

*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 26 de abril de 2025.

**No. 34**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 074/2025**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**NOGALES 7cero9**

**SIN TEXTO**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

SH.28-06

**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 074/2025**

**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 veintidós de enero del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nogales 7cero9**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13, localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de esta ciudad, con superficie de **571.328** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**.

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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

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

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "Nogales 7cero9".

**Para uso exclusivo de Asuntos Oficiales**



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 02/2025**

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 22 de enero del año 2025, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. Luz María Aguilar González, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Nogales 7cero9", en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13 localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571,328 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Luz María Aguilar González, en su carácter de propietaria del predio.

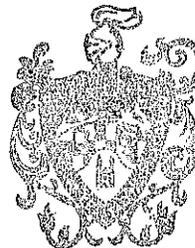
**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nogales 7cero9**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13 localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571,328 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso.

**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 treinta y un días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARÍA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"NOGALES 7CERO9"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.  
PRESENTE.**

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. **Luz María Aguilar González**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nogales 7cero9**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13 localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.328 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por la C. **Luz María Aguilar González**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nogales 7cero9**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13 localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.328 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nogales 7cero9**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por la C. Luz María Aguilar González, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Luz María Aguilar González**;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 6,497** de fecha 6 de diciembre del 2002, otorgada ante el Lic. María Luisa Corral Ríos, Adscrita

COTEJADO

S

Luz María Aguilar González

S

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"NOGALES 7CERO9"

a la Notaría Pública número 29 para el Distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notario por licencia de su titular el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, en donde hace constar un contrato de compraventa, celebrado por el C.P. Jesús Miguel Sapien Ponche y C.P. Roberto Cano Hermosillo, en su carácter de Secretario de Finanzas y Administración y Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno Constitucional del Estado de Chihuahua como la parte vendedora y por la otra el señor Luz María Aguilar González, sobre el lote de terreno urbano identificado como fracción V de la reserva 13 localizada sobre el circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con origen en el Km 13 de la carretera Panamericana Chihuahua- Ciudad Juárez con superficie de 571.328 metros cuadrados, inscrito bajo el número 117 a folio 118 del Libro 3703 de la Sección Primera con folio real 1441470 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-110942** expedido por Tesorería Municipal de fecha 16 de enero de 2024;
5. **Oficio DASDDU/064/2024** de fecha 03 de octubre del 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 680/2024** de fecha 31 de octubre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y estudios de mecánica de suelos, de topografía y de vientos dominantes;
7. **Oficio DASDDU/389/2024** de fecha 20 de mayo 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;
8. **Oficio DDHE/0611/2024** de fecha 27 de mayo del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/167/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/1052/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Tercera Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 16 de diciembre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar



X

S

ML

62

DICTAMEN  
 ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
 "NOGALES 7CERO"  
  
 PRESIDENCIA MUNICIPAL  
 CHIHUAHUA, CHIH.

Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

- 12. Oficio DASDDU/021/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 08 de enero de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y estudios de mecánica de suelos, de topografía y de vientos dominantes el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/021/2024 de fecha 08 de enero de 2025, 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 un Estudio de Impacto Vial, un Estudio Urbano Ambiental y un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y estudios de mecánica de suelos, de topografía y de vientos dominantes el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Mixto Intenso y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Tercera Sesión Extraordinaria celebrada el día 16 de diciembre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.



VICIA MUNICIPAL  
 CHIHUAHUA, CHIH.

**CONSIDERANDO**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Nogales 7cero9", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13 localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.328 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

COTEJADO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. **Luz María Aguilar González**, en su carácter de propietaria del predio.

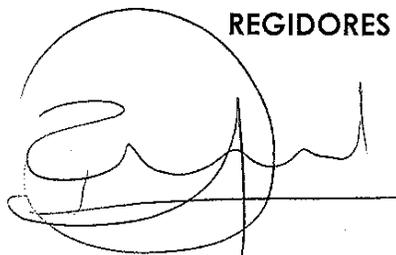
**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nogales 7cero9**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción V de la reserva 13 localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 571.328 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Mixto Intenso**.

**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 22 días del mes de enero del año 2025.

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



**ROSA CARMONA CARMONA  
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO  
REGIDOR SECRETARIO**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"NOGALES 7CERO9"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

  
ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR VOCAL

  
JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ  
REGIDORA VOCAL

  
OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA  
REGIDOR VOCAL

  
MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO  
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. LUZ MARÍA AGUILAR GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "NOGALES 7CERO9", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN V DE LA RESERVA 13 LOCALIZADO SOBRE CIRCUITO VIAL NORTE, TRAMO 3-4 ARROYO LOS NOGALES DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 571.328 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60 A MIXTO INTENSO.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO







PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/021/2025

Chihuahua, Chih., 08 de enero del 2025

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Luz María Aguilar González en su carácter de propietario del predio identificado Fracción V de la reserva 13, localizado sobre Circuito Vial Norte, tramo 3-4 Arroyo Los Nogales, de esta Ciudad, con una superficie de 571.328m2; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "Nogales 7cero9" 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 H60 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización a uso de suelo Mixto Intenso.

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/064/2024 de fecha 3 de octubre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "Nogales 7cero9" 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. 680/2024 de fecha 31 de octubre de 2024, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "Nogales 7cero9".

Por medio de Oficio No. DASDDU/389/2024 de fecha 20 de mayo 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/0611/2024 de fecha 27 de mayo de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

Gobierno Municipal 2024-2027

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/167/2024 de fecha 07 de noviembre de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1052/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Nogales 7cero9"** fue presentado en la **Tercera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de diciembre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE Y CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y estudios de mecánica de suelos, de topografía y de vientos dominantes**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H60 a Mixto Intenso**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/064/2024 de fecha 03 de octubre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 680/2024 de fecha 31 de octubre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/389/2024 de fecha 20 de mayo 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.

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua  
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx



**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

Gobierno Municipal 2024-2027



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

7. Oficio No. DDHE/0611/2024 de fecha 27 de mayo de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/167/2024 de fecha 07 de noviembre 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.
9. Oficio No. SJ/DRPA/1052/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Tercera Sesión Extraordinaria del día 16 de diciembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Nogales 7cero9".

ATENTAMENTE

**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRET**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ELICAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



MUNICIPAL  
CHIHUAHUA

C.C.P.

Archivo:  
ADN/3CCHV/MBCH/ovea



DIRECCIÓN DE  
SUBDIRECCIÓN



DIRECCIÓN DE  
SUBDIRECCIÓN

C. JGIA  
R. SERRA

COTEJADO



CUESTIONES URBANAS

**MODIFICACION DE USO DE SUELO HABITACIONAL H60A  
MIXTO INTENSO  
"NOGALES 7ceros"**

**UBICACIÓN:**

**Av. Nogales 709 Colonia Rodolfo Fierro C.P. 31137**

**PROMOTOR:**

**Luz María Aguilar González**

**ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:**

**D.R.U. 018**

**Mdu. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia  
Julio 2024**

**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.....
- .....
- .....
- III.II RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.....
- III.III. I. Descripción de propietarios y régimen de propiedad.....
- DIAGNOSTICO .....
- III.III. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO. ....
- III.III.I. Ámbito Regional.....
- III.III. II. Ámbito Urbano.....
- III.III.III. Ámbito de Influencia.....
- III.IV. ESTRUCTURA URBANA .....



III.IV. ESTRUCTURA URBANA .....	
III.IV.I. Estructura Primaria .....	
I.IV.III ZONIFICACION SECUNDARIA.....	
III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL .....	
III.V.I. Atractores.....	
III.V. II. Núcleos de Actividades .....	
III.V. III. 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.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 Publico .....	
Imagen 27.- Rutas de transporte en área de estudio. Fuente: Bus CUU.....	
Imagen 28.-. Rutas de transporte en área de estudio. Fuente: SIGMUN .....	
III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable y Alcantarillado Sanitario .....	
II.VIII. IX. Infraestructura de Agua Tratada.....	
III.VIII. X. Infraestructura de Energía Eléctrica. ....	
III.VIII. XI. Infraestructura de Alumbrado Público.....	
III.VIII. XII. Infraestructura de Gas.....	
III.VIII. XIII. Infraestructura de Transporte de Combustible.....	

- 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. II. Aspectos sociales.....
- IV.III. III. Infraestructura.....
- IV.III.IV. Medio Ambiente.....
- IV.III. V. Administración y Gestión .....
- IV.IV. PLAN DE DESARROLLO UBANO 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.VI LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ....
- IV.VI. I. Gestión ambiental .....
- IV.VI. II. Política ambiental .....
- IV.VI.III. Planeación ambiental .....
- IV.VI. IV. Ordenamiento Ecológico.....
- IV.VI. V. Criterios Ecológicos .....
- IV.VI.VI. Impacto Ambiental .....
- IV.VII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
- IV.VII. I. Usos Reservas y Destinos.....
- IV.VII.II. Infraestructura .....

- IV.VII.II. Infraestructura .....
- IV.VII.III. Vía Pública .....
- IV.VIII. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024 .....
- V. ESTRATEGIA .....
- V.I. ESTRATEGIA GENERAL.....
- .....
- .....
- V.II MODELO DE DESARROLLO .....
- V.III. POLÍTICAS DE DESARROLLO .....
- V.III. I. Mejoramiento .....
- V.III. II. Consolidación.....
- V.IV. ZONIFICACIÓN PRIMARIA .....
- V.V. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA .....
- V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....
- V.VII. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL.....
- V.VIII. INSTRUMENTACION .....
- V.VIII.I Instrumentos Financieros.....
- V.VIII.II Corresponsabilidad.....
- V.VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....
- VI. BIBLIOGRAFÍA.....
- VII. CRÉDITOS .....
- VIII.ANEXOS .....



## I.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana es promovido por Luz María Aguilar González 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 7ª actualización.

El predio en cuestión cuenta con uso de suelo **Habitacional H60**, se localiza exactamente en la **Avenida Los Nogales 709 en la colonia Rodolfo Fierro C.P.31137** al norte de la ciudad, 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 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, proponiendo el cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso** en donde se pretende desarrollar una gasolinera, oficina administrativa y tienda de conveniencia.

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 Secretaría 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, ante 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.

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 regirán 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 expendan 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.- 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, papelerera, 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.**

**Título 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 Secretaría 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 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, ante 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, llevara 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 Secretaría
- 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 a 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 límites 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 II I

### 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, escuchara 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 EXPENDIO DE 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 Mareográfico 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 <sup>2</sup> )	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 del presente documento es la modificación de uso de suelo **Habitacional H60 a Mixto Intenso**. El predio en estudio se localiza en el límite de subcentro norte y sobre el corredor Av. Los Nogales dando lugar a esta selección de uso de suelo, mismo que se describe a detalle en la 7ª Actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

El predio localizado en Av. Nogales 709 Colonia Rodolfo Fierro C.P. 31137 al norte de la ciudad, cuenta con una superficie de terreno de 571.328 m<sup>2</sup> y se pretende desarrollar un proyecto de gasolinera, oficinas y tienda de conveniencia en una segunda etapa posterior a esta modificación se demolerá la construcción existente de aproximadamente 397.50 m<sup>2</sup>.

#### III.I.I. Definición del Área de Estudio

El predio se ubica en Av. Los Nogales a menos de 700 m. de distancia de la Av. Fedor Dostoyevsky, en su entorno a 1000m. de radio se identifica el uso habitacional H60 como predominante en el área de estudio, seguido de los usos de industria bajo impacto, recreación y deporte, habitacional H45 en su respectivo orden.

El área de estudio se delimita al norte por Avenida Los Arcos, al sur por la Avenida Homero, al este por Avenida de las Industrias y al oeste por Avenida Tecnológico. El polígono que se analizará consta de una superficie aproximada de 500 has.

Se considera 1 km. aproximadamente de radio de influencia para este análisis desde el predio de aplicación, ya que, esta zonificación contiene en su diversidad usos que son relevantes para determinar factores sociales, ambientales y técnicos para nutrir esta propuesta de modificación al Plan.

La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio (617.12has) es la siguiente:

USO DE SUELO	SUPERFICIE (Ha)	PORCENTAJE
Comercio y servicios	31.17415086	7.671643814
Equipamiento general	20.29531164	4.994471308
Habitacional H45	37.87202628	9.319923338
Habitacional H60	144.9751144	35.67691209
Industria Bajo Impacto	110.1382508	27.10391165
Mixto bajo	1.463827918	0.360233273
Mixto intenso	0.132331188	0.032565369
Mixto moderado	1.562179256	0.384436544
Recreación y deporte	56.42134013	13.88472222
Zona de amortiguamiento	2.321023263	0.571180394
Total general	406.3555558	100

Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente PDU2040 Séptima Actualización.



Los usos predominantes son Habitacional H60, H45, industria bajo impacto y recreación y deporte. En el contexto inmediato se observan comercios de autoservicio, carnicerías, bodegas y ferreterías sobre la vialidad arterial y viviendas de tipo unifamiliar entre uno y dos niveles, sobre las calles de la jerarquía loca. Además, en el contexto a 1000m., se encuentran varias gasolineras (Imagen 39 del estudio y verificación en Google mapas y Street View).

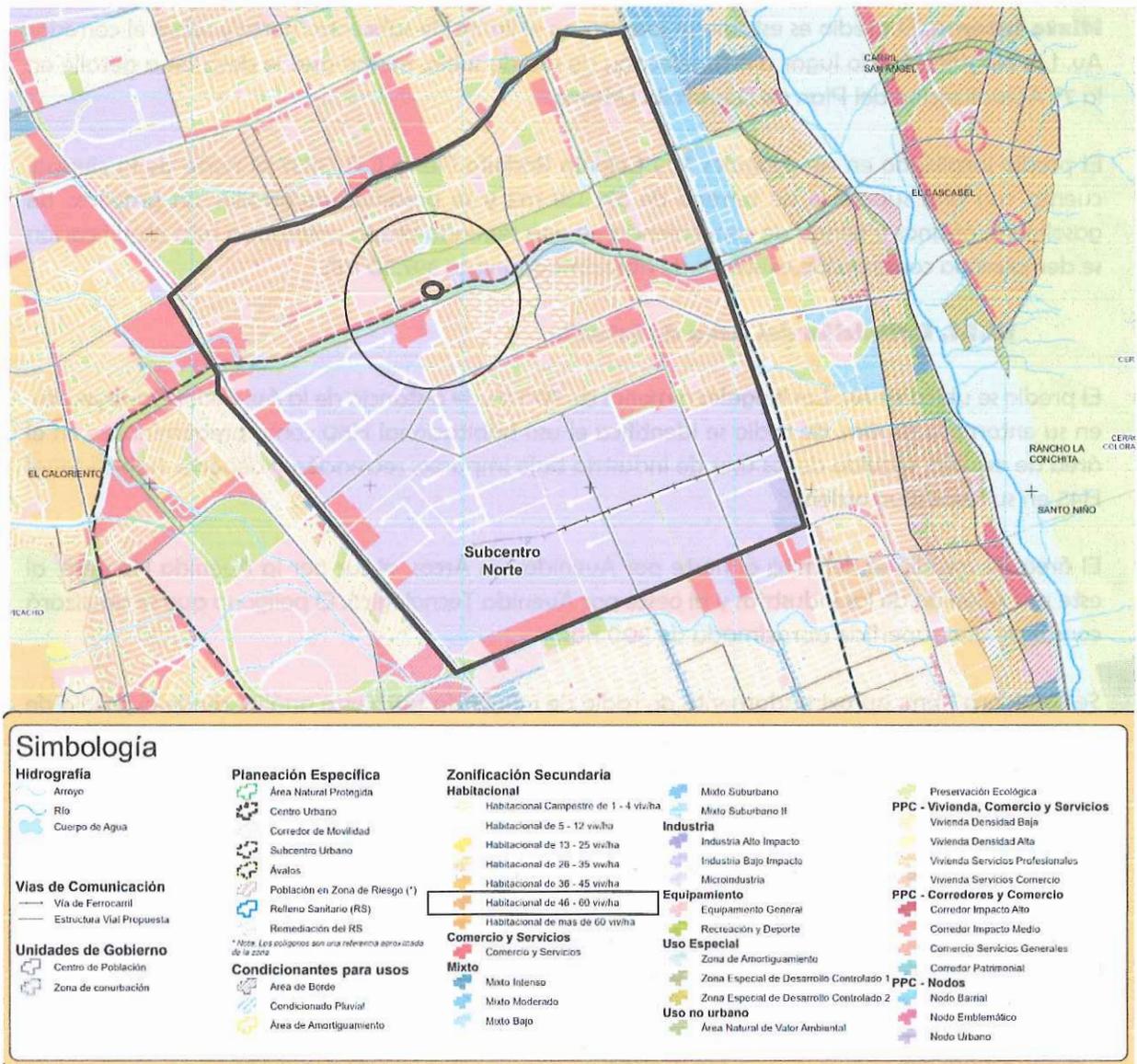


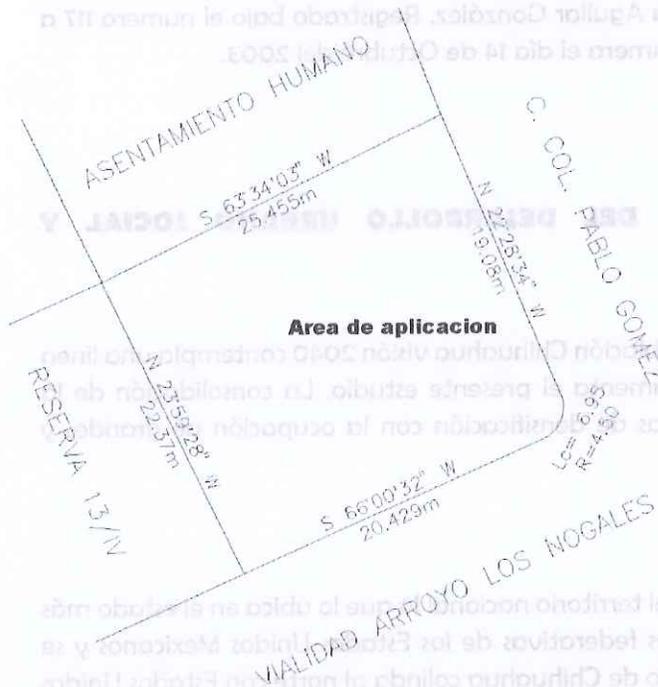
Imagen 1.- Área Estudio. Fuente: Elaboración propia. Carta Síntesis Plan de Desarrollo Urbano 7a Actualización.

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



El Área de Aplicación corresponde a una superficie de terreno de 571.328 m<sup>2</sup>, actualmente cuenta con un uso de suelo H60 y se localiza con colindancia inmediata a corredor de Av. Nogales, con vocación comercial. Actualmente se puede observar una serie de locales comerciales en desuso en una superficie de construcción de 397.50 m<sup>2</sup>. Clave catastral 422-077-035

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



El área de aplicación presenta las siguientes colindancias.

- Al Norte con asentamiento humano
- Al Este con Calle Col. Pablo Gómez
- Al Sur con Vialidad Arroyo Los Nogales
- Al Oeste con Reserva 13/IV

Imagen 3. Área de Aplicación. Elaboración propia

El uso de suelo del área de aplicación establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 7<sup>a</sup> actualización es Habitacional H 60.

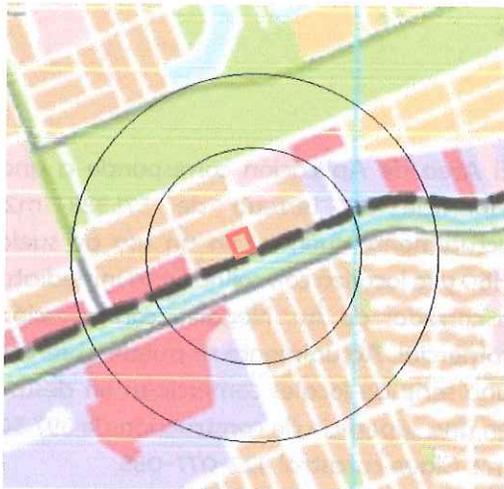


Imagen 4 . Uso de suelo de area de aplicación



Imagen 5. Estado actual del predio. Fuente: Elaboración propia

### **III.II 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 6497 Volumen trescientos cincuenta, es propiedad privada a nombre de Luz María Aguilar González. Registrado bajo el numero 117 a folio 118 del libro número 3703 de la sección primera el día 14 de Octubre del 2003.

### **DIAGNOSTICO**

#### **III.III. 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.III.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.

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.III. 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 km<sup>2</sup> 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.III.III. **Ámbito de Influencia**

El norte de la ciudad ha tenido un desarrollo progresivo, la consolidación del corredor de Avenida Tecnológico y Homero han generado desarrollo comercial y de servicios que permiten una dinámica económica activa.

### 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.

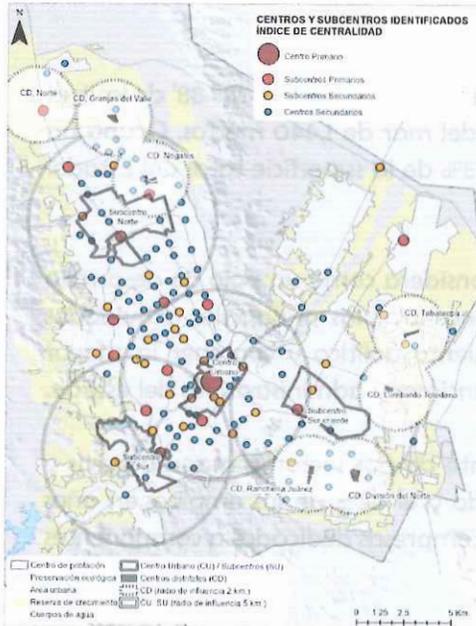


Imagen 6. Índice de centralidad. Implan 2021

consolidación a partir de generación de centros comerciales generadores de actividad y empleo. El predio se localiza dentro de la influencia del Subcentro Norte

Los usos mixtos han tenido escaso impulso, especialmente los relacionados a usos habitacionales, no así la variedad de ellos, especialmente los comerciales, que sí se han estado consolidando, sobre todo en corredores urbanos. En nuestra área de estudio se consideran corredores como: Av. de las Industrias, Av. Nogales, Av. Heroico Colegio Militar y Vialidad Sacramento

A parte de lo anterior, otras tareas pendientes son:

- a. Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana, así como proteger y utilizar de manera racional los recursos naturales.
- c. Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- d. Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

### III.IV. II. Zonas Homogéneas

Se entiende por zonas homogéneas la caracterización de una porción de la ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, de uso o desarrollo, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Entre las zonas destacadas en el área de estudio podemos encontrar:

En una mayor porción el uso industrial representado por el complejo industrial, uso habitacional representado por colonias como 20 Aniversario, Chihuahua 2000, Laderas, Puerta Real, Rodolfo Fierro, Quintas Quijote, Alamedas, Chihuahua Siglo XXI., uso Comercio y Servicios a partir de los

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.

