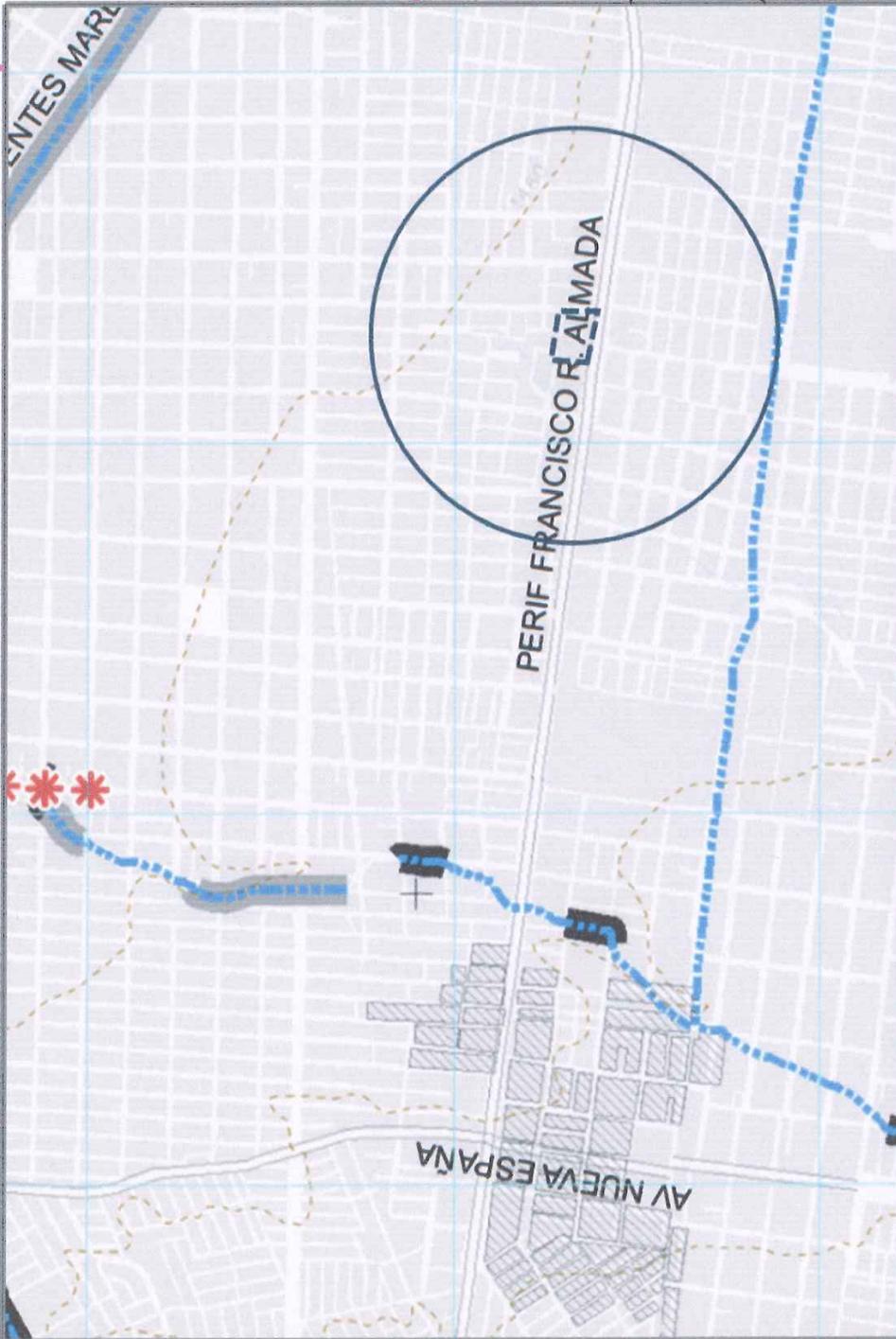
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO
D-08



Simbología

- Relieve**
 - Curvas de nivel
- Hidrografía**
 - Arroyos
 - Cuerpos de agua
- Vías de Comunicación**
 - Número de Carretera
 - Ferrocarril
 - Carretera Principal
- Catastro**
 - Traza Urbana
- Unidades de Gobierno**
 - Límite del Área Urbana
 - Límite del Centro de Población
- Infraestructura Pluvial**
 - Estructura hidráulica
 - Capacidad Ocupada (%)
 - Al límite de su capacidad (85 - 100%)
 - Capacidad insuficiente (> 100%)
 - Escurrimiento
 - Sobre Canal
 - Sobre Calle
 - Cauce sin Revestir y/o Área Verde
 - Por Tubería o Boveda
- Zona de Atención Prioritaria**
 - Z. de Atención Prioritaria 2007
- Riesgo de Inundación**
 - Punto de Riesgo
 - Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
 - Salvaguarda (50 m)
 - Salvaguarda (100 m)
 - Alto
 - Medio