### III.IV.I. Estructura Primaria

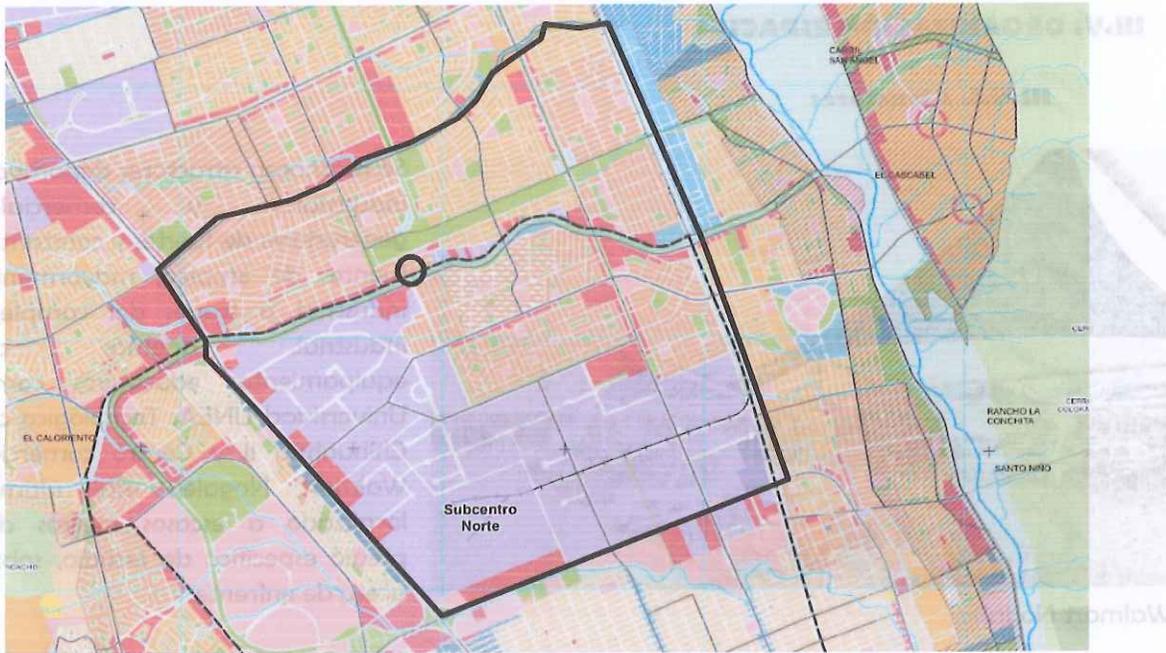
Aunque, si bien el primer objetivo general del PDU2040 2024 plantea consolidar Chihuahua como una ciudad compacta, impulsando en principio la ocupación de suelo vacante al interior, el plan actualmente vigente no ofrece instrumentos ni lineamientos estratégicos para posibilitarla.

A la fecha, los cuatro subcentros propuestos, y los diversos centros distritales, los cuales buscan una ciudad policéntrica, no se han consolidado. La propuesta persigue abonar a la

corredores generados en Av. Tecnológico, Av. Homero y Av. Arroyo los Nogales con diversas tipologías de comercio.

Además, se puede localizar el uso de Equipamiento diverso, como equipamiento educativo representado por Universidad UNEA, sobre la Av. Homero se localiza Instituto Tecnológico de Chihuahua II y equipamiento deportivo representado por centro Deportivo Tricentenario, en donde se ofrecen actividades como natación, yoga, pilates, basquetbol, boxeo, kick boxing entre otras. Se localiza también, Terminal Norte Bowi y la Comandancia Norte Policía Municipal.

**I.IV.III ZONIFICACION SECUNDARIA**



**Simbología**

<p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyo</li> <li>Río</li> <li>Cuerpo de Agua</li> </ul> <p><b>Vías de Comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vía de Ferrocarril</li> <li>Estructura Vial Propuesta</li> </ul> <p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centro de Población</li> <li>Zona de conurbación</li> </ul>	<p><b>Planeación Específica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área Natural Protegida</li> <li>Centro Urbano</li> <li>Corredor de Movilidad</li> <li>Subcentro Urbano</li> <li>Ávalos</li> <li>Población en Zona de Riesgo (*)</li> <li>Relleno Sanitario (RS)</li> <li>Remediación del RS</li> </ul> <p><b>Condicionantes para usos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Borde</li> <li>Condicionado Pluvial</li> <li>Área de Amortiguamiento</li> </ul>	<p><b>Zonificación Secundaria Habitacional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha</li> <li>Habitacional de 5 - 12 viv/ha</li> <li>Habitacional de 13 - 25 viv/ha</li> <li>Habitacional de 26 - 35 viv/ha</li> <li>Habitacional de 36 - 45 viv/ha</li> <li>Habitacional de 46 - 60 viv/ha</li> <li>Habitacional de mas de 60 viv/ha</li> </ul> <p><b>Comercio y Servicios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio y Servicios</li> </ul> <p><b>Mixto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mixto Intenso</li> <li>Mixto Moderado</li> <li>Mixto Bajo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mixto Suburbano</li> <li>Mixto Suburbano II</li> </ul> <p><b>Industria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industria Alto Impacto</li> <li>Industria Bajo Impacto</li> <li>Microindustria</li> </ul> <p><b>Equipamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento General</li> <li>Recreación y Deporte</li> </ul> <p><b>Uso Especial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de Amortiguamiento</li> <li>Zona Especial de Desarrollo Controlado 1</li> <li>Zona Especial de Desarrollo Controlado 2</li> </ul> <p><b>Uso no urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área Natural de Valor Ambiental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preservación Ecológica</li> </ul> <p><b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda Densidad Baja</li> <li>Vivienda Densidad Alta</li> <li>Vivienda Servicios Profesionales</li> <li>Vivienda Servicios Comercio</li> </ul> <p><b>PPC - Corredores y Comercio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corredor Impacto Alto</li> <li>Corredor Impacto Medio</li> <li>Comercio Servicios Generales</li> <li>Corredor Patrimonial</li> </ul> <p><b>PPC - Nodos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nodo Barrial</li> <li>Nodo Emblemático</li> <li>Nodo Urbano</li> </ul>
--	---	--	---	---

Imagen 7.- Área Estudio. Fuente: Elaboración propia. Carta Síntesis Plan de Desarrollo Urbano 7a Actualización.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima vivo/ha	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	SR	SR	

El predio se encuentra en un sector de uso de suelo **Habitacional H60** con superficie mínima de terreno por lote de 90 m<sup>2</sup> y 6.00 m. de frente, un Coeficiente de Ocupación del Suelo C.O.S. de 0.60 y un Coeficiente de Utilización del Suelo C.U.S. de 2.00.

Considerando el área de estudio, se observa dentro de esta delimitación que, por lo menos el 50% es de uso industrial, y lo que respecta a uso habitacional cuenta con densidades de entre H60, H60+, H45 y H35, un porcentaje más bajo de uso de suelo comercial y de servicios, sin embargo, estratégicamente localizado ya que esta se ubica sobre todo a lo largo de los corredores principales de la zona.

### III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

#### III.V.I. Atractores



Walmart Nogales.

Se reconocen atractores deportivos, industriales y comerciales generadores de fuertes y constantes fuentes de empleo, mayormente industrial a través del complejo industrial, además de equipamientos educativos como Universidad UNEA, Tecnológico de Chihuahua II y Centro comercial Walmart Nogales, este último, localizado a escasos metros del predio específico de estudio, sobre acera de enfrente.

#### III.V. II. Núcleos de Actividades

Con relación a los núcleos de actividades, el área de estudio contiene 3 importantes: el parque industrial, el centro deportivo Tricentenario, así como el centro comercial Plaza Sendero.

#### III.V. III. Corredores Urbanos

Los corredores urbanos son elementos que se constituyen como concentradores y atractores



Plaza Sendero



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. En el área se localizan delimitando dicha zona de estudio los siguientes:

- Corredor Tecnológico
- Corredor Homero
- Corredor Industrias
- Corredor Nogales
- Corredor Prieto Lujan

**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, mientras que, en la zona sur de la ciudad se observan los más bajos. El área de estudio se localiza en el norte de la ciudad y se estima un valor catastral de entre 11.62 pesos a 250.0 por metro cuadrado.

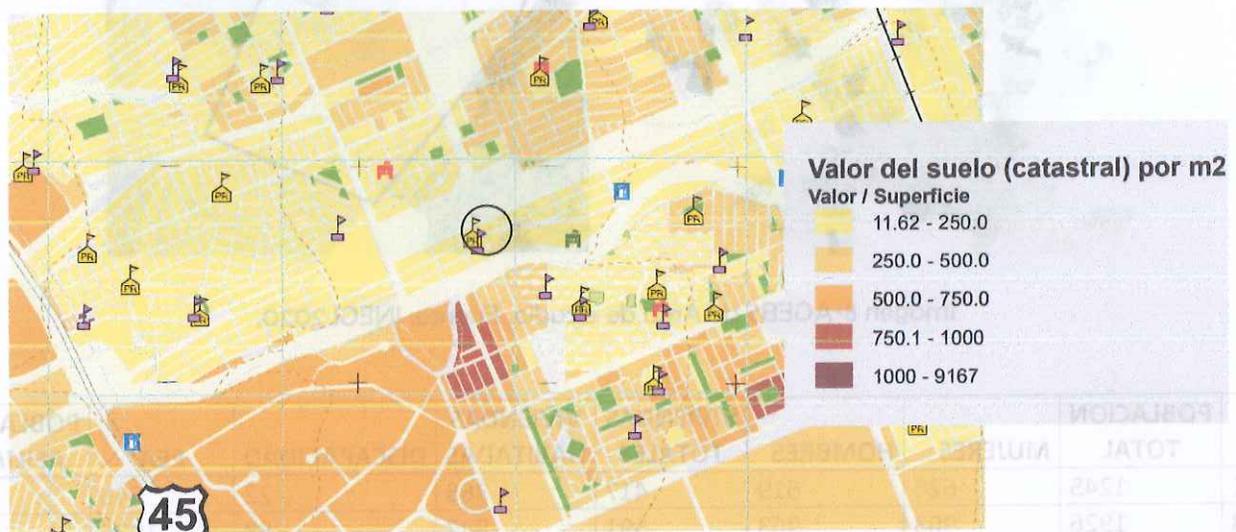


Imagen 8.-Valor de suelo. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización

**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.

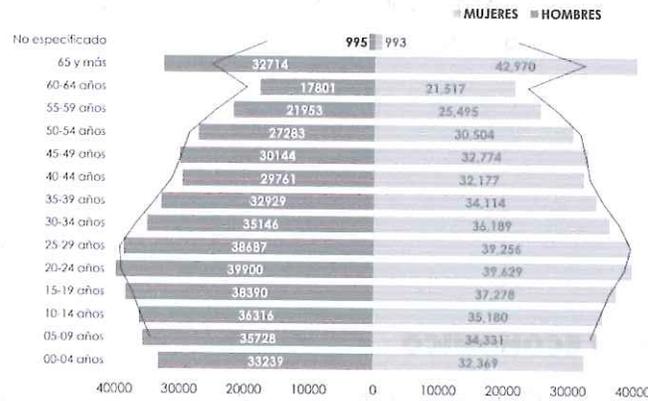


Imagen 7.- Pirámide población por sexo y grupos de edad en el centro de población Chihuahua al 2020 Fuente: INEGI 2021.



Imagen 8-AGEBS de Área de estudio. Fuente: INEGI 2020.

ID	POBLACION TOTAL	MUJERES	HOMBRES	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS HABITADAS	DISCAPACIDAD	PEA	POBLACION AFILIADA
14891	1245	626	619	417	365	22	646	1170
15828	1926	963	963	591	547	88	1026	1672
14868	1600	815	785	560	485	63	875	1436
16347	3326	1723	1603	1098	998	115	1960	3099
15404	2033	1025	1008	633	580	128	1056	1847
15796	3787	1941	1846	1329	1200	105	2160	3547
15419	1988	1008	980	606	553	121	1067	1649
	<b>15905</b>	<b>8101</b>	<b>7804</b>	<b>5234</b>	<b>4728</b>	<b>642</b>	<b>8790</b>	<b>14420</b>

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 15,905 habitantes de los cuales 8,101 son mujeres y 7,804 son hombres.



642 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 14,420. La población que se reconoce activa de 12 y más es de 8,790. Lo que respecta a la vivienda, existen viviendas habitadas de un total de 4,728 de un total de 5,234.

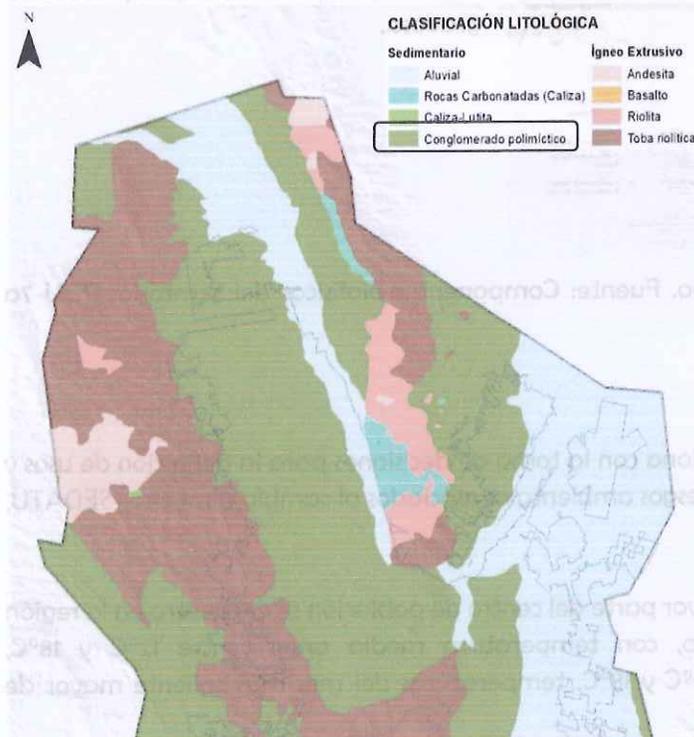
### III.VI.III. Análisis Económico

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, el Estado de Chihuahua cuenta con 120,668 unidades económicas, lo que representa el 2.4 % del total del país.

En el Municipio de Chihuahua según datos del INEGI al año 2020 existe una población económicamente activa de 390,789 personas, lo que equivale a un 43 % de la población total del municipio, Así mismo alberga 33,069 Unidades económicas de distintos rubros.

En el área de estudio la concentración de empleo se considera de alta debido a la concentración de fuentes de empleo en el sector maquilador. Además, de un núcleo importante de comercio como Plaza Sendero.

### III.VII. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL



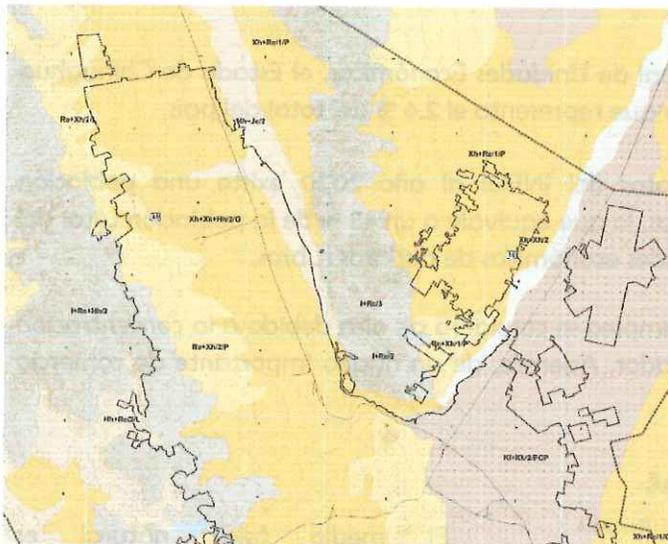
El medio físico natural es determinante para establecer las políticas de desarrollo y consolidación urbanas, así como para encontrar la aptitud y la capacidad de carga del territorio.

Su estudio sustenta la toma de decisiones para el análisis de la convivencia de la ciudad y el ambiente en su cuidado y conservación mutuos, por ser factores intrínsecamente relacionados. Incluye todos los elementos geográficos, edafológicos, climáticos, hidrográficos, geológicos, biológicos y estructurales que componen el entorno natural y urbano. Estas características influyen en el desarrollo de la ciudad.

Imagen 9. Medio físico área de estudio. Fuente: Componentes biofísicos del territorio. PDU 7a Actualización

El estudio geológico del centro de población tiene como objetivo identificar y delimitar las áreas litológicas, así como los principales rasgos estructurales que permitan evaluar las oportunidades y restricciones que ofrezca al desarrollo urbano. (SEDATU 2017: 72)

El área de estudio se localiza según la clasificación geológica en material sedimentario (Servicio Geológico Mexicano), la clasificación litológica en un conglomerado polimictico, este, comúnmente se utiliza como material de construcción, rocas de gran tamaño son trituradas para después ser clasificadas en diferentes tamaños, para la construcción de viviendas y carreteras.



Generalmente los clastos de gran tamaño son útiles para la construcción de cimientos de represas, muros y terraplenes por lo que, el material producto de excavación puede ser material reutilizable para la obra nueva dispuesta para una gasolinera.

La edafología se enfoca en describir la capa superficial del suelo, con el fin de identificar su capacidad para el desarrollo urbano, el área de estudio se compone por las siguientes unidades de suelo: háplico, cálcico, háplico, fase física gravosa.

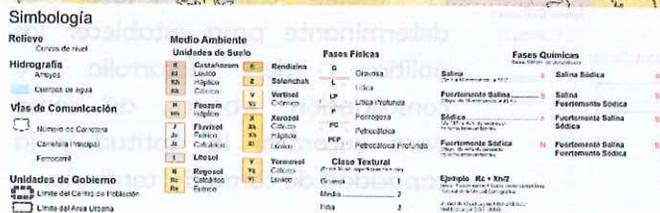


Imagen 10. Medio físico área de estudio. Fuente: Componentes biofísicos del territorio. PDU 7a Actualización.

### III.VII. I. Clima

El objetivo del análisis del clima se relaciona con la toma de decisiones para la definición de usos y aptitudes del suelo y detectar posibles riesgos ambientales asociados al cambio climático (SEDATU, 2017, 77).

Según la clasificación KOPPEN15, la mayor parte del centro de población se encuentra en la región climática BS1kw, semiárida, templado, con temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperaturas del mes más caliente mayor de 22°C, con lluvias en verano.

Hacia el oriente de la ciudad se encuentra la región 13 BSohw, la cual es árida, semicálido, con temperatura entre 18°C y 22°C, con temperatura del mes más frío menor de 18°C y temperatura del mes más caliente mayor de 22°C.

El clima semiárido es el que prevalece en la zona urbanizada y, a medida que se aleja de ella, el clima se vuelve árido.



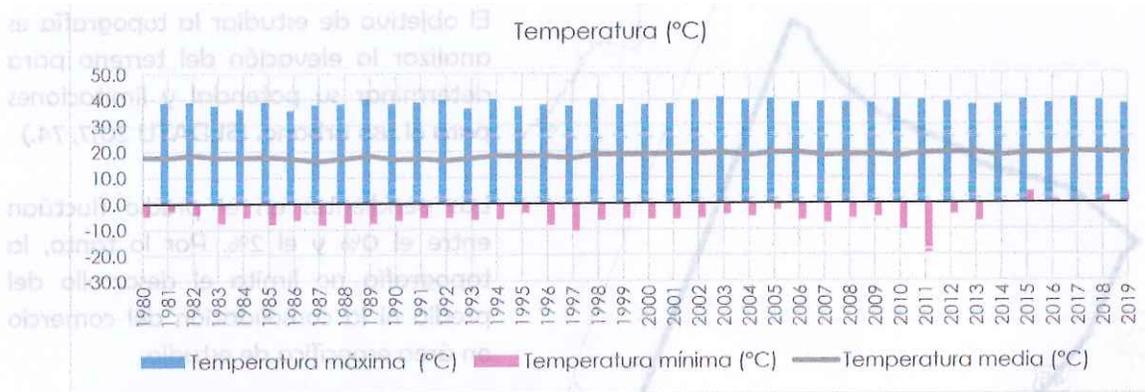


Figura 1. Promedio multianual de temperatura. Elaboración propia con datos de CONAGUA 2020<sup>17</sup>.

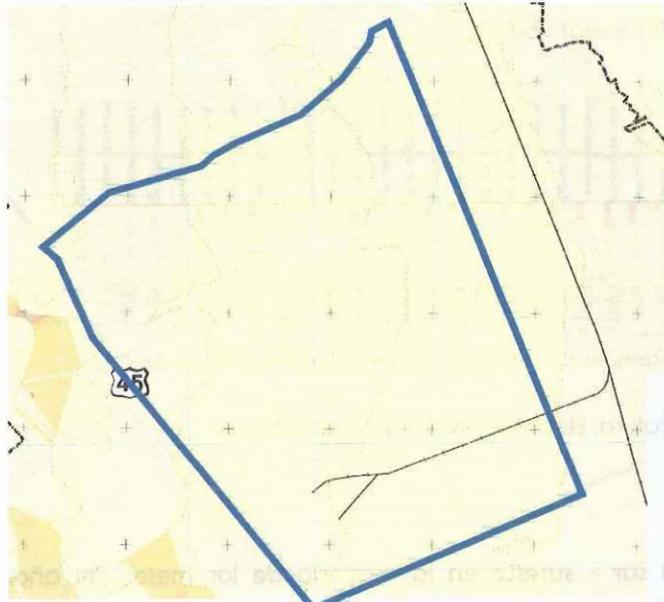
Los vientos predominantes provienen del sur - sureste en la mayoría de los meses del año. Prevalcen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre 1.3 y 3.88 km/hr.

El predio de estudio se localiza fuera de zonas inundables y por su condición topográfica no es receptor de agua pluvial generador de estancamientos, el flujo se dirige hacia el canal de la Av. Nogales, siendo este el canal receptor de aguas pluviales.



Imagen 10. Vista desde Av. Nogales

### III.VII. II. Topografía



El objetivo de estudiar la topografía es analizar la elevación del terreno para determinar su potencial y limitaciones para el uso urbano. (SEDATU 2017, 74.)

Las pendientes en el predio fluctúan entre el 0% y el 2%. Por lo tanto, la topografía no limita el desarrollo del predio ni la consolidación del comercio en área específica de estudio.

#### Pendientes

- Pendiente plana (0- 2 %)
- Pendiente muy suave (2 - 5 %)
- Pendiente (5 - 12 %)
- Pendiente Moderada (12 - 18 %)
- Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
- Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Imagen 11.- Topografía en área de estudio.



Imagen 12.- Topografía en área de estudio, vista desde Av. Los Nogales



Imagen 13-Perfiles topográficos en área de estudio.



Imagen 12.- Perfiles topográficos en área de estudio.

Se observa que las pendientes y el estado físico del predio en estudio es óptimo para el buen desplazamiento del flujo pluvial hacia el canal. Así como para el desarrollo de la gasolinera y locales comerciales, puesto que el área peatonal y el área de circulación vehicular será de fácil acceso por las pendientes que contiene el terreno. El predio se localiza en la curva de nivel 1490 mientras que el canal se localiza en 1488.

### III.VII.III. Hidrología

En cuanto a la Hidrología Superficial, Chihuahua se ubica en la Región Hidrológica Bravo Conchos (RH-24) en la cuenca Hidrológica (K) Río Conchos-Presa El Granero, dentro de las subcuencas de los Ríos Chuvíscar y Sacramento y la Presa Chihuahua. Dentro de las vertientes internas se encuentran 94 microcuencas regionales.

En cuanto a la Hidrología Subterránea, los acuíferos que le proveen de agua se encuentran actualmente en situaciones críticas de disponibilidad y recarga. Para el año 2015, la ciudad se abastecía de los acuíferos Chihuahua-Sacramento, ubicado en el costado oeste del centro de población (con un déficit de 57.66 millones de metros cúbicos anuales) (CONAGUA, 2018),

Se registran 156 pozos en operación para la extracción de agua en el año 2020, así como 126 tanques de almacenamiento distribuidos a lo largo de toda la ciudad y con mayor intensidad en el lado poniente.

El abastecimiento del agua potable a la ciudad de Chihuahua se hace a través de los pozos perforados que extraen agua de los acuíferos: (1) Chihuahua-Sacramento, (2) El Sauz-Encinillas y (3) Tabalaopa-Aldama.

**III.VII. IV. Agua; subterránea;**

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)

**III.VII. V. Composición del suelo**

El tipo de roca es sedimentaria, se localiza roca caliza, volcanocástico, arenisca, caliza-yeso.

**Simbología**

<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Medio Ambiente</b> Clase de Roca																														
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	igneo intrusiva igneo extrusiva Sedimentaria Metamórfica																														
<b>Vías de Comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Estructuras Geológicas</b> Eje Estructural Falla Fractura																														
<b>Unidades de Gobierno</b>	<b>Entidades Puntuales</b>																														
<b>Unidades de Roca</b>	<table border="0"> <tr> <td>Basalto</td> <td>Lu</td> <td>Lutita</td> </tr> <tr> <td>Toba ácida</td> <td>ar</td> <td>Arenisca</td> </tr> <tr> <td>loba intermedia</td> <td>co</td> <td>Conglomerado</td> </tr> <tr> <td><b>Rocas Sedimentarias</b></td> <td>ca</td> <td>Caliza</td> </tr> <tr> <td>Caliza</td> <td>vc</td> <td>Volcanocástico</td> </tr> <tr> <td>Volcanocástico</td> <td>la-ar</td> <td>Lutita-Arenisca</td> </tr> <tr> <td>Lutita-Arenisca</td> <td>cz-y</td> <td>Caliza-Yeso</td> </tr> <tr> <td>Caliza-Yeso</td> <td>ca-lu</td> <td>Caliza-Lutita</td> </tr> <tr> <td>Caliza-Lutita</td> <td>ar-ti</td> <td>Arenisca-loba intermedia</td> </tr> <tr> <td>Arenisca-loba intermedia</td> <td>ar-co</td> <td>Arenisca-Conglomerada</td> </tr> </table>	Basalto	Lu	Lutita	Toba ácida	ar	Arenisca	loba intermedia	co	Conglomerado	<b>Rocas Sedimentarias</b>	ca	Caliza	Caliza	vc	Volcanocástico	Volcanocástico	la-ar	Lutita-Arenisca	Lutita-Arenisca	cz-y	Caliza-Yeso	Caliza-Yeso	ca-lu	Caliza-Lutita	Caliza-Lutita	ar-ti	Arenisca-loba intermedia	Arenisca-loba intermedia	ar-co	Arenisca-Conglomerada
Basalto	Lu	Lutita																													
Toba ácida	ar	Arenisca																													
loba intermedia	co	Conglomerado																													
<b>Rocas Sedimentarias</b>	ca	Caliza																													
Caliza	vc	Volcanocástico																													
Volcanocástico	la-ar	Lutita-Arenisca																													
Lutita-Arenisca	cz-y	Caliza-Yeso																													
Caliza-Yeso	ca-lu	Caliza-Lutita																													
Caliza-Lutita	ar-ti	Arenisca-loba intermedia																													
Arenisca-loba intermedia	ar-co	Arenisca-Conglomerada																													
<table border="0"> <tr> <td>Si</td> <td>Sierrelita</td> </tr> <tr> <td>Gr</td> <td>Granito</td> </tr> <tr> <td>Gr</td> <td>Granodiorita</td> </tr> <tr> <td>Mz</td> <td>Monzonita</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Diorita</td> </tr> <tr> <td><b>Rocas Igneas Extrusivas</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>Rolito</td> </tr> <tr> <td>R-Ta</td> <td>Rolito-Toba ácida</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>Ancelita</td> </tr> </table>	Si	Sierrelita	Gr	Granito	Gr	Granodiorita	Mz	Monzonita	D	Diorita	<b>Rocas Igneas Extrusivas</b>		R	Rolito	R-Ta	Rolito-Toba ácida	A	Ancelita	<table border="0"> <tr> <td>gn</td> <td>Gneis</td> </tr> <tr> <td><b>Suelos</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>al</td> <td>Aluvial</td> </tr> <tr> <td>la</td> <td>Lacustre</td> </tr> <tr> <td>so</td> <td>Fólico</td> </tr> </table>	gn	Gneis	<b>Suelos</b>		al	Aluvial	la	Lacustre	so	Fólico		
Si	Sierrelita																														
Gr	Granito																														
Gr	Granodiorita																														
Mz	Monzonita																														
D	Diorita																														
<b>Rocas Igneas Extrusivas</b>																															
R	Rolito																														
R-Ta	Rolito-Toba ácida																														
A	Ancelita																														
gn	Gneis																														
<b>Suelos</b>																															
al	Aluvial																														
la	Lacustre																														
so	Fólico																														

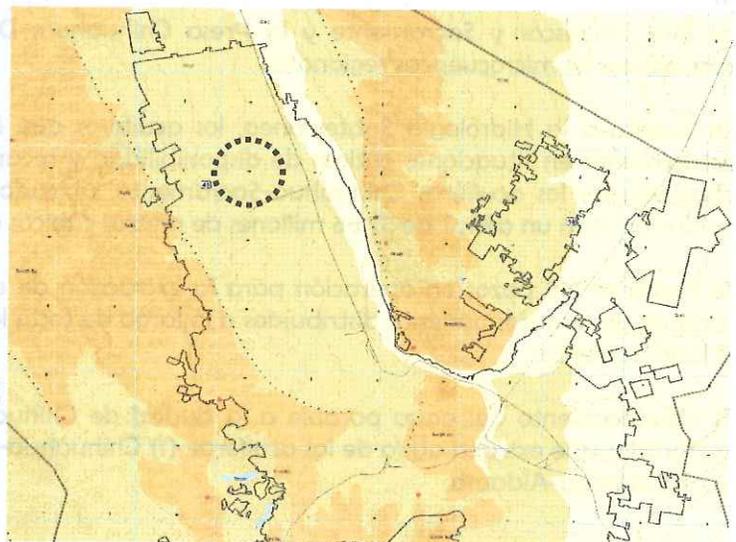


Imagen 14. Carta Geológica. Plan de Desarrollo Urbano 2040

### III.VII.VI. Vegetación



Imagen 15. Vegetación existente en vialidad Los Nogales

En el área de estudio se localiza vegetación, sobre todo, en el corredor verde generado en vialidad Arroyo Los Nogales, se observa vegetación siempre verde, fuera de este pulmón, no se localizan muchos parques, por tanto, podría considerarse escasa.

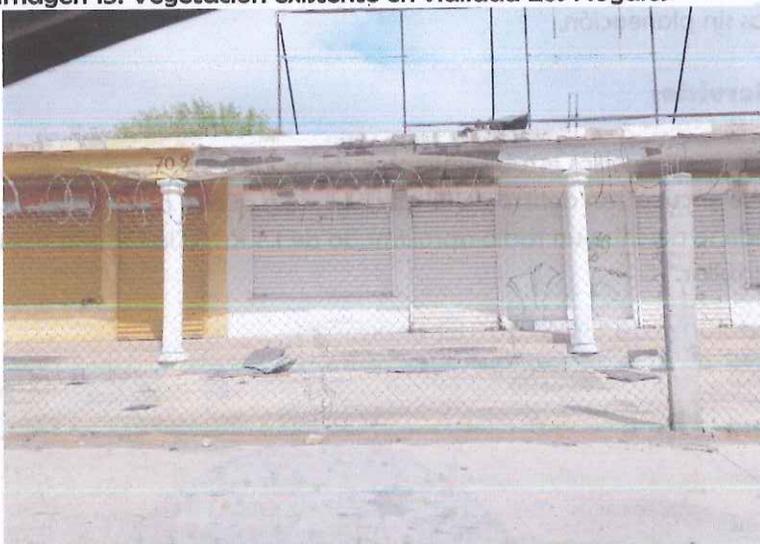


Imagen 16. Vegetación en predio específico de estudio. Vista actual

En el polígono específico de estudio se puede observar vegetación nula debido a la construcción existente. Los suelos se encuentran pavimentados sin vegetación.

## III.VIII. ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO

### 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 señala densidades medias, se observa la autoconstrucción y diversas tipologías. Las diferentes colonias que se localizan en la zona de estudio en este estado son, por ejemplo: Colonia 20 Aniversario, Fraccionamiento Puerta Real, Laderas, María Elena Hernández, Rodolfo Fierro, Vicente Guereca, Chihuahua Siglo XXI, entre otras.

Contrario a Fraccionamientos como Villa del Real que contienen tipología de vivienda ordenada en su imagen y tipología similar con pequeñas variaciones en fachadas.



Imagen 17.- Viviendas en el área de estudio.

También se reconocen muchas viviendas con un proceso de autoconstrucción ya que se observan incompletas y ejecutadas en etapas sin planeación.

### III.VIII. II. Comercio y Servicios

Según datos del DENUE se localizan muy diversos establecimientos, de los cuales se rescatarán en este documento de análisis los que se encuentran dentro del área de estudio que se delimito en las primeras páginas del presente donde se describe un radio aproximado de 1.5 Km a la redonda del predio específico, prospecto a desarrollar.

#### DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

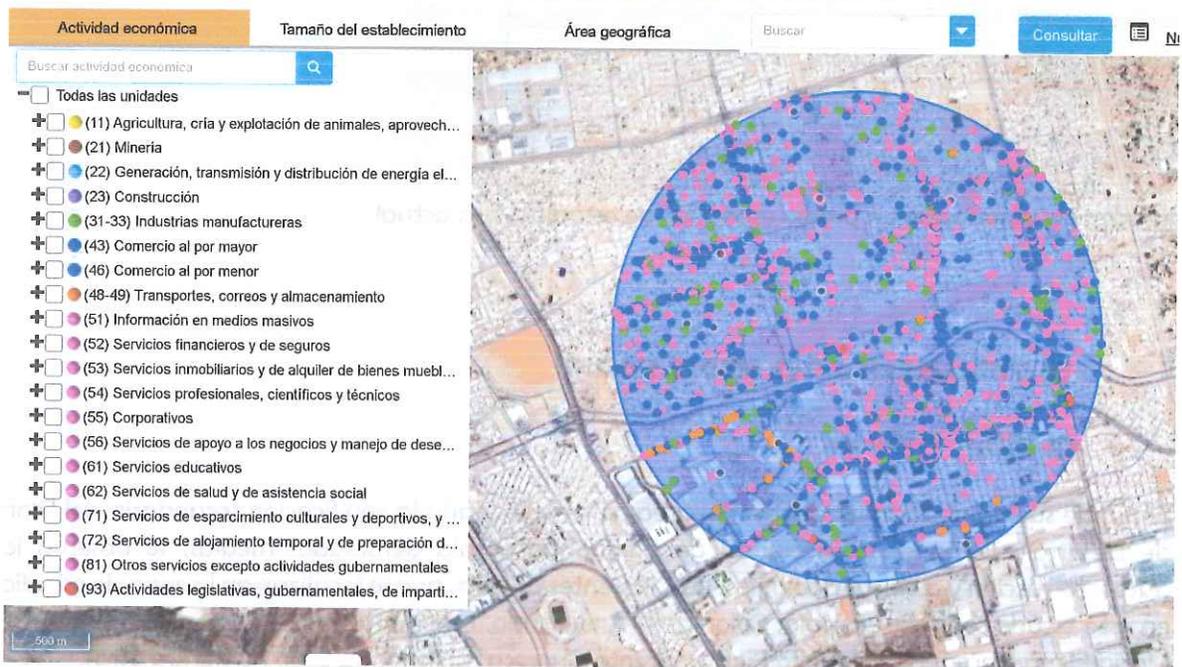


Imagen 18. Datos Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

Se localizan 1827 unidades económicas diversas. En lo referente a comercio y servicios, el perímetro del área de estudio es quien contiene este uso sobre Av. Tecnológico, Av. Homero, Av. de las

Industrias principalmente. El comercio al por menor el DENUÉ nos arroja que 691 establecimientos se encuentran operando en esta zona de estudio.

Posteriormente se muestran algunos comercios localizados en la zona de carácter local, así como los predios destinados a gaseras y gasolineras cercanas.

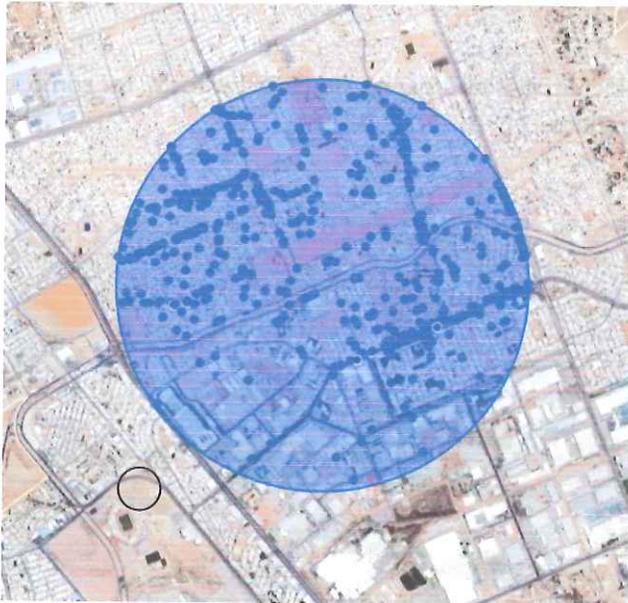


IMAGEN 19.- Comercio sobre Av. Arroyo Los Nogales y Av. de las Industrias

Las gasolineras y gaseras más cercanas al predio de estudio se localizan en el mismo corredor a más de 1 Km.



Imagen 20.- Gasolineras y gaseras cercanas a predio en estudio



**Imagen 21. Comercio y servicios en Colonia Rodolfo Fierro**

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● PAPELERIA NAYELI

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● PESCADERIA RIO CONCHOS

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● PRODUCTOS SECOS DON JOAQUIN

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● REFACCIONARIA LAS AGUILAS

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TIENDA DE ABARROTES ASHLY

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TIENDA DE ABARROTES LA RANA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TIENDA DE ABARROTES LESLIE

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TIENDA DE ABARROTES PONCE

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TIENDA DE DULCES SIN NOMBRE

● TORTILLERIA SIN NOMBRE

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● CARPINTERIA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● HERRERIA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● MUEBLERIA TU ESTILO

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TALLER DE DUCTOS PARA AIRE SIN NOMBRE

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● TALLER DE SOLDADURA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● CONSTRUTODO DE MATERIALES

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● CONSTRUCTODO DE JUAREZ CHIHUAHUA RODOLFO FIERRO

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● FERRETERIA Y BLOQUERA LOS NOGALES

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● KALISCH ACERO LOS NOGALES

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● PRODUCTOS CARNICOS LA TARAHUMARA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● ABARROTES BUEN DIA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● ABARROTES JUANES

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● ABARROTES LOS CARLOS

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● ABARROTES TARANGO

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● ALUMINIO Y VIDRIO J&L

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● BAZAR LA ESPERANZA

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

● CONSTRUExpert

*Chihuahua, CHIHUAHUA*

**III.VIII. IV. Equipamiento**

**EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

Sobre la Av. Tecnológico se localiza equipamiento educativo como Universidad UNEA, sobre la Av. Homero y Av. Industrias se localiza el Tecnológico de Chihuahua II, por mencionar algunas, además, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas reconoce también entre el

equipamiento algunas escuelas primarias, secundarias y capacitación, así como establecimientos de servicio como Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

En los datos cotejados en el DENUE se localizan 59 establecimientos con operaciones educativas.

DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

Actividad económica: Establecimiento Área geográfica

Buscar Consultar Nueva búsqueda

**Establecimientos económicos**

- 20 ANIVERSARIO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ACADEMIA DE BAILE OMEGA DANCE  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ARTES MARCIALES CHINAS  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ARTES MARCIALES SOLDADOS DE SPARTA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BACHILLERATO DE REAL  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CEDEX 3425 JUAN DE LA BARRERA ESCUELA NOCTURNA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLASES DE APOYO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DOJO VAIR  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA DE MUJER MADISON  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA DE KARATE  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA 12 DE OCTUBRE  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA AGUSTIN MELGAR 08DPR2420M  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA CHIHUAHUA DOS MIL TURNO MATUTINO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA CHIHUAHUA DOS MIL TURNO VESPERTINO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL AMADOR HERNANDEZ TURNO MATUTINO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL ESTEBAN HERNANDEZ  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL MARIA CURIE TURNO MATUTINO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA JESUS REYES HEROLES 2753  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA JESUS REYES HEROLES 2784 TURNO VESPERTINO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA JOSE VASCONCELOS 08DPR2449U  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA LUIS EDUARDO AGUILAR SALAZAR 08DP32366I  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA REVOLUCION 2653  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA REVOLUCION 2786



- ESCUELA PRIMARIA SIMBOLOS PATRIOS 08DPR2301Z  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA XX ANIVERSARIO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA SECUNDARIA PLUTARCO ELIAS CALLES 3059 08EES0198  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO MATUTINO 08DST0074S  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO VESPERTINO 08DST007974S  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL TRAZITOS  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- INSTITUTO CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- INSTITUTO CELESTIN FREINET  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS LEV SEMENOVICH VIGOTSKY  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS MARGARITA WOOCAY GARCIA 08DJN0982Q  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS MIXTO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS NELLIE CAMPOBELLO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS OCTAVIO PAZ  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS PAQUIME  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS SOLIDARIDAD 08DJN0900Q  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JOSE MARTI  
Chihuahua, CHIHUAHUA





Imagen 22. Tecnológico de Chihuahua II. Localizado en Av. Homero, vialidad limite en área de estudio.



Imagen 23 Universidad UNEA

Como se puede observar el equipamiento educativo que se localiza es mayormente de carácter público, algunas escuelas nivel preescolar, primarias y secundarias, como Jardín de niños Luis Donaldo Colosio, escuela primaria Héroes de la Revolución en la colonia José María Ponce de León, Jardín de Niños Henry Wallon, por mencionar algunos ejemplos. En un esquema privado la Universidad UNEA.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

### EQUIPAMIENTO DE SALUD



Imagen 24. Clínica 69 IMSS

En cuanto al servicio de salud, se localizan algunas clínicas de diagnóstico como Clínica del Norte, Clínica Universidad, Unidad Médica y Administración, Clínica Pasafam, se localiza la clínica 69 del Instituto Mexicano del Seguro Social, misma que da servicio al norte de la ciudad a los derechohabientes con este servicio.

Además de los establecimientos económicos mencionados, El DENEUE, nos permite observar que el equipamiento de Salud está conformado por 53 edificaciones operando para el servicio de Salud, entre los que se encuentran también clínicas, guarderías, centros de alcohólicos anónimos, centros de cuidado etc.

### DENEUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

Actividad económica      Tam:      Establecimiento      Área geográfica      Buscar      Consultar      Nuevos

**Establecimientos económicos**

- ALCOHOLICOS ANONIMOS GRUPO ALBA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ALCOHOLICOS ANONIMOS REFORMA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ÁNGELES DE BONDAD  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- APTER APOYO TERAPEUTICO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BIG APPLE  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- BIONUTRIZION  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CASA DE CUIDADO DIARIO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO CHIHUAHUA DOS MIL  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO RODOLFO FIERRO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO VIDA DIGNA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO VILLA FANTASIA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHIHUAHUA 2  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLINICA DELNORTE  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DE CONTROL DE PESO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL BS DENTAL  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL DEL REAL

- CONSULTORIO DENTAL LIFE  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO CENTRO PEDIATRICO Y FAMILIAR  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO FARMACIA SIMILAR TURNO VESPERTINO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO GINECOLOGIA  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CRUZ ROJA MEXICANA

### III.VIII.V PREDIOS BALDÍOS.

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.

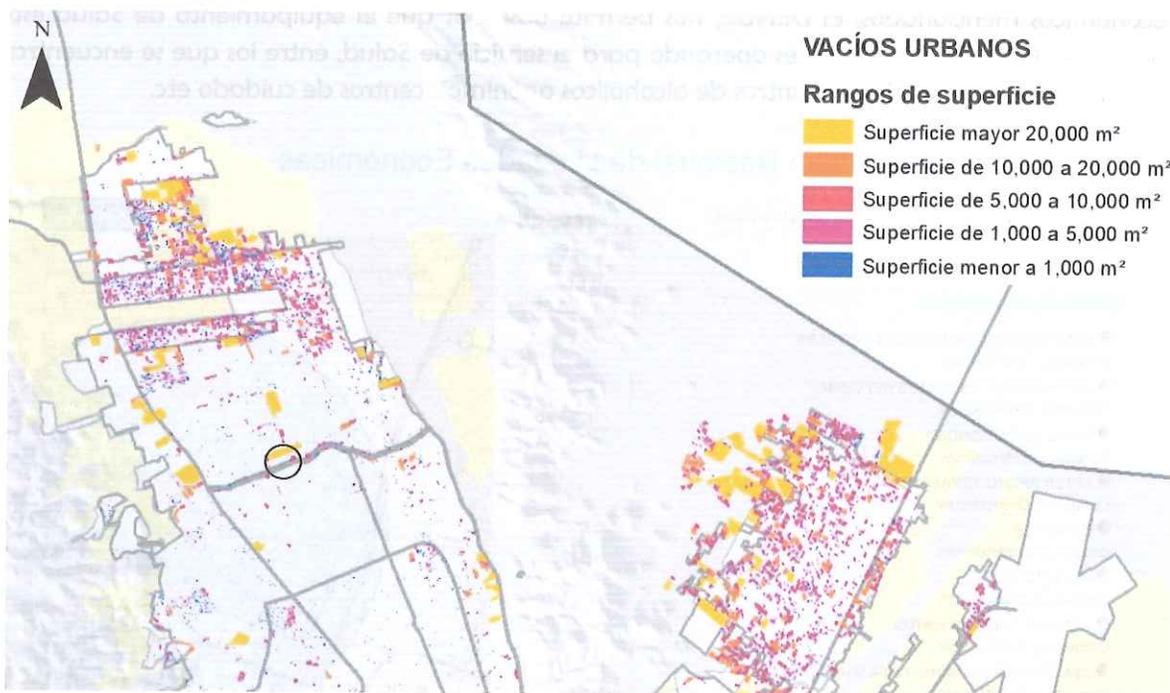


Imagen 25 Predios baldíos en área de estudio. PDU 7<sup>a</sup> Actualización

Los predios baldíos, se localizan mayormente en la zona industrial, la intención del desarrollo apunta a densificar el corredor con fuentes de empleo, el desarrollo a su vez genera un mejoramiento de imagen urbana, y socialmente potencializa la generación de comunidad a partir de flujo de personas sobre esta vialidad.