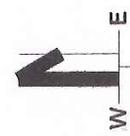
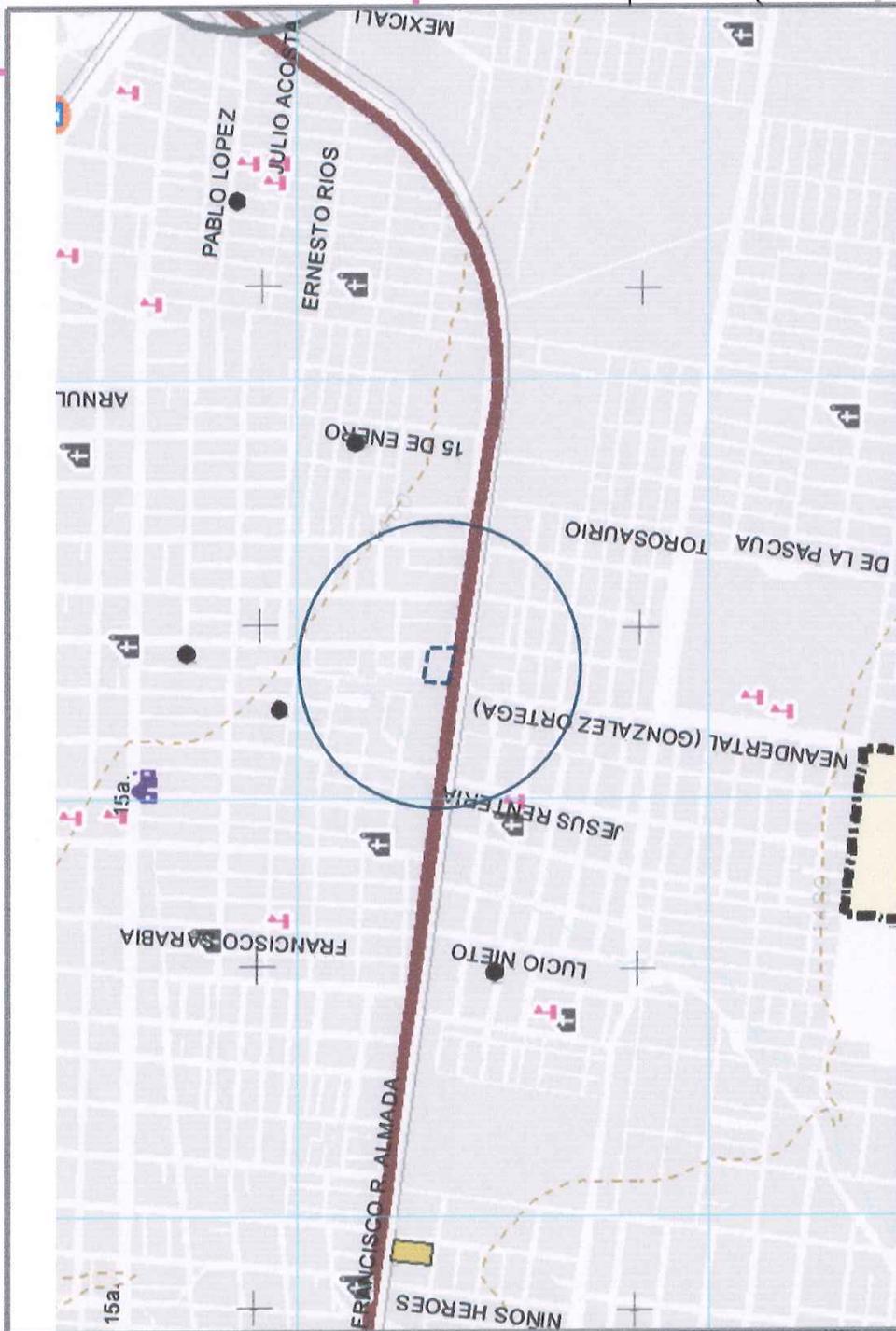
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

R. ALMADA 21/138

RIESGOS ANTROPOGENICOS

PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA
DICIEMBRE 2023

DIAGNOSTICO
D-09



CIRCUIS DE LOCALIZACIÓN