### III.VIII.VI. Estructura Vial

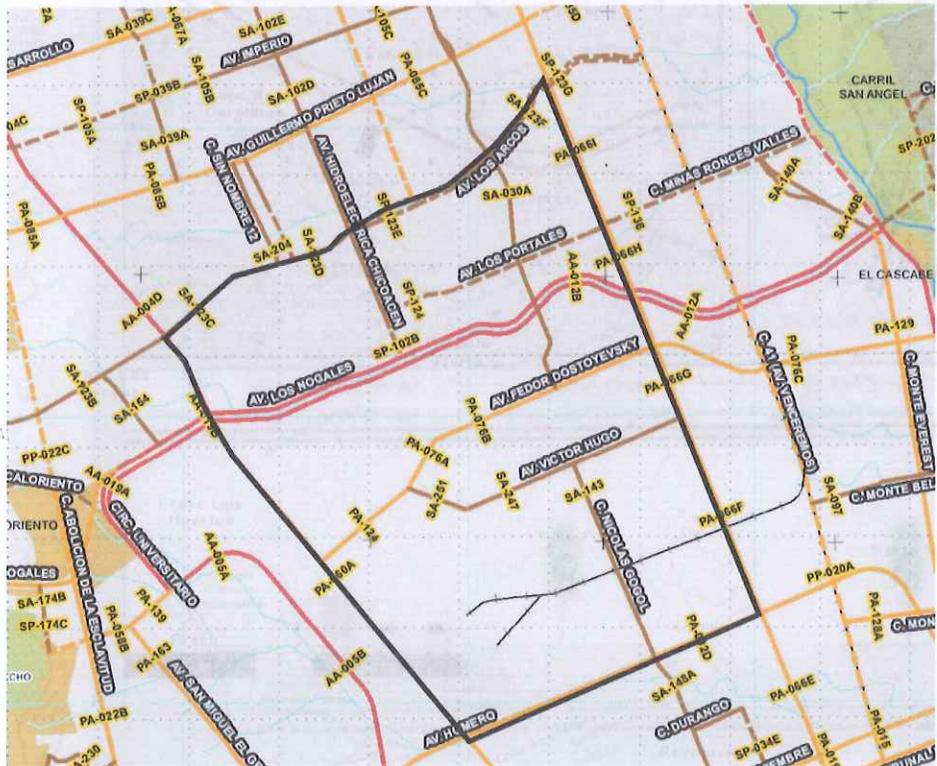
La principal vía de acceso se da por la Av. Los Nogales, la vialidad primaria Av. Fedor Dostoyevski, las vialidades secundarias C. Alfonso Sosa Vera, Av. Hidroeléctrica de Chicoasén, Av. Los Arcos, pavimentadas actualmente.

A continuación, se describen las vialidades principales que se encuentran en uso dentro del área de estudio y permiten la conexión con el resto de la mancha urbana.

**VIAS ARTERIALES.** Equivale a la jerarquía de primero orden o primaria de distribución, con una sección mínima de 50.00m de 2 sentidos de circulación, ancho de banqueta de 5.00m y carriles de 3.50m por sentido, sin posibilidad de estacionarse, entre otros atributos, estas vialidades fundamentalmente funcionan como enlace entre las vialidades regionales las primarias. (Avenida Nogales)

**VÍAS PRIMARIAS.** La sección mínima es de 34 m, de dos sentidos con anchos de banqueta de 4.0, 5.0, 4.0 m, 3 carriles de 3.5 m por sentido. No cuenta con la posibilidad de estacionarse, su sección puede ser hasta un 50 % menor al contar con pares viales de la misma jerarquía, entre otros atributos. Según la Coalición de Movilidad Segura (2022) son vías de alta capacidad que permiten el flujo de tránsito vehicular entre distintas áreas de la ciudad. (Avenida Tecnológico y Avenida de las Industrias)

**VIAS SECUNDARIAS.** La sección mínima de 20 m, con uno o dos sentidos, banquetas de 3.0 m, carriles de 3.50 m por sentido. Si su dimensión es menor a la indicada, la prioridad de las secciones será en relación con la jerarquía de la movilidad. Existe la posibilidad de estacionarse utilizando el ancho máximo de 2.50m. entre otros atributos. Su función es conectar las vías terciarias o locales con las primarias. (Avenida Los Arcos) Secundaria Propuesta (Hidroeléctrica de Chicoasén)



### Simbología

- Hidrografía**
  - Cuerpos de Agua
  - Arroyo
  - Río
- Vías de Comunicación**
  - Vía de Ferrocarril
- Unidades de Gobierno**
  - Zona de conurbación
  - Centro de Población
  - ZONA "U" Área Urbana
  - ZONA "R" Suelo Programado
  - ZONA "R" Suelo NO Programado
  - ZONA "E" Preservación Ecológica
- Estructura Vial**
  - Nodo Estratégico
  - Arterial
  - Arterial Propuesta
  - Primaria
  - Primaria Propuesta
  - Regional
  - Regional Propuesta
  - Secundaria
  - Secundaria Propuesta
  - Vialidad sujeta al PSAMUS

NOTA: Las vías vialidades de primer orden (Primer Orden, Primer Orden Propuesta), a partir de esta séptima actualización se denominan arteriales (Arterial, Arterial Propuesta).

Imagen 26 Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano 7ª Actualización



Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID: <b>AA-012A</b>		Nombre de Vialidad: <b>AV. LOS NOGALES</b>	
Jerarquía Vial: Arterial		Tipo de Vialidad: AV	
Longitud (m): 3.830,19		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. DE LAS INDUSTRIAS/AV. ALEJANDRO DURAN - VIALIDAD SACRAMENTO "C.P."	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 67,00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Carriles: 3,50		Número De Sentidos Viales: 2	
Número De Carriles Centrales: 6		Número De Carriles Laterales: 0	
Ciclovía: Si		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-012A.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-012A.png</a>		Link De StreetMix: <a href="https://streetmix.net/implan/1188/aa-012a">https://streetmix.net/implan/1188/aa-012a</a>	

**Ubicación**



ESL NASA, NGA, USGS

**Localización**



<b>Simbología:</b>	Regional Actual — Regional Propuesta - - -	Arterial Actual — Arterial Propuesta - - -	Primaria Actual — Primaria Propuesta - - -	Secundaria Actual — Secundaria Propuesta - - -
--------------------	---	---	---	---

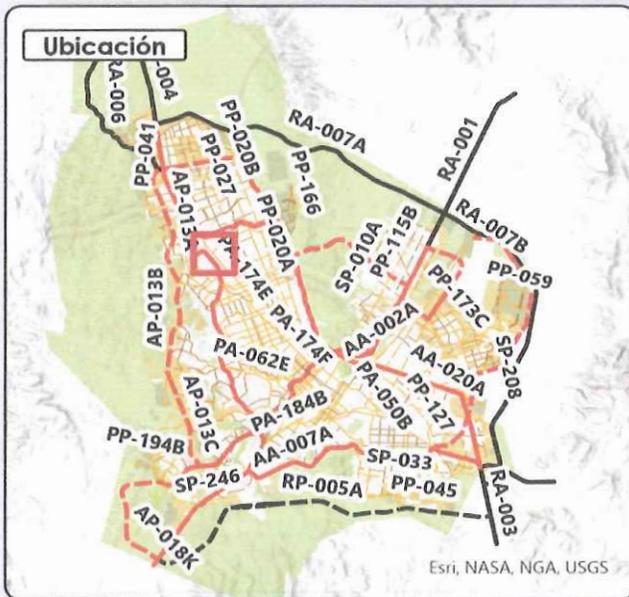
**Sección Vial**



NOTA: AGRUPAR SECCIONES SIN VARIARLAS CONSIDERANDO QUE SE CAMBIARÁN BANDERILES, ACCIONES Y/O BARRERAS SIN VARIARLAS PARA SE DESARROLLO FINAL SIN CONTRADICIR LAS NORMAS APLICABLES.



Nuevo ID: <b>PA-060A</b>	Nombre de Vialidad: <b>AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA</b>
<b>Jerarquía Vial:</b> Primaria	<b>Tipo de Vialidad:</b> Av
<b>Longitud (m):</b> 2,900.34	<b>Tramo Entre Vialidades A y B:</b> AV. LOS NOGALES - AV. HOMERO
<b>Par Vial:</b> No	<b>Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B</b> -
<b>Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):</b> 54.40	<b>Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):</b> -
<b>Ancho De Carriles:</b> 3.00, 3.50	<b>Número De Sentidos Viales:</b> 2
<b>Número De Carriles Centrales:</b> 6	<b>Número De Carriles Laterales:</b> 4
<b>Ciclovía:</b> No	<b>Ruta Troncal:</b> No
<b>Link De Imagen De Sección Vial:</b> <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-060A.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-060A.png</a>	<b>Link De StreetMix:</b> <a href="https://streetmix.net/implan/524/pa-060a">https://streetmix.net/implan/524/pa-060a</a>



<b>Simbología:</b>	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SU CAMELLÓN, BANQUETAS, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERSÁTILES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADECIR LAS NORMAS APLICABLES.

**Vialidad Cristóbal Colon Fontanarrosa. De jerarquía primaria, cuenta con una sección de 54.40m (sujeto a variaciones) con 6 carriles centrales y 4 carriles laterales de 3.00m a 3.50m.**



Nuevo ID: <b>PA-066G</b>		Nombre de Vialidad: <b>AV. DE LAS INDUSTRIAS / AV. ALEJANDRO DUMAS</b>	
<b>Jerarquía Vial:</b> Primaria		<b>Tipo de Vialidad:</b> Av	
<b>Longitud (m):</b> 912.63		<b>Tramo Entre Vialidades A y B:</b> AV. VICTOR HUGO - AV. LOS NOGALES	
<b>Par Vial:</b> No		<b>Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B</b> -	
<b>Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):</b> 35.00 A 65.00		<b>Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):</b> -	
<b>Ancho De Carriles:</b> 3.50		<b>Número De Sentidos Viales:</b> 2	
<b>Número De Carriles Centrales:</b> 8		<b>Número De Carriles Laterales:</b> 0	
<b>Ciclovía:</b> No		<b>Ruía Troncal:</b> No	
<b>Link De Imagen De Sección Vial:</b> <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-066G.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-066G.png</a>		<b>Link De StreetMix:</b> <a href="https://streetmix.net/implan/1253/pa-066g">https://streetmix.net/implan/1253/pa-066g</a>	



<b>Simbología:</b> Regional Actual	—	Arterial Actual	—	Primaria Actual	—	Secundaria Actual	—
Regional Propuesta	- - - -	Arterial Propuesta	- - - -	Primaria Propuesta	- - - -	Secundaria Propuesta	- - - -



NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SU CAMELLÓN, BANQUETAS, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERSÁTILES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADICIR LAS NORMAS APLICABLES.

**Av. de las Industrias. De jerarquía Primaria, cuenta con una sección de 35.00 a 65.00m (sujeto a variaciones) con 8 carriles centrales de 3.50m.**







Nuevo ID: <b>SA-123C</b>		Nombre de Vialidad: <b>AV. LOS ARCOS</b>	
<b>Jerarquía Vial:</b> Secundaria		<b>Tipo de Vialidad:</b> Av	
<b>Longitud (m):</b> 324.55		<b>Tramo Entre Vialidades A y B:</b> AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA - C. CONSTITUYENTES	
<b>Par Vial:</b> No		<b>Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B</b> -	
<b>Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):</b> 32.00		<b>Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):</b> -	
<b>Ancho De Carriles:</b> 3.50		<b>Número De Sentidos Viales:</b> 2	
<b>Número De Carriles Centrales:</b> 6		<b>Número De Carriles Laterales:</b> 0	
<b>Ciclovia:</b> No		<b>Ruta Troncal:</b> No	
<b>Link De Imagen De Sección Vial:</b> <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-123C.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-123C.png</a>		<b>Link De StreetMix:</b> <a href="https://streetmix.net/implan/1573/sa-123c">https://streetmix.net/implan/1573/sa-123c</a>	

**Ubicación**

Esri, NASA, NGA, USGS

**Localización**

OpenStreetMap (mapa) contribuidor CC-BY-SA

<b>Simbología:</b>	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

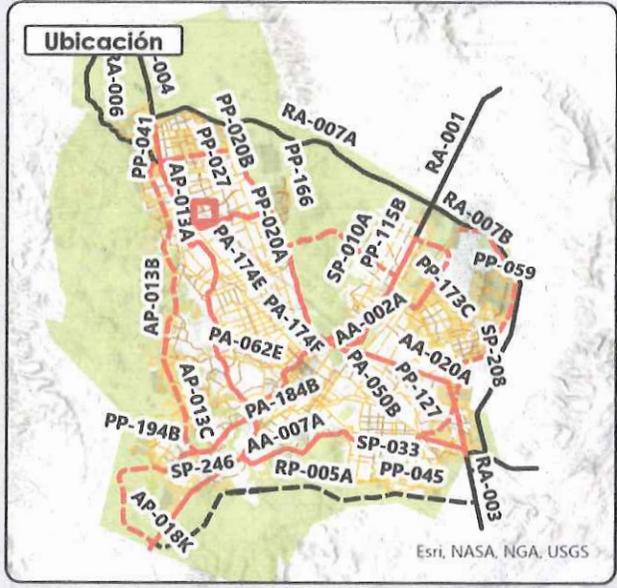
**Sección Vial**

NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SU CAMELLÓN, BANQUETAS, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERSÁTILES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADECIR LAS NORMAS APLICABLES.

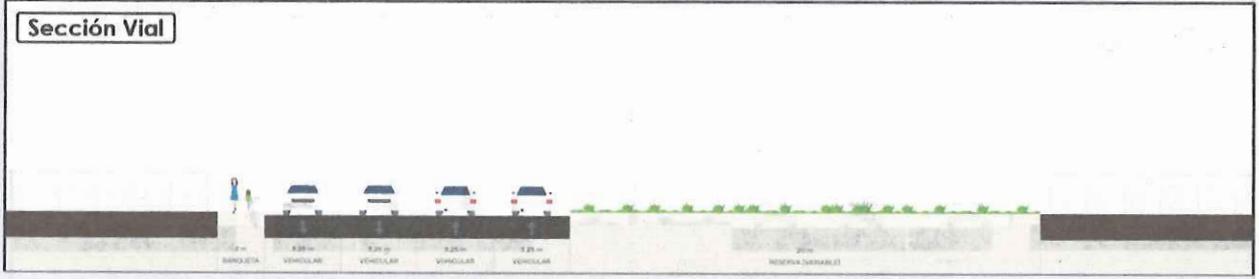
Av. Los Arcos. De jerarquía Secundaria, cuenta con una sección de 32.00m (sujeto a variaciones) con 6 carriles centrales de 3.50m.



Nuevo ID: <b>SA-123D</b>		Nombre de Vialidad: <b>AV. LOS ARCOS</b>	
<b>Jerarquía Vial:</b> Secundaria		<b>Tipo de Vialidad:</b> Av	
<b>Longitud (m):</b> 1,415.66		<b>Tramo Entre Vialidades A y B:</b> C. CONSTITUYENTES - BIFURCACIÓN	
<b>Par Vial:</b> No		<b>Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B</b> -	
<b>Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):</b> 35.00		<b>Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):</b> -	
<b>Ancho De Carriles:</b> 3.50		<b>Número De Sentidos Viales:</b> 2	
<b>Número De Carriles Centrales:</b> 6		<b>Número De Carriles Laterales:</b> 0	
<b>Ciclovia:</b> No		<b>Ruta Troncal:</b> No	
<b>Link De Imagen De Sección Vial:</b> <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-123D.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-123D.png</a>		<b>Link De StreetMix:</b> <a href="https://streetmix.net/implan/1574/sa-123d">https://streetmix.net/implan/1574/sa-123d</a>	



<b>Simbología:</b> Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

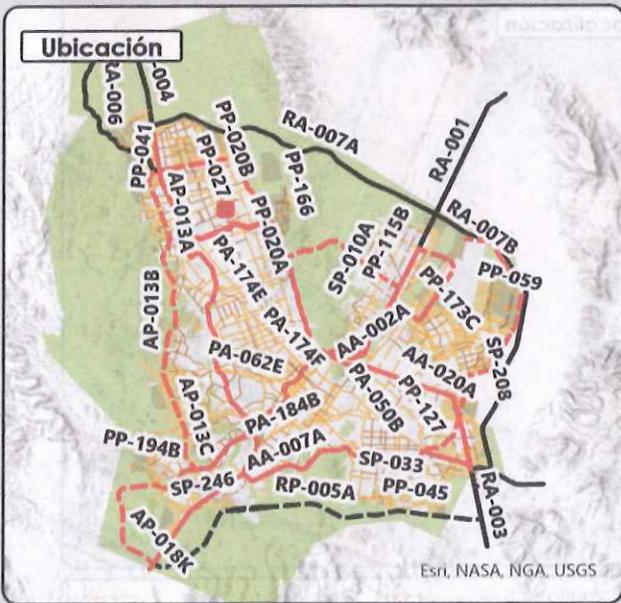


NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SU CAMELLÓN, BANQUETAS, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERSATILES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADICIR LAS NORMAS APLICABLES.

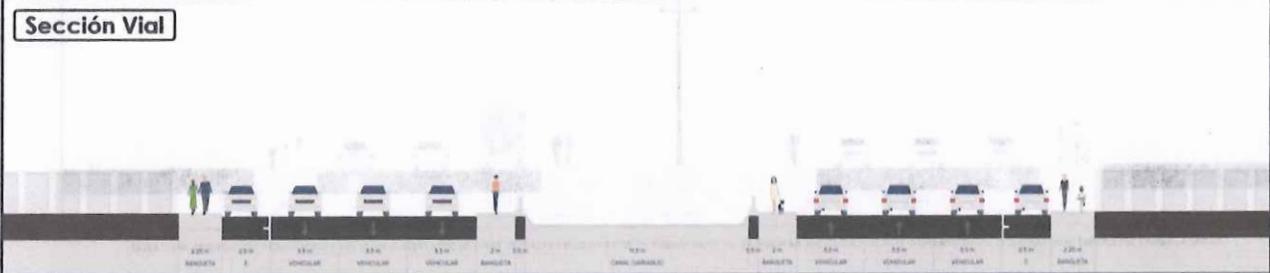
Av. Los Arcos. De jerarquía Secundaria, cuenta con una sección de 35.00m (sujeto a variaciones) con 6 carriles centrales de 3.50m.



Nuevo ID: <b>SA-123F</b>		Nombre de Vialidad: <b>AV. LOS ARCOS</b>	
<b>Jerarquía Vial:</b> Secundaria		<b>Tipo de Vialidad:</b> Av	
<b>Longitud (m):</b> 1,720.03		<b>Tramo Entre Vialidades A y B:</b> C. MINA DEL PARRAL - C. MINA SAN FRANCISCO	
<b>Par Vial:</b> No		<b>Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B</b> -	
<b>Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):</b> 47.00		<b>Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):</b> -	
<b>Ancho De Carriles:</b> 3.50		<b>Número De Sentidos Viales:</b> 2	
<b>Número De Carriles Centrales:</b> 6		<b>Número De Carriles Laterales:</b> 0	
<b>Ciclovía:</b> No		<b>Ruta Troncal:</b> No	
<b>Link De Imagen De Sección Vial:</b> <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-123F.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-123F.png</a>		<b>Link De StreetMix:</b> <a href="https://streetmix.net/implan/1575/sa-123f">https://streetmix.net/implan/1575/sa-123f</a>	



<b>Simbología:</b>	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

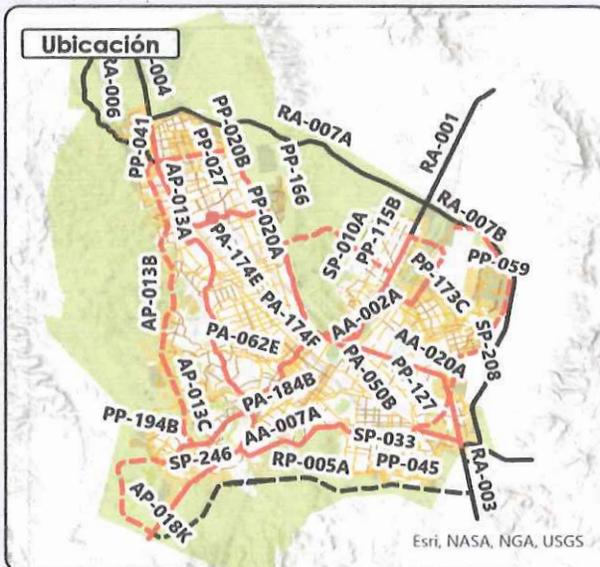


NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SU CAMELLÓN, BANQUETAS, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERSÁTILES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADICIR LAS NORMAS APLICABLES.

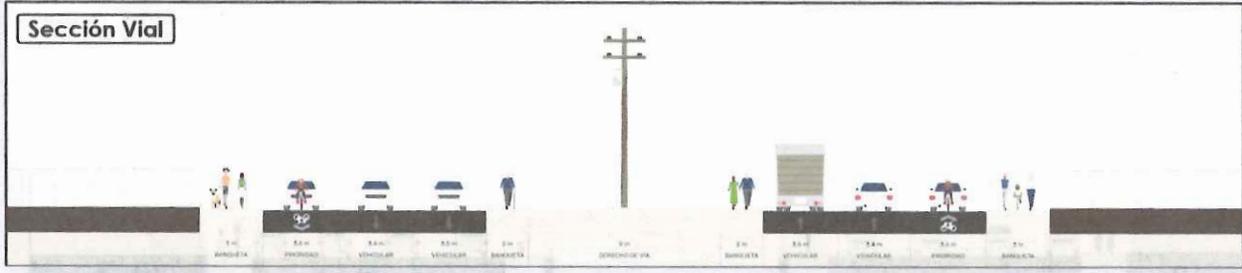
**Av. Los Arcos. De jerarquía Secundaria, cuenta con una sección de 47.00m (sujeto a variaciones) con 6 carriles centrales de 3.50m.**



Nuevo ID: <b>SP-102B</b>		Nombre de Vialidad: <b>AV. HIDROELECTRICA CHICOACEN</b>	
<b>Jerarquía Vial:</b> Secundaria Propuesta		<b>Tipo de Vialidad:</b> Av	
<b>Longitud (m):</b> 339.30		<b>Tramo Entre Vialidades A y B:</b> AV. LOS PORTALES - AV. LOS NOGALES	
<b>Par Vial:</b> No		<b>Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B</b> -	
<b>Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):</b> -		<b>Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):</b> 40.00	
<b>Ancho De Carriles:</b> 3.50		<b>Número De Sentidos Viales:</b> 2	
<b>Número De Carriles Centrales:</b> 6		<b>Número De Carriles Laterales:</b> 0	
<b>Ciclovía:</b> Si		<b>Ruta Troncal:</b> No	
<b>Link De Imagen De Sección Vial:</b> <a href="https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SP-102B.png">https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SP-102B.png</a>		<b>Link De StreetMix:</b> <a href="https://streetmix.net/implan/1088/sp-102b">https://streetmix.net/implan/1088/sp-102b</a>	



<b>Simbología:</b>	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SU CAMELLÓN, BANQUETAS, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERSÁTILES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADECIR LAS NORMAS APLICABLES.

Av. Hidroeléctrica de Chicoacén. Tiene un ancho de sección de 26.00m, 5.00m de derecho de vía y 1.5m de banqueteta.



**II.VIII.VII. Transporte Publico**

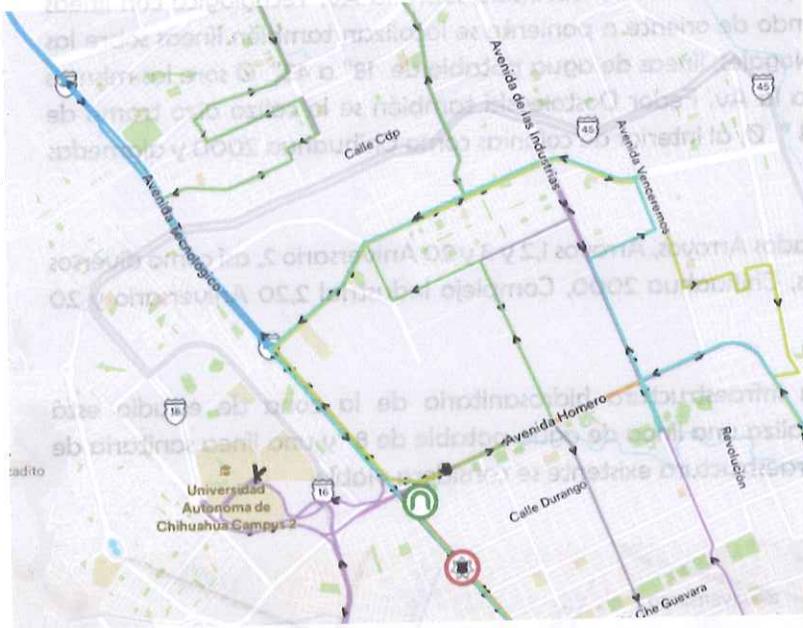


Imagen 27.- Rutas de transporte en área de estudio. Fuente: Bus CUU.

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.

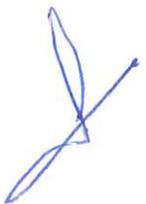
Cuenta con dos terminales ubicadas al norte en la Av. Homero (límite de área de estudio) y al sur en el Boulevard Juan Pablo II, la troncal se compone de 20.4 kilómetros de construcción de Norte a Sur generando un corredor con estaciones que lo integran, así mismo se han

integrado 59 rutas alimentadoras que trasladarán desde las diferentes latitudes de la ciudad, a las terminales Sur y Norte de la ruta troncal.



Imagen 28.- Rutas de transporte en área de estudio. Fuente: SIGMUN

- En el área de estudio dan servicios las siguientes rutas:
- Bowi
- ITCH
- II Circuito Universitario
- Circunvalación II (baja Salle, sube Salle, Sube Mirador)
- Pistolas Meneses, auxiliar A y auxiliar B
- Riveras del sacramento inverso
- Tec II Colon
- Tec II Industrial



### III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable y Alcantarillado Sanitario

La principal infraestructura es la que se encuentra instalada sobre la Av. Tecnológico con líneas sanitarias de 12" y 14" Ø, atravesando de oriente a poniente se localizan también líneas sobre las avenidas: Los Arcos y Arroyo Los Nogales, líneas de agua potable de 18" a 42" Ø sobre las mismas avenidas, de la Av. Tecnológico a la Av. Fedor Dostoievski también se localiza otro tramo de tubería de agua potable de 12 a 14" Ø, al interior de colonias como Chihuahua 2000 y alamedas se localizan diámetros de 8".

Se ubican diversos pozos, denominados Arroyos, Arroyos 1,2 y 3 y 20 Aniversario 2, así como diversos tanques reconocidos como Arroyos, Chihuahua 2000, Complejo Industrial 2, 20 Aniversario y 20 Aniversario 2.

Por lo que, se considera que la infraestructura hidrosanitaria de la zona de estudio está consolidada, frente al predio se localiza una línea de agua potable de 8" y una línea sanitaria de 12" así que, la conexión hacia la infraestructura existente se considera viable.



#### Simbología

<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Infraestructura</b> Área de Influencia <b>Tanques, Pozos y Rebombesos</b> Categoría Pozo Pozo y Rebombeo Rebombeo Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeo	<b>Red de agua potable</b> Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	<b>Geoestadística</b> Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana			
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Imagen 29.- Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Ver plano D-03

### II.VIII. IX. Infraestructura de Agua Tratada.

Se cuenta con una extensión aproximada de 143 Km. (Consejo Consultivo del Agua, A.C.), la red de línea morada se presenta en el Conjunto Industrial y se extiende hacia el fraccionamiento Chihuahua 2000. Aunque no se da la conexión con el predio de estudio, se presentarán proyectos que acondicionen la línea según lineamientos de proyecto de Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

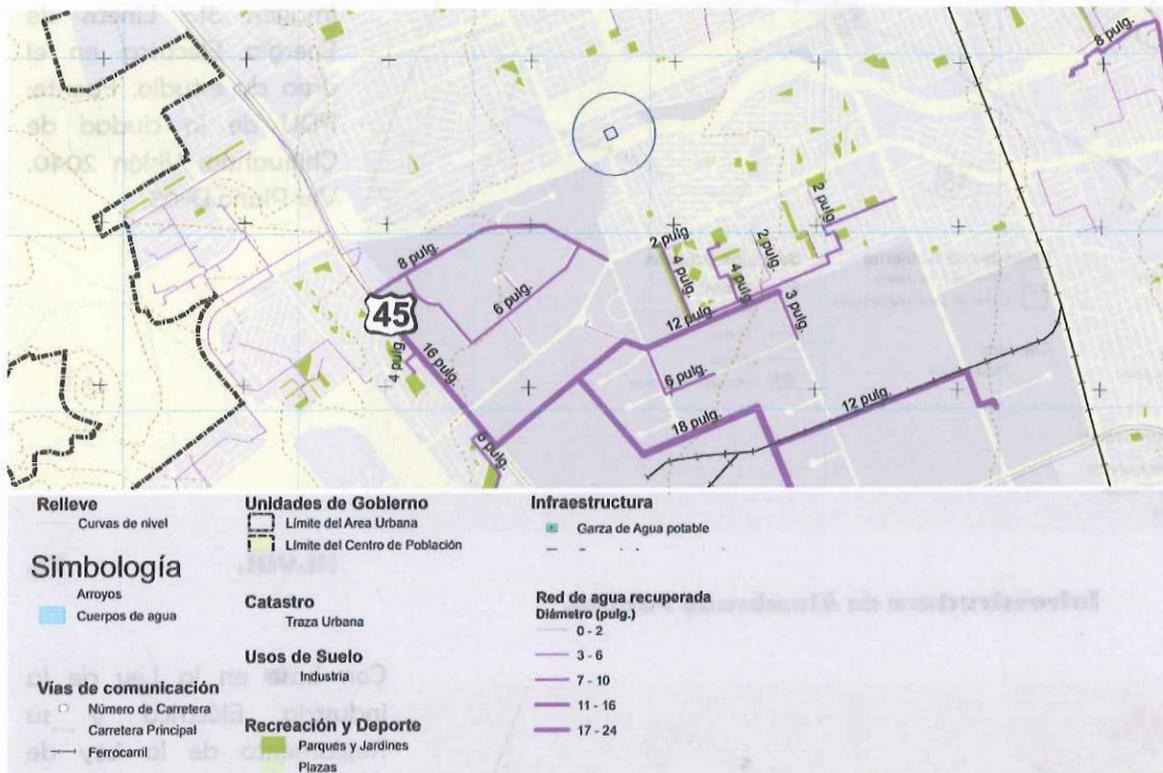


Imagen 30.- Infraestructura de Agua Tratada Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Ver plano D-04

### III.VIII. X. 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.

La subestación más cercana al área de estudio se localiza al norte en la colonia 20 Aniversario, las líneas que alimentan el área de estudio son de 115 y 230 Kva.

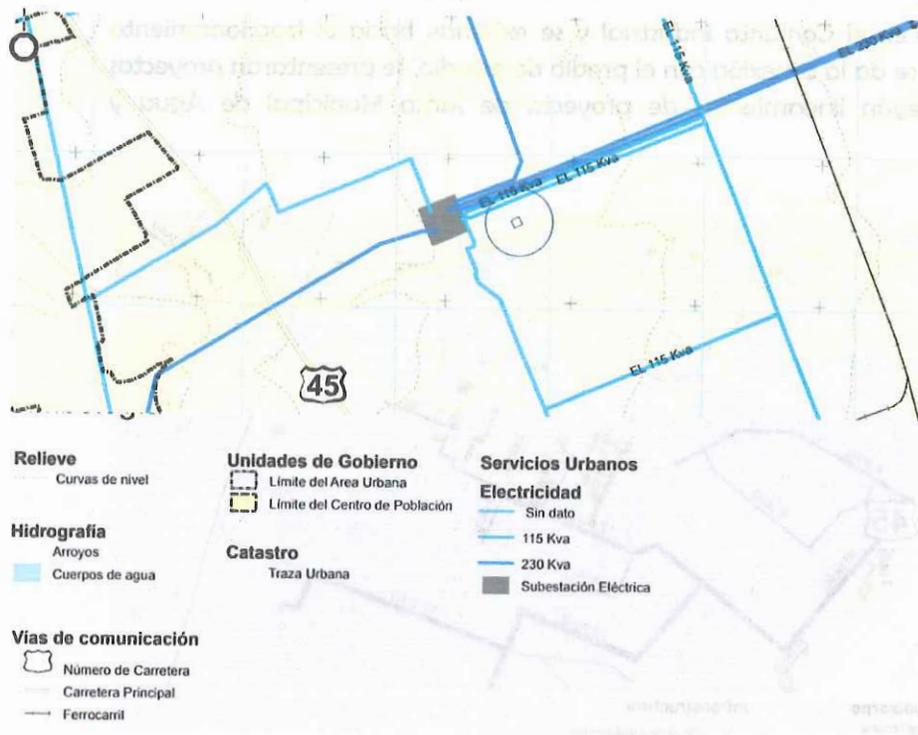


Imagen 31.- Líneas de Energía Eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Ver Plano D-05

**Infraestructura de Alumbrado Público.**

III.VIII.

XI.

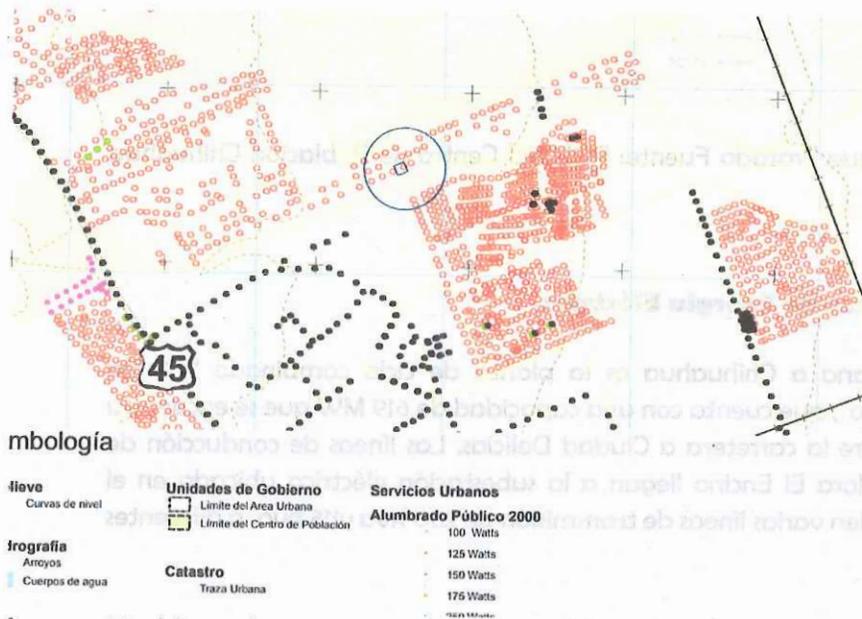


Imagen 32.- Líneas de Alumbrado Público en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Ver Plano D-06

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 gráfica la cobertura en el área de estudio es buena.

**III.VIII. XII. Infraestructura de Gas**

En Chihuahua se encuentran líneas de transportación de gas natural con tubería de 16 y 24 pulgadas, que alcanza una cobertura del 29.53 % del total de la superficie urbana. El crecimiento en los últimos años con los que se cuentan datos ha sido solamente el 9%. La cobertura total o parcial de la red de gas natural se da principalmente en la parte central y poniente de la ciudad. Las zonas sur oriente y oriente no cuentan con el servicio a pesar de que existe una línea de conducción que viene desde el norte.

Cobertura de Gas Natural en la Ciudad		
Fecha	Superficie (ha)	Porcentaje de crecimiento
2012	7,202.00	-
2014	7,433.00	3%
2018	7,907.00	6%

Tabla 4. Cobertura de gas natural. Fuente: ECOGAS (2018). Cartografía de ECOGAS, 2012 ,2014, 2018.

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

**III.VIII. XIII. Infraestructura de Transporte de Combustible**

El recorrido de transporte de combustibles se aleja del predio por lo menos 600 m al sur, este recorrido es principalmente por Av. Fedor Dostoyevski, Av. de las Industrias, Av. Homero y dentro del Complejo Industrial, sin más afectaciones al predio en cuestión.

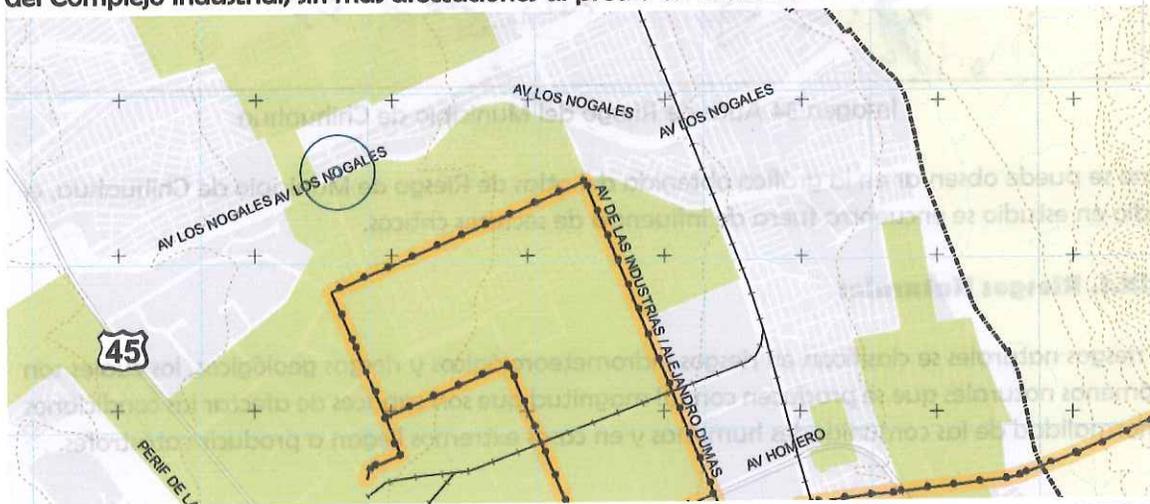
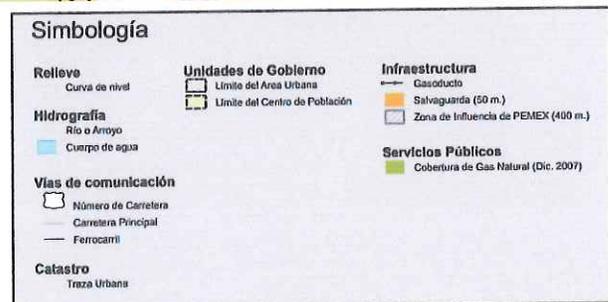


Imagen 33.- Líneas de Transporte de Combustible. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Ver Plano D-07



### III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Figura 43. Localización en la ciudad de Chihuahua de Sectores de Riesgos.

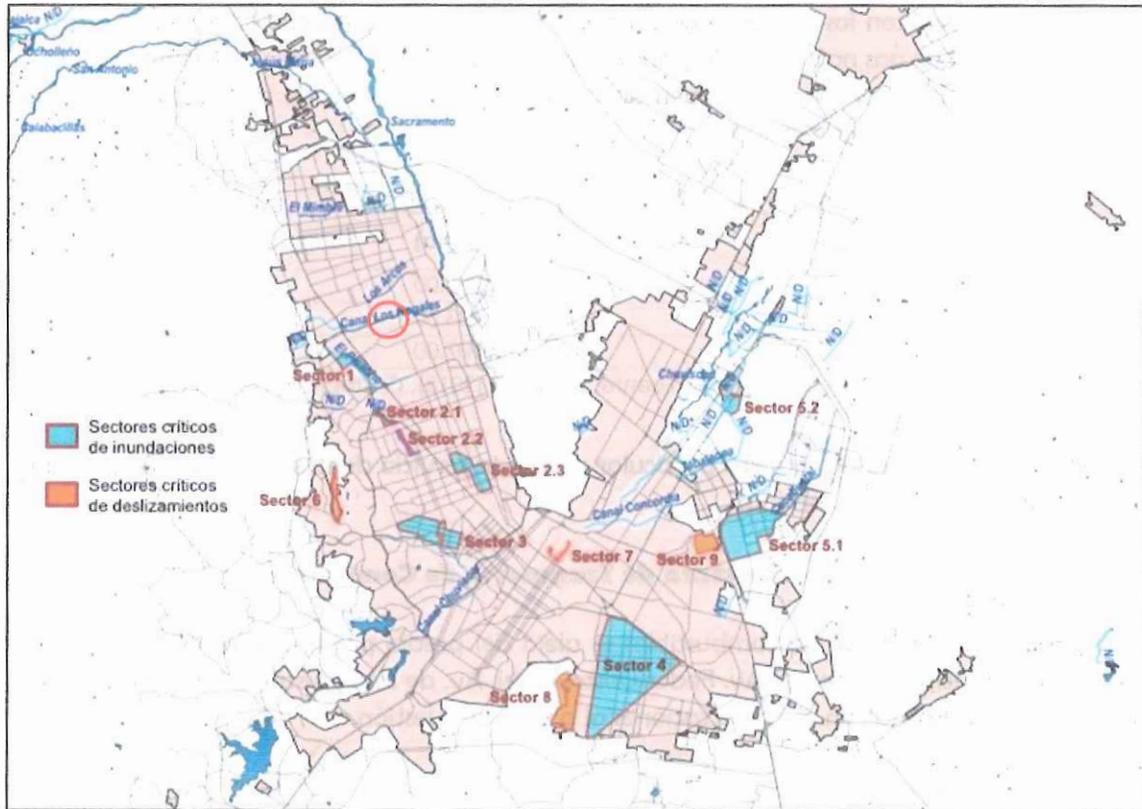
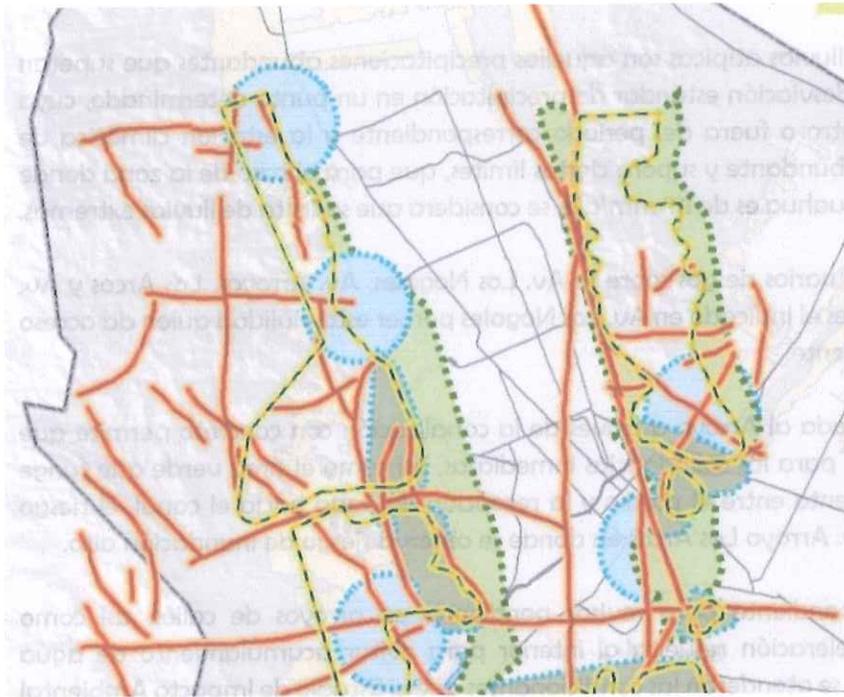


Imagen 34 Atlas de Riesgo del Municipio de Chihuahua

Como se puede observar en la gráfica obtenida del atlas de Riesgo de Municipio de Chihuahua, el predio en estudio se encuentra fuera de influencia de sectores críticos.

#### 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.

Imagen 35. Riesgos geológicos PDU 7a Actualización.

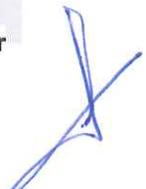
El área de estudio se localiza fuera de este

rango de riesgo, por tanto, se pueden considerar las recomendaciones generales de la mecánica de suelos para el desarrollo del proyecto, así como las condicionantes del Dictamen de Impacto Ambiental correspondiente para el uso propuesto.

**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.



Imagen 36- Riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Ver Plano D-09



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.

La zona de estudio contiene varios riesgos sobre la Av. Los Nogales, Av. Arroyos, Los Arcos y Av. Homero, el riesgo prioritario es el indicado en Av. Los Nogales por ser esta vialidad quien da acceso al predio en estudio por su frente.

Sin embargo, la condición dada al Arroyo a través de la canalización con concreto permite que este riesgo sea menor o nulo para las colindancias inmediatas, así como el área verde que funge como área de amortiguamiento entre el predio y la recepción de agua hacia el canal, el riesgo más crítico se presenta en Av. Arroyo Los Arcos en donde se observa riesgo de inundación alto.

Se realizará estudio correspondiente para revisar pendientes en arroyos de calles, así como secciones en área de desaceleración resuelta al interior para evitar acumulación de agua durante las lluvias, así mismo se atenderán las condicionantes que el Estudio de Impacto Ambiental arrojen en su momento.



Imagen 37. Tratamiento de canal frente a predio en estudio. Av. Arroyo Los Nogales

### **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 el Atlas de Riesgo 2022 la caracterización de fenómenos perturbadores de origen antropogénico se enlista los siguientes:

Fenómenos químicos tecnológicos, como almacenamiento de productos peligrosos, transporte de sustancias peligrosas, transporte por ductos, incendios urbanos y forestales, en el caso de estudio entra dentro de esta categoría.



**Fenómenos sanitarios ecológicos.** El uso de combustibles fósiles, los productos de desecho domésticos e industriales, la minería y la agricultura contaminan el aire, el agua y el suelo, esta categoría no reconoce factores que se tengan que analizar en este sitio.

**Fenómenos sociorganizativos.** Agente perturbador que se genera con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población. En el caso de este desarrollo no se generan concentraciones masivas de personas. La escuela más cercana es la primaria Federal Héroes de la Revolución, el centro del radio esta tomado desde la tangente del tanque hacia el punto más cercano al centro de concentración.



**Imagen 38. Radio al centro de concentración de personas más cercano.**



Imagen 39– Localización de gasolineras en área de estudio. Fuente. SIGMUN.

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

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.

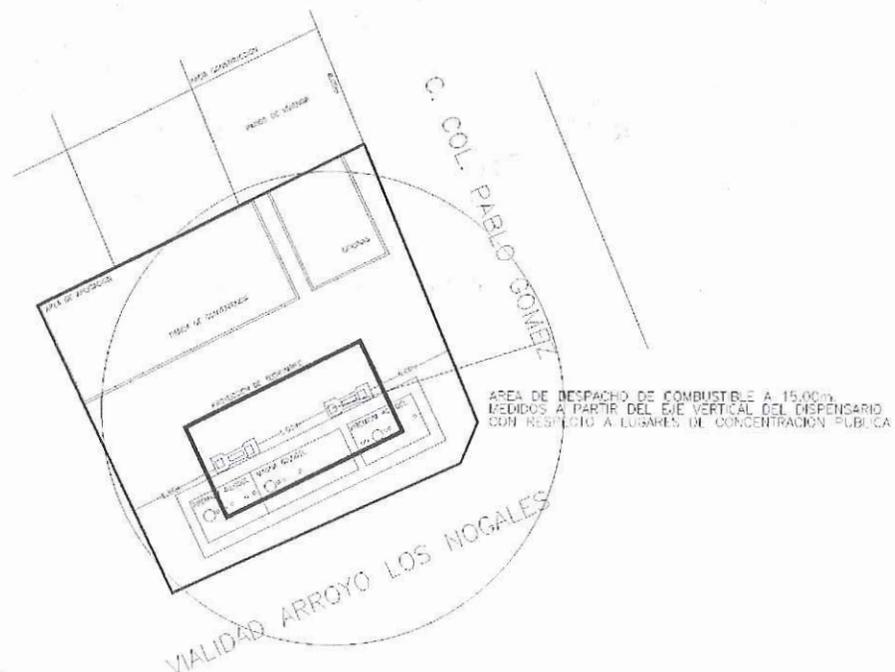


Imagen 40– Radio a partir de eje vertical de bombas.

- 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 aplica, en un radio de 100m no existen gaseras)



Imagen 41- Radio a 100m respecto a tangente de tanque

- 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)



Imagen 42- Radio a 30m respecto a tangente de tanque.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

- 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)



Imagen 43– Radio a 30m respecto a tangente de tanque.

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. La gasolinera más cercana se localiza al oriente a aproximadamente 600 m. También localizada sobre Av. Los Nogales. La gasera más cercana se localiza al poniente del predio a una distancia de 850 m, sobre Av. Los Nogales, el resto se encuentran en el área de estudio esparcidas entre Colonia Rodolfo Fierro, Av. Los Arcos y Av. Industrias.



Imagen 44 – Gasolineras más cercanas respecto a predio en estudio. Fuente Google earth.

### **III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO**

Se establece uso de suelo y las condicionantes para el predio localizado en Av. Arroyo Los Nogales.

El predio se encuentra en un sector de uso de suelo Habitacional H60.

El corredor generado en Av. Los Nogales contiene en una gran mayoría usos de suelo Comercio y Servicios 2, la modificación propuesta tiene sentido congruente con lo existente.

Las gasolineras existentes se encuentran fuera del rango requerido por la normatividad correspondiente para la ubicación de una nueva estación.

El predio se observa en desuso, y se persigue a través de esta modificación la densificación de predios y la generación de fuentes de empleo.

Los riesgos presentes en el área de estudio no implican una limitación para detonar el proyecto, este se sujetará a la normatividad correspondiente en tema de seguridad y operatividad, así como la normatividad referente a Impacto Ambiental correspondiente.

El predio en estudio cuenta con cobertura de servicios de Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como de Comisión Federal Electricidad, ya que anteriormente los locales comerciales se encontraban en operación.

El predio sujeto a revisión se localiza con frente a vialidad Los Nogales misma que se considera consolidada por tanto no se requiere hacer modificación en la estructura vial actual.

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 15,905 habitantes de los cuales 8,101 son mujeres y 7,804 son hombres. 642 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 14,420. La población que se reconoce activa de 12 y más es de 8,790. Lo que respecta a la vivienda, existen viviendas habitadas de un total de 4728 de un total de 5,234.

## **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 7ª actualización.

El área de aplicación cuenta con uso de suelo Habitacional H 60, esto como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano en su última actualización.

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, 7ª 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 de la Vialidad Los Nogales, 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 existente 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 de uso de suelo habitacional H 60 a Mixto Intenso.

##### **IV.III. II. 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. III. Infraestructura**

La consolidación y mantenimiento de la infraestructura existente.

##### **IV.III.IV. 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. V. 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.

**IV.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 pudiere 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. SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL, AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO)**

##### **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, 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.

## **IV.VI LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

### **IV.VI. 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.VI. 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;

XIII. 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.VI.III. Planeación ambiental**

Artículo 28.- En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberá ser considerada 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.VI. 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.VI. 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.VI.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 aquéllas 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.VII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

##### **IV.VII. 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.VII.II. 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.VII.III. 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.VIII. 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.

**V. ESTRATEGIA**

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr la modificación de uso Habitacional H6O a **Mixto Intenso** para detonar el desarrollo de una Gasolinera en un predio en desuso con una superficie de 571.328m2.

El impacto positivo que puede traer este desarrollo a la zona es mayor desde el impacto del mejoramiento de la imagen urbana en la zona, además de ser generador de fuentes de empleo y dinamismo sobre este corredor con vocación comercial.

El proyecto estará sujeto a la normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como a la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 para asegurar condiciones de seguridad, así como para detonar el desarrollo económico a los usuarios inmediatos, así como a los usuarios indirectos involucrados.

**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 Mixto Intenso para detonar la inversión en la ciudad, llenar vacíos y aprovechar infraestructura existente.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS MIXTOS**

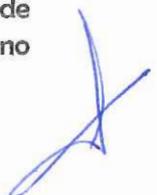
Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pies				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	1.5	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

**CONDICIONANTES ESPECÍFICAS**

- 6. SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO SE ESTARÁ A LA COMPETENCIA FEDERAL.
- 10. CONDICIONADA SU LOCALIZACIÓN EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUÍA VIAL (NO SE PERMITE EN VIALIDADES LOCALES).
- 13. CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO SE ESTARÁ A LA COMPETENCIA FEDERAL.

**Imagen 45–Carta síntesis Plan de Desarrollo Urbano 7a Actualización.**

Con respecto a la normativa el predio cuenta con un frente de 20.429 m. la condición para Mixto intenso indica que debe ser por lo menos 10.00m y la superficie mínima permitida se describe de 120.00 m, el predio en total cuenta con una superficie de 571.328 m2. Por lo que la normativa no indica limitantes para la modificación propuesta.



## V.II MODELO DE DESARROLLO

Se plantea la proyección de una gasolinera, 2 bombas despachadoras, una tienda de autoservicio de aproximadamente 140 m<sup>2</sup> y un área de oficina con planta alta con una superficie aproximada de 40m<sup>2</sup>. Cuenta con 6 cajones con dimensiones según reglamento de 2.70m x 5.50m y un cajón para personas con discapacidad con fácil acceso a tienda, este anteproyecto está sujeto a cambios según normativa aplicable, se presentarán planos y estudios ante la Dirección en el departamento de Trámites y Licencias para su revisión a detalle. Hasta el momento se presenta propuesta a nivel conceptual.

El proyecto contará con un programa interno en donde se evaluarán y presentarán propuestas para evitar o mitigar los riesgos por operación que correspondan, en consideración de número de empleados y actividades de estos. Se estará en condiciones de presentar dicho análisis en operación del establecimiento.

El diseño arquitectónico se basa en la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016, a continuación, se resaltan apartados de Diseño (apartado 5), Construcción (apartado 6) y 7(dispositivos de seguridad)

### DISEÑO

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. Este se elaborará en etapa de anteproyecto.

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. Una vez autorizado el anteproyecto se contratarán los servicios de un profesional colegiado.

### CONSTRUCCIÓN

#### 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.**

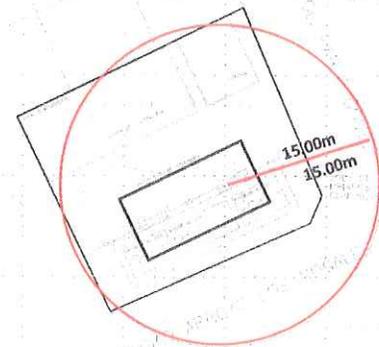
En todos los casos se respetarán distancias a áreas de seguridad o se delimitarán por medio de bardas, muretes, jardineras o cualquier otro medio similar.

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.



Área específica de estudio

Imagen 46 15m a lugares de concentración pública



Imagen 47- Transporte publico

- a. Distancia a transporte colectivo, en línea recta 230m.
- 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. (Ver página 80 a la 82)
- 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. (Ver página 80 a la 82)
- 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. (Ver página 80 a la 82)
- 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 <sup>2</sup> )	Frente principal mínimo (m lineal)
400	20

La superficie del predio es estudio es 571.328m<sup>2</sup>

## 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.

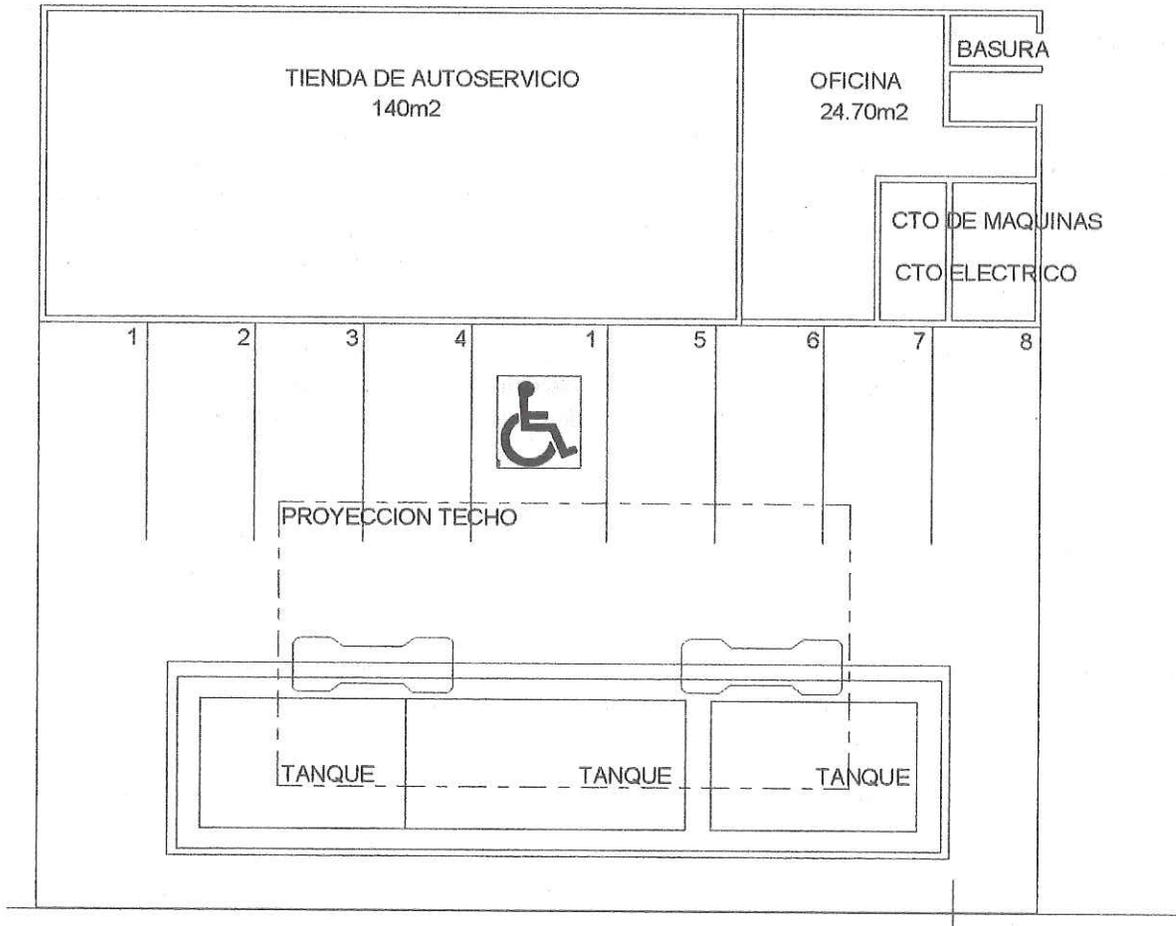


Imagen 48 Propuesta arquitectónica

Tiendas de autoservicio 1 cada 40m<sup>2</sup> de construcción = 3.5 cajones

Oficinas 1 cada 30m<sup>2</sup> de construcción = 1.67 cajones

1 cajón para personas con discapacidad

Total de cajones por reglamento = 6.17

Total 8 cajones 2.70 x 5.50 más 1 cajón 3.8 x 5.50m

#### **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.

- 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 700 m de distancia libando esta especificación.**
- 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 aplica puesto que no existen antenas colindantes.**
- 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 700 m de distancia libando esta especificación.**

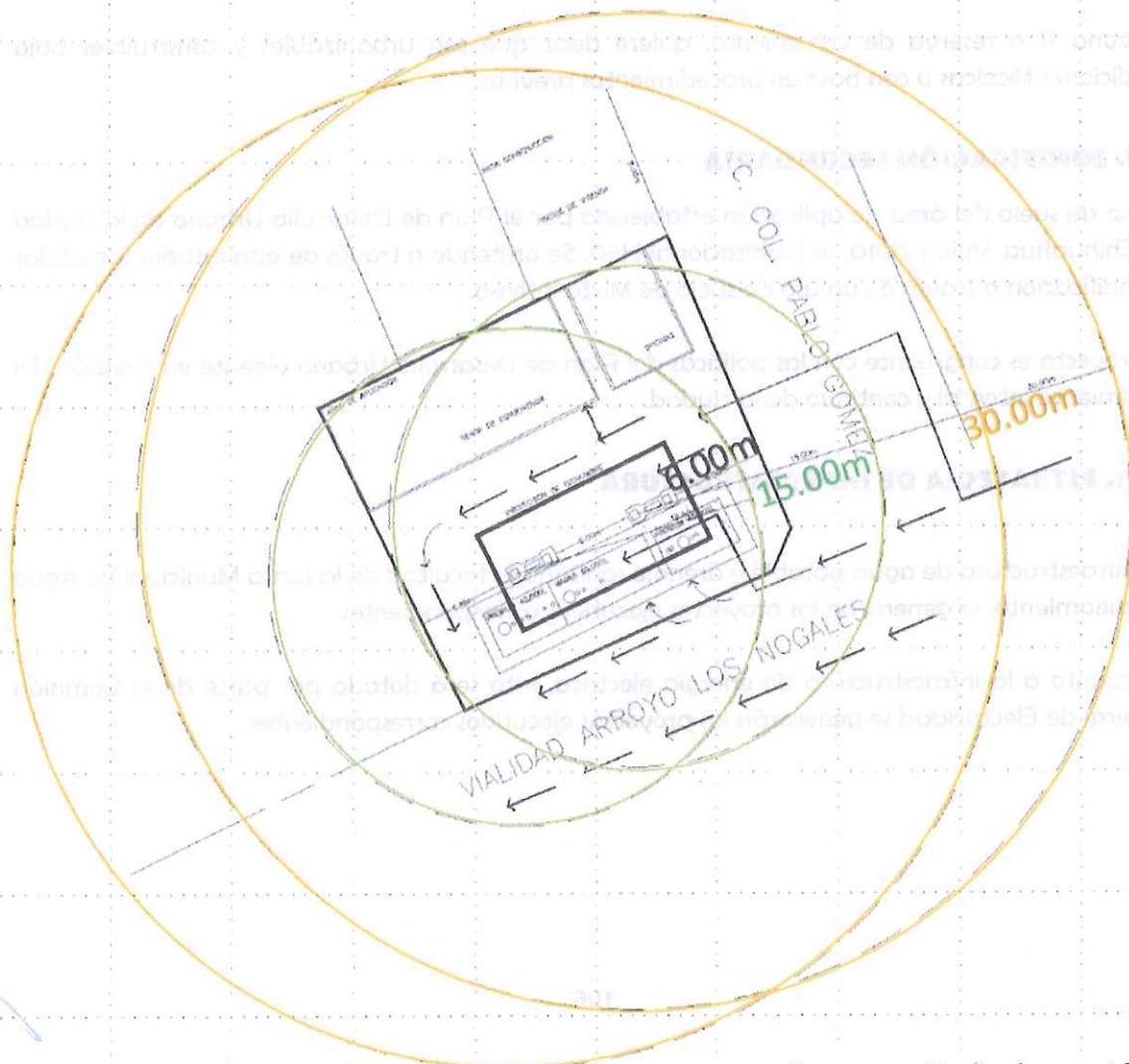


Imagen 49 Radio de seguridad.

### **V.III. POLÍTICAS DE DESARROLLO**

#### **V.III. 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.III. 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.IV. 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.V. 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 H60. Se pretende a través de este estudio consolidar la zonificación a través de un uso de suelo de Mixto Intenso.

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

### **V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA**

La infraestructura de agua potable y drenaje sanitario es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, se generarán 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.VII. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL**

La estructura vial actual no se modificará en su sección existente, la vialidad Nogales tiene carácter de vialidad arterial y cuenta con una sección total de 67.00m, banquetas de 5.00m en ambos sentidos, 6 carriles centrales de 3.50 m y un canal variable.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID:	<b>AA-012B</b>	Nombre de Vialidad:	<b>AV. LOS NOGALES</b>
Jerarquía Vial:	Arterial	Tipo de Vialidad:	AV
Longitud (m):	6,453.73	Tramo Entre Vialidades A y B:	AV. CRISTOBAL COLÓN FORTANARROSA - AV. DE LAS INDUSTRIAS (AV. ALEJANDRO)
Par Vial:	No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B:	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	67.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	3.50	Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	6	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovia:	SI	Ruta Troncal:	NO
Link De Imagen De Sección Vial:	<a href="https://tec.ciotseviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-012B.png">https://tec.ciotseviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-012B.png</a>	Link De StreetMix:	<a href="https://streetmix.net/implan/1239/aa-012b">https://streetmix.net/implan/1239/aa-012b</a>

**Ubicación**

**Localización**

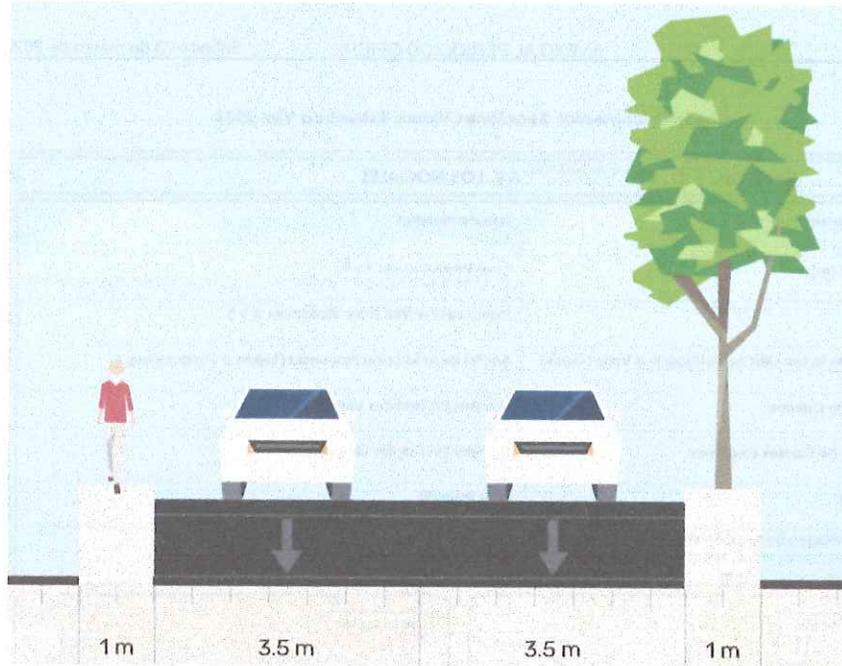
<b>Simbología:</b>	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

**Sección Vial**

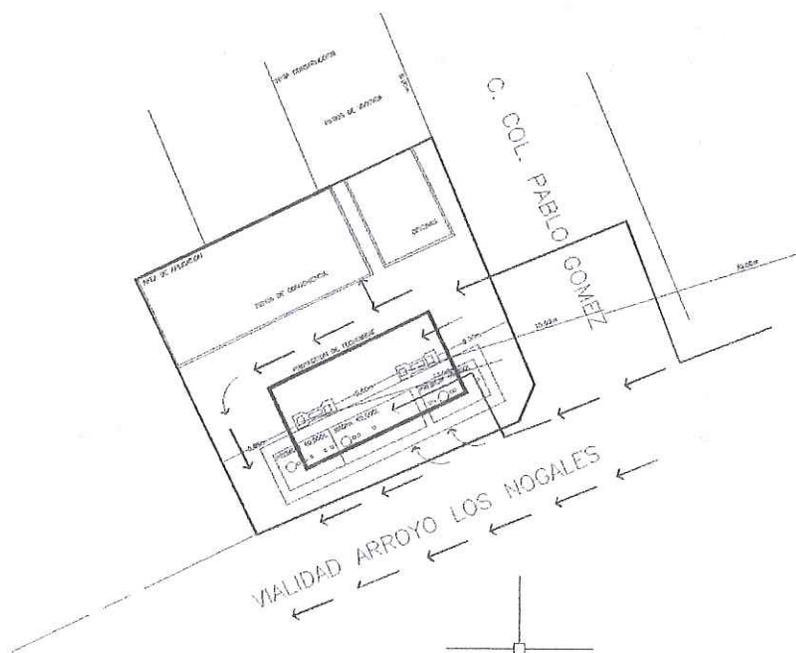
<b>Simbología:</b>	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

NOTA: ALDERAS RECORTADAS Y VARIACIONES CONSIDERANDO QUE SE TRATAN DE CAMELLONES, BANQUETAS, ACERCOS Y CORTES Y/O RESERVA SON VERSALES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN COMPROMETER LAS NORMAS APLICABLES

La condición física de esta vialidad Nogales, misma que le da frente al predio, no sufrirá modificaciones ya que con tres carriles existentes se permite el flujo con facilidad tomando el carril derecho de oriente a poniente hacia el interior del desarrollo sin causar conflictos viales o estropeos de maniobra, el predio al estar en esquina también permite el acceso por la calle Colonia Pablo Gómez que tiene carácter local con 12 metros de sección vial.



Sección C. Col Pablo Gómez cuenta con una sección de 9 m, banquetas de 1.00m en ambos sentidos y carril de 3.5 sentido norte y 3.5 sentido sur.



**V.VIII. INSTRUMENTACION**

**V.VIII.I Instrumentos Financieros**

El desarrollo se fomentará únicamente por promotores privados, estrictamente por empresas San Pedro S.A. Imagen 50 Circulación vehicular hacia a predio por Av. Los Nogales

**V.VIII.II Corresponsabilidad**

ACCIONES A REALIZAR	Federal	Estatad	Municipal	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Revisión y aprobación del estudio de planeación. Cambio de uso de suelo Nogales 3cero6			■	■		
Trámite de licencia de uso de suelo específica para gasolinera			■	■		
Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental		■	■	■		
Proyecto ejecutivo			■	■		
Factibilidad de servicios de Agua Potable y alcantarillado sanitario			■	■		
Factibilidad de servicios de Comisión Federal de Electricidad				■		
Revisión de Proyecto ejecutivo.				■		
Ejecución de obra de gasolinera					■	

**V.VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA**

En base a los objetivos generales del PDU 2040 la propuesta persigue:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales e infraestructura existente.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano:

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

- La regeneración urbana
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- La diversificación y mezcla de usos del suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad.

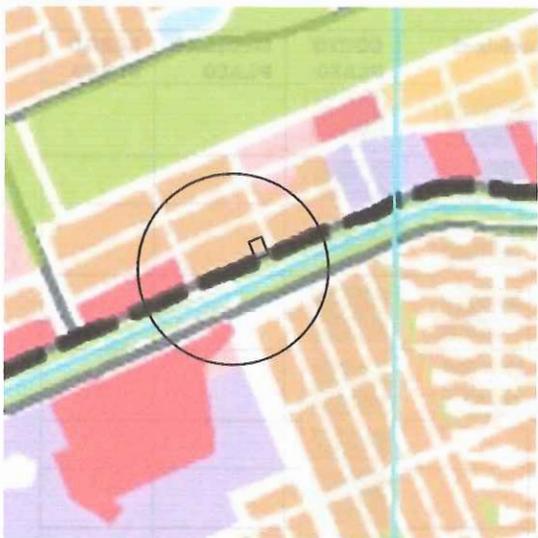


Imagen 51. Uso de suelo anterior, H 60

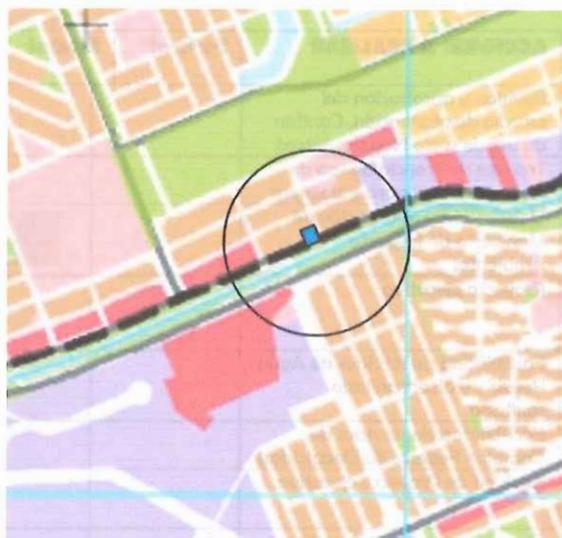


Imagen 52. Uso de suelo propuesto, Mixto intenso

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

**Usos de suelo**

La propuesta general de modificación de uso de suelo a Mixto Intenso I se observa viable ya que el corredor de Vialidad Los Nogales, cuenta con vocación comercial y de servicios y se encuentra compatibilidad entre ambos.



Simbología			
<b>Hidrografía</b> Arroyo Río Cuerpo de Agua	<b>Planeación Específica</b> Área Natural Protegida Centro Urbano Corredor de Movilidad Subcentro Urbano Avías Población en Zona de Riesgo (*) Refugio Sanitario (RS) Remedición del RS <small>*Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona.</small>	<b>Zonificación Secundaria Habitacional</b> Habitacional Campesino de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de más de 60 viviha <b>Comercio y Servicios</b> Comercio y Servicios	Mixto Suburbano Mixto Suburbano II <b>Industria</b> Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria <b>Equipamiento</b> Equipamiento General Recreación y Deporte <b>Uso Especial</b> Zona de Amortiguamiento Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental
<b>Vías de Comunicación</b> Vía de Ferrocarril Estructura Vial Propuesta	<b>Unidades de Gobierno</b> Centro de Población Zona de conurbación	<b>Condicionantes para usos</b> Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Amortiguamiento	Preservación Ecológica <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b> Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio <b>PPC - Corredores y Comercio</b> Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial <b>PPC - Nodos</b> Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano

Imagen 53. Uso de suelo propuesto. Ver Plano E-01



**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS MIXTOS**

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción (frente/fondo/lateral)	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

**NOTAS GENERALES**

SR: Sin Restricción; SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo. CUS: Coeficiente de Utilización de Suelo.  
 MI: Mixto Intenso, MM: Mixto moderado, MB: Mixto bajo, MS: Mixto Suburbano, MSII: Mixto Suburbano II.  
 CMR: Comercio y Servicios, EQM: Equipamiento Urbano, IAI: Industria de Alto Impacto, IBI: Industria de Bajo Impacto, MAI: Microindustria de Alto Impacto, ZEDEC: Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZA: Zona de Amortiguamiento.

ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD					
		MAI	MI	MM	MB	MS	MSII
Oficinas hasta 50 m2		P	P	P	P	P	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2		P	P	P	P	P	P
Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados		6, 10, 13	6, 10, 13	6, 10, 13	X	6, 10, 13	6, 10, 13

**CONDICIONES ESPECIFICAS:**

**6. SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL. EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO ESTARA A LA COMPE**

**TENCIA FEDERAL**

**10. CONDICIONADA A SU LOCALIZACION EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUIA VIAL (NO SE PERMITE EN VIALIDADES LOCALES).**

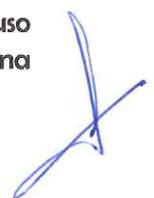
**13. CONDICIONADO A EVALUACION Y MITIGACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES. EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO ESTARA A LA COMPETENCIA FEDERAL.**

La tabla de compatibilidad de usos de suelo, describe factibilidad de modificación de Uso de suelo Habitación 60mas a Mixto Intenso, puesto que para Oficinas de hasta 50m2 es Permitido, para tiendas de autoservicio de hasta 300m2 de construcción es Permitido, así como para estaciones de Servicio condicionado a la condición específica 6,10 y 13.

El uso actual H60 en el PDU 2040 se define como: Es aquel que permite una densidad de 46 a 60 viviendas por hectárea. En este uso la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelo habitacionales con otros no habitacionales, según la tabla de compatibilidades.

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, facilitar la cercanía accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Mientras que el uso propuesto mixto Intenso, se define como la zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una



utilización intensa de suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más 2 niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como áreas de Atención Estratégica (ATE). Centro Urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

El uso propuesto de Mixto Intenso en predio de estudio, considera frente mínimo de 10.00m, el predio cuenta con 20.429 m con su frente sobre vialidad Los Nogales, COS de 0.80 y CUS de 3.00, la superficie permeable libre, fondo mínimo y restricción lateral Según Proyecto, por tanto, se considera viable la propuesta de modificación. Además, se describe un lote mínimo de 120m<sup>2</sup>, el predio en estudio cuenta con 397.50m<sup>2</sup> por lo cual cumple con la normativa vigente del PDU 2040 Séptima actualización.

## **VI. BIBLIOGRAFÍA**

---

- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- 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, 7ª Actualización.
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)
- Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020
- Inventario Nacional de Vivienda, INEGI 2020

## 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 Martín Valdez Juárez  
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

### **Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla  
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela  
Subdirector de Programación de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Mariza Borjas Chacón  
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**

Luis María Aguilar González

### **Director Responsable en Urbanismo**

Mdu. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia

Noviembre 2024

**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 Público
- D-07** Riesgos Geológicos
- D-08** Riesgos hidrometeorológicos
- D-09** Riesgos antropogénicos
- E-01** Estrategia de uso de suelo

**PREDIAL****PLANO CATASTRAL****INE PROMOTOR****ESCRITURA****CONTRATO DE JMAS****RECIBO DE CFE**

**USO DE SUELO**

**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**

**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH**

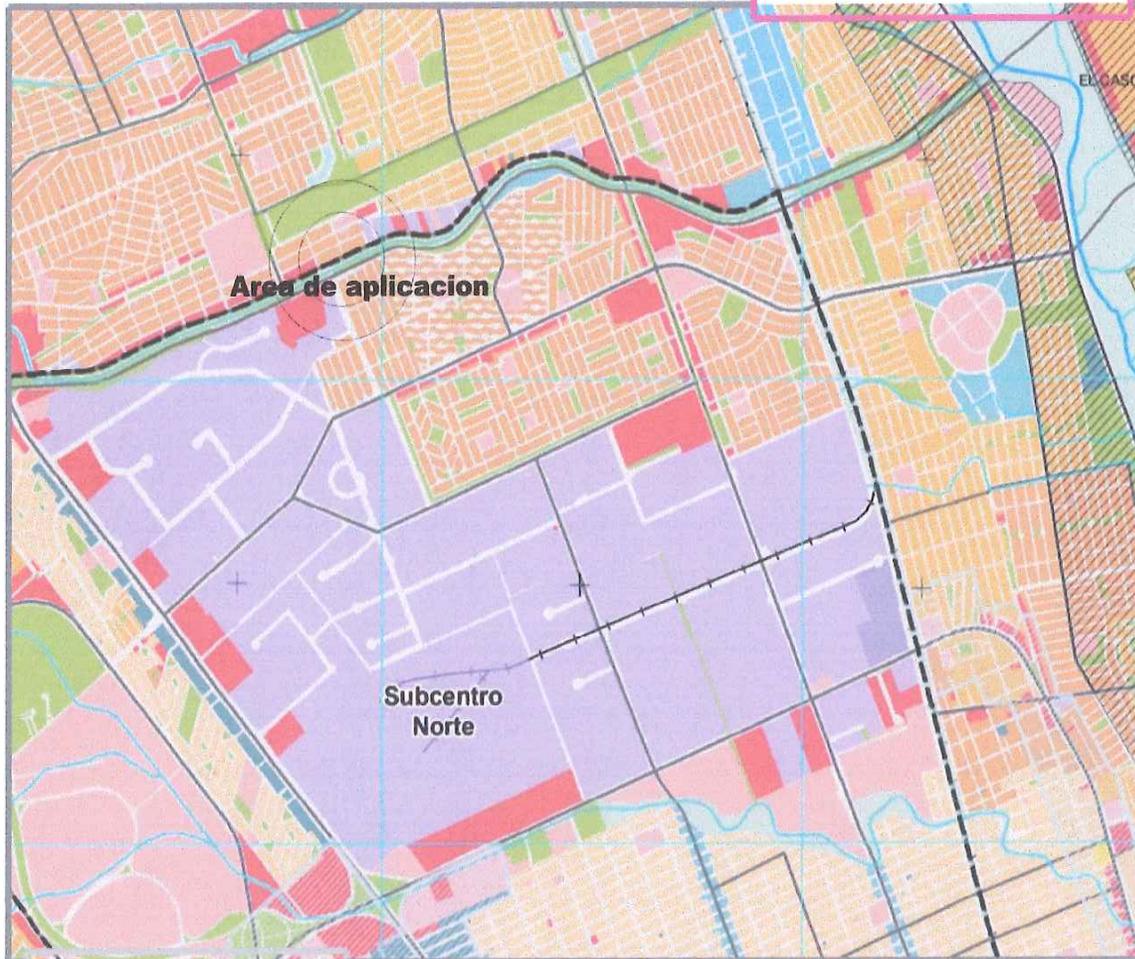
**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**

**DIAGNOSTICO  
D-01**

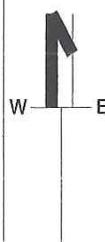
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

**ABRIL 2024**



Simbología			
<b>Hidrografía</b> Arroyo Río Cauce de Agua	<b>Planificación Específica</b> Área Institucional Corredor de Movilidad Subcentro Urbano Avión Polígono en Zona de Proyecto (P) Polígono Sanitario (PS) Remediación del SUE	<b>Zonificación Secundaria Habitacional</b> Habitacional Equiparado de 1-4 niveles Habitacional de 5-12 niveles Adicional de 13-20 niveles Habitacional de 21-30 niveles Habitacional de 31-40 niveles Habitacional de 41-50 niveles	Zona Suburbana Zona Suburbana B <b>Industria</b> Industria Alta Tecnología Industria Baja Tecnología Mercadería <b>Equipamiento</b> Equipamiento Central Recreación y Deporte <b>Uso Especial</b> Zona de Amalgamamiento Zona Especial de Desarrollo Comunitario Zona Especial de Desarrollo Económico 2 <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental
<b>Vías de Comunicación</b> Vía de Percepción Espinales Vial/Propiedad	<b>Unidades de Gobierno</b> Centro de Gobierno Zona de consolidación	<b>Comercio y Servicios</b> Comercio y Servicios <b>Mapa</b> Mapa Interio Mapa Exterior Mapa Exterior	<b>Promoción Específica</b> <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b> Vivienda Densificada Baja Vivienda Densificada Alta Vivienda Servicios Privilegiada <b>PPC - Convencional y Comercio</b> Vivienda Servicios Comunitaria <b>PPC - Convencional y Comercio</b> Comercio Especial Alto Comercio Especial Medio Comercio Servicios Comunitario <b>PPC - Nodos</b> Nudo Urbano Nudo Interurbano Nudo Urbano



A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'X' or similar shape.

**AREA DE APLICACION**

**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**

**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH**

**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**

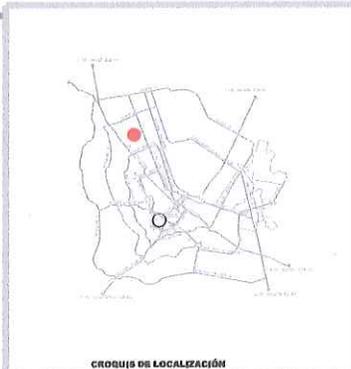
**DIAGNOSTICO**

**D-01**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

**ABRIL 2024**



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



### INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA

AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.

COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH

CLAVE CATASTRAL 422-077-035

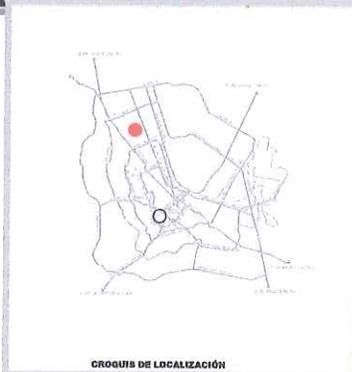
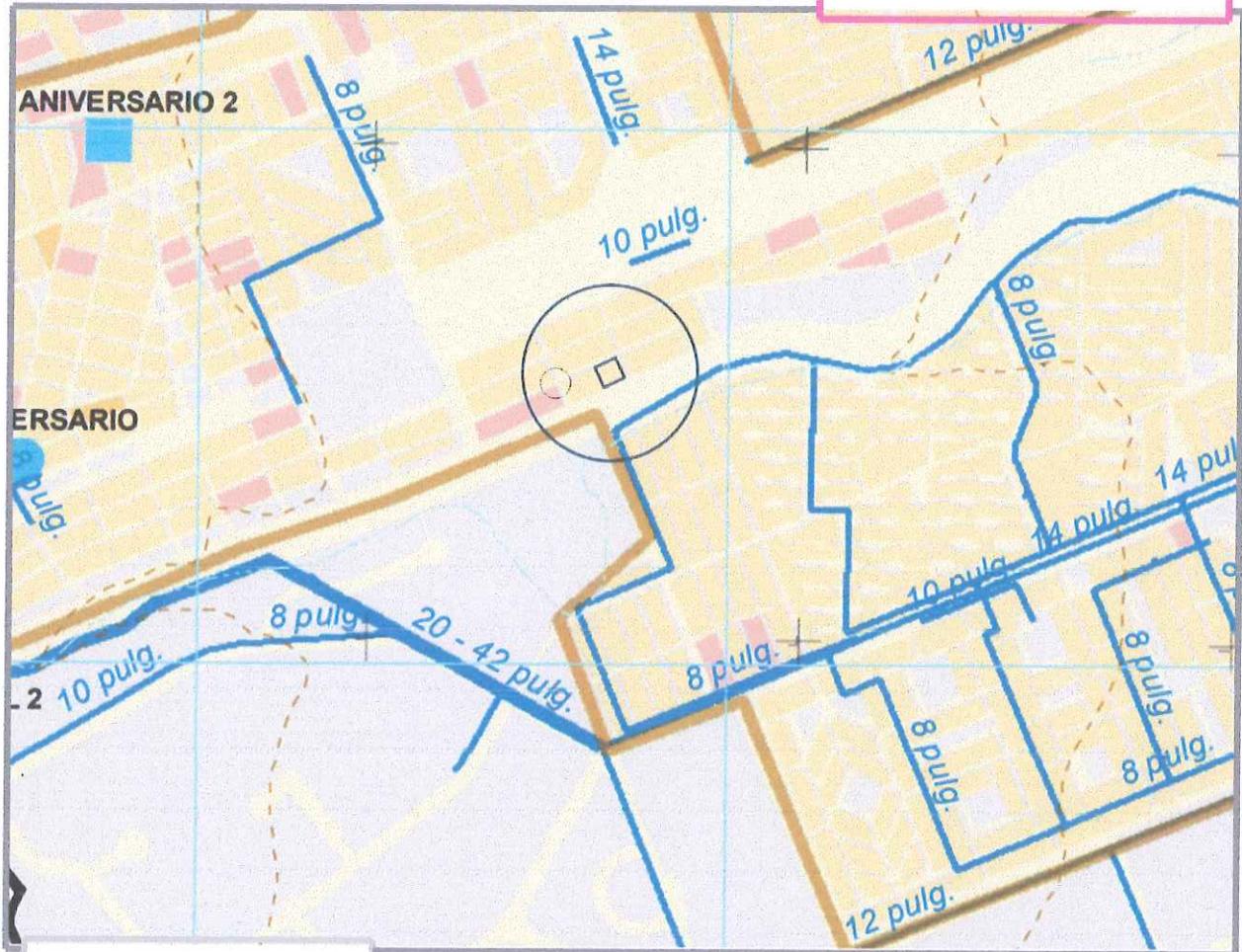
### DIAGNOSTICO

### D-03

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

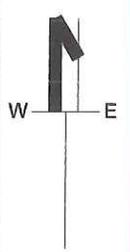
## NOGALES 7 CERO 9

ABRIL 2024



**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>Lista del Área Urbana</p> <p>Límite del Centro de Patrón</p>	<p><b>Infraestructura</b></p> <p>Área de Influencia</p> <p>Tanques, Pozos y Rebombos</p> <p>Categoría</p> <p>Pozo</p> <p>Pozos y Rebombos</p> <p>Rebombos</p> <p>Tanques</p> <p>Tanques elevados</p> <p>Tanques y Rebombos</p>	<p><b>Red de agua potable</b></p> <p>Diámetro (pulgadas)</p> <p>5/8"</p> <p>8 - 10"</p> <p>12 - 14"</p> <p>15 - 16"</p> <p>20 - 42"</p>	<p><b>Geoestadística</b></p> <p>Cobertura de Agua</p> <p>% dentro de la vivienda</p> <p>0% - 20%</p> <p>21% - 40%</p> <p>41% - 60%</p> <p>61% - 80%</p> <p>81% - 100%</p>
--	--	--	---	---



### AGUA TRATADA

AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.

COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH

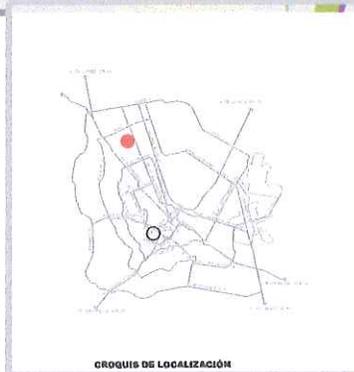
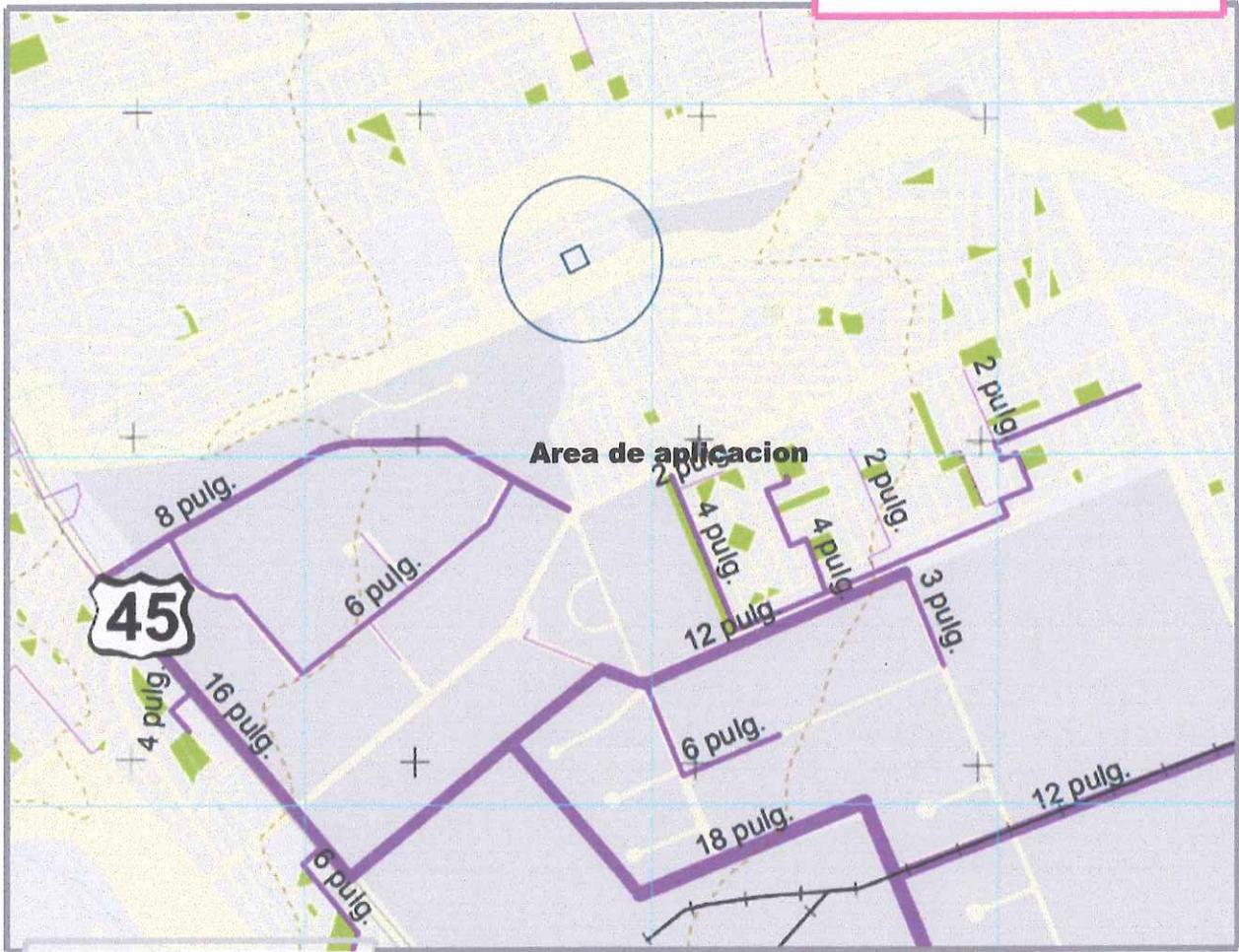
CLAVE CATASTRAL 422-077-035

## DIAGNOSTICO D-04

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

## NOGALES 7 CERO 9

ABRIL 2024



<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Infraestructura</b> Garza de Agua potable Garza de Agua recuperada Planta Tratamiento <b>Red de agua recuperada</b> Diámetro (pulg.) 0 - 2 3 - 6 7 - 10 11 - 16 17 - 24	
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana		
<b>Vias de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Usos de Suelo</b> Industria		
	<b>Recreación y Deporte</b> Parques y Jardines Plazas		

**INFRAESTRUCTURA ELECTRICA**

**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**

**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH**

**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**

**DIAGNOSTICO  
D-05**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

ABRIL 2024



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

### INFRAESTRUCTURA ALUMBRADO PUBLICO

AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.

COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIN

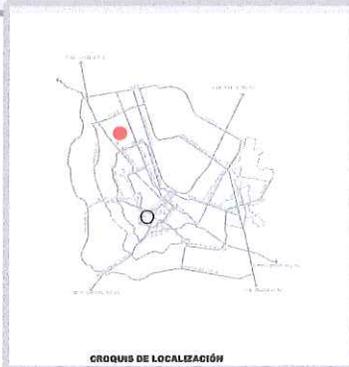
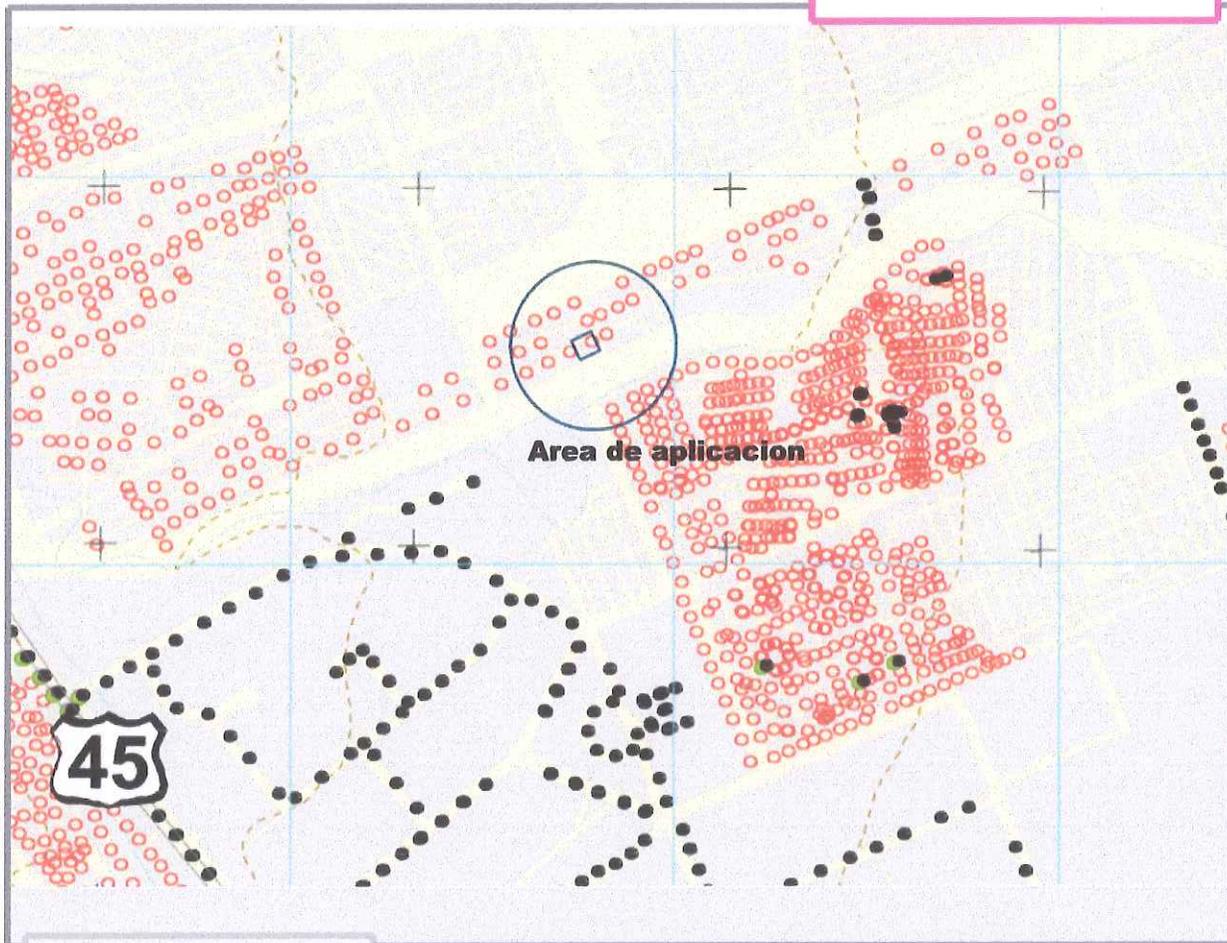
CLAVE CATASTRAL 422-077-035

### DIAGNOSTICO D-06

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

## NOGALES 7 CERO 9

ABRIL 2024



Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Servicios Urbanos</b> <b>Alumbrado Público 2000</b> • 100 Watts • 125 Watts • 150 Watts • 175 Watts • 250 Watts • 400 Watts
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

**TRANSPORTE DE COMBUSTIBLE**

**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**

**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH**

**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**

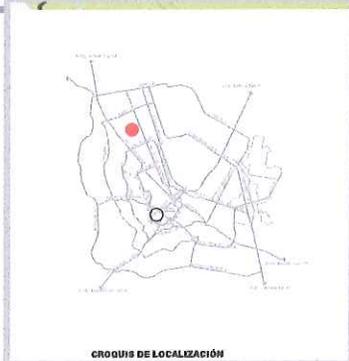
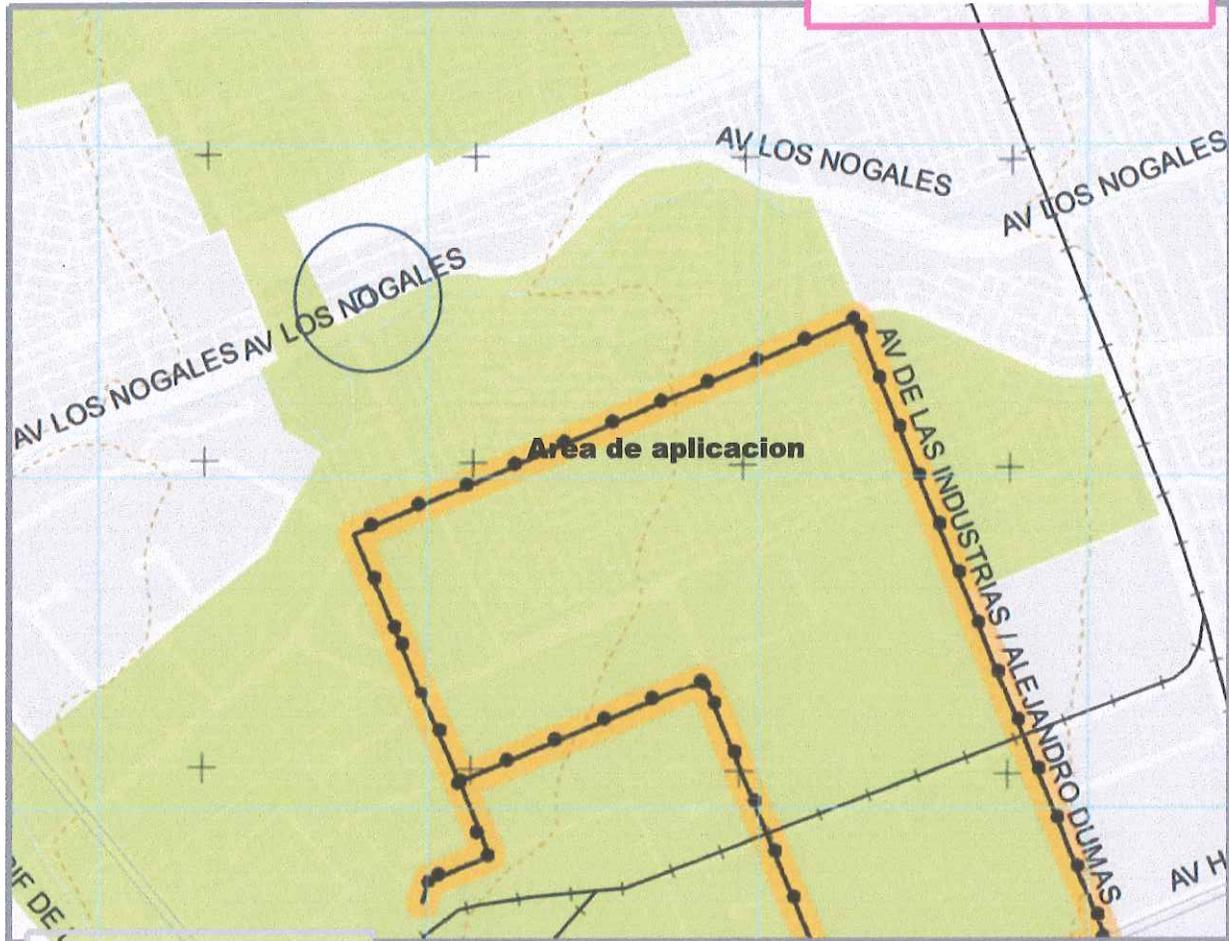
**DIAGNOSTICO**

**D-07**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

ABRIL 2024



**Simbología**

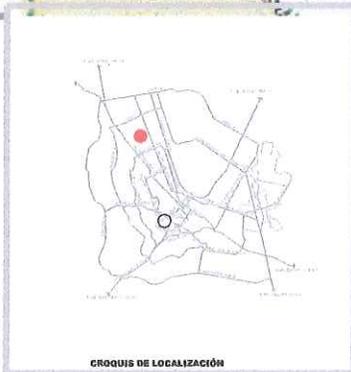
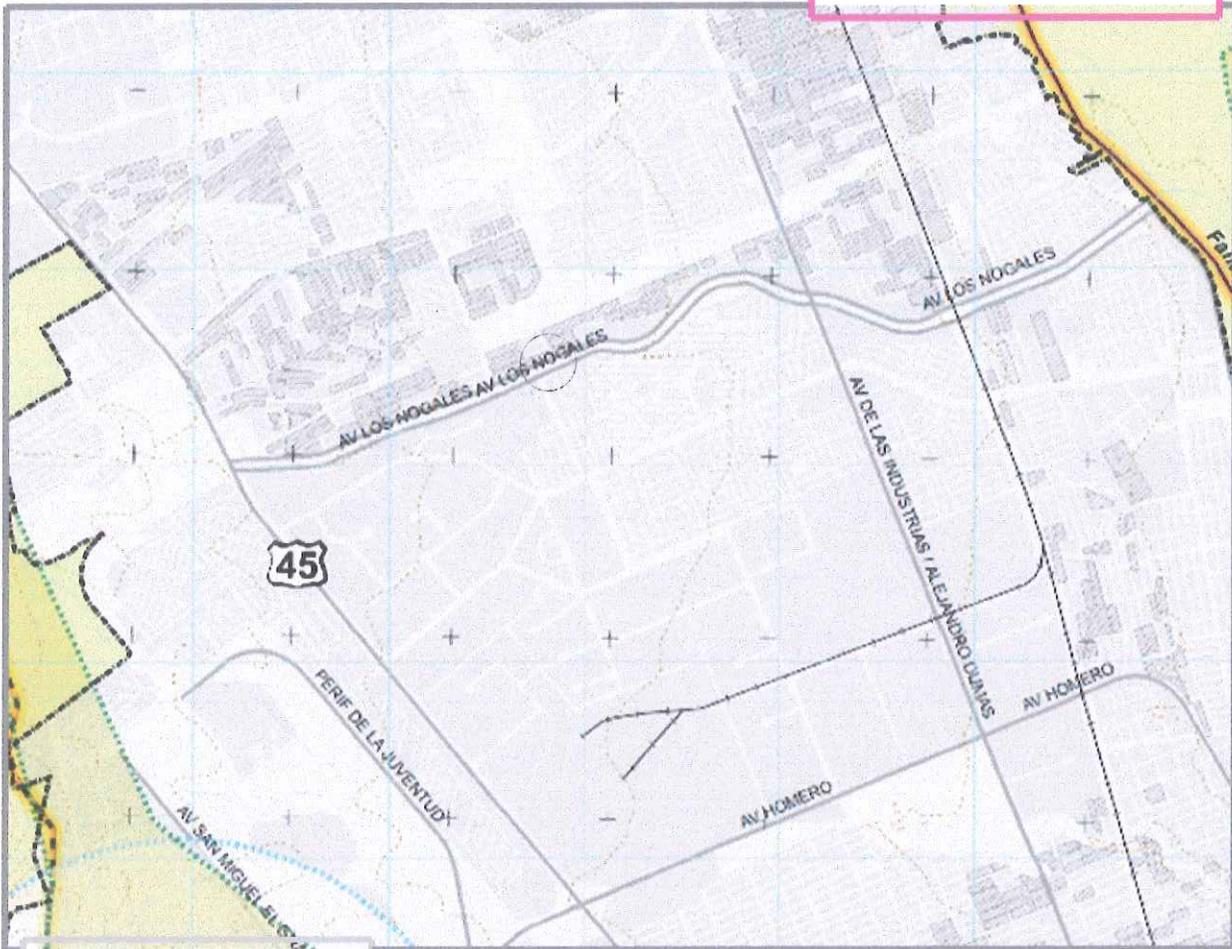
<p><b>Relieve</b></p> <p>Curva de nivel</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>□ Límite del Área Urbana</p> <p>□ Límite del Centro de Población</p>	<p><b>Infraestructura</b></p> <p>— Gasoducto</p> <p>— Salvaguarda (50 m.)</p> <p>□ Zona de Influencia de PEMEX (400 m.)</p>	
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Río o Arroyo</p> <p>■ Cuerpo de agua</p>	<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>□ Número de Carretera</p> <p>— Carretera Principal</p> <p>— Ferrocarril</p>	<p><b>Servicios Públicos</b></p> <p>■ Cobertura de Gas Natural (Dic. 2007)</p>	
<p><b>Catastro</b></p> <p>— Traza Urbana</p>			

**RIESGOS GEOLOGICOS**  
**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**  
**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIM**  
**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**  
**DIAGNOSTICO**  
**D-08**

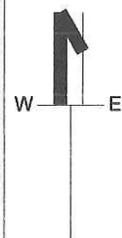
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

ABRIL 2024



Simbología		Riesgo por Deslizamiento	
<b>Relieve</b>	<b>Unidades de Gobierno</b>	— Falta	■ Area de Influencia 25 m.
Curvas de nivel	□ Límite del Área Urbana	■ Area de Influencia 50 m.	
<b>Hidrografía</b>	□ Límite del Centro de Población	<b>Zonas de Riesgo por Deslizamiento</b>	
Arroyos	<b>Zonas de Atención Prioritaria</b>	■ Zonas de Riesgo por Deslizamiento	
Cuerpos de agua	■ Z. de Atención Prioritaria 2007	— Deslizamientos	
<b>Vías de comunicación</b>		■ Area Influencia 50 mts.	
□ Número de Carretera			
— Ferrocarril			
<b>Catastro</b>			
Traza Urbana			
<b>Riesgos Geológicos</b>			
<b>Fallas y Fracturas</b>	<b>Riesgo por Erosión</b>		
— Puntos de Riesgo	■ Riesgo por Erosión		



**RIESGOS HIDROMETEREOLÓGICOS**

**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**

**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH**

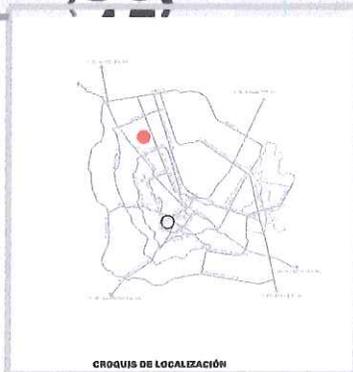
**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**

**DIAGNOSTICO  
D-09**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

ABRIL 2024



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

**USO DE SUELO**

**AVENIDA ARROYO LOS NOGALES 709.**

**COL. RODOLFO FIERRO , CHIHUAHUA CHIH**

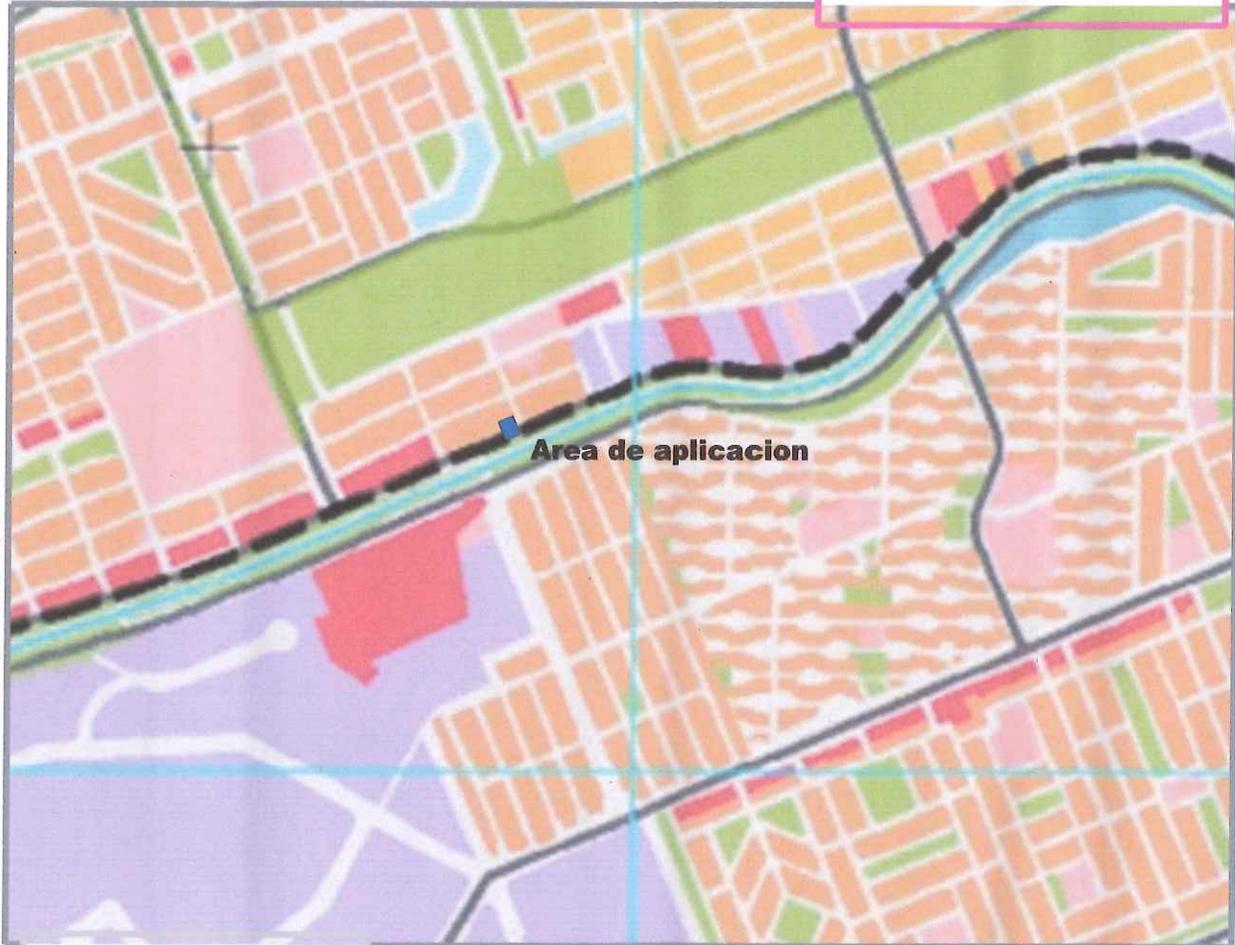
**CLAVE CATASTRAL 422-077-035**

**ESTRATEGIA  
E-01**

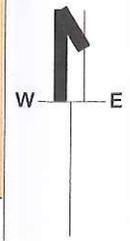
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**NOGALES 7 CERO 9**

**ABRIL 2024**



Simbología			
<b>Hidrografía</b> Arroyo Río Cuerpo de Agua	<b>Planeación Específica</b> Reserva Urbana Centro Urbano Corredor de Movilidad Subcentro Urbano Junta Población en Zona de Riesgo (P) Remediación del RS *No se aplica en las áreas urbanas de zona	<b>Zonificación Secundaria Habitacional</b> Habitacional Compuesto de 1-4 vías Habitacional de 5-12 vías Habitacional de 13-20 vías Habitacional de 21-35 vías Habitacional de 36-45 vías Habitacional de 46-100 vías Habitacional de más de 100 vías <b>Comercio y Servicios</b> Mixto Mixto Urbano Mixto Comercial Mixto Rural	Multi Suburbano Multi Suburbano II Industria Industria Pico Impacto Industria Bajo Impacto Manufacturera <b>Equipamiento</b> Equipamiento General Recreación y Deporte <b>Uso Especial</b> Zona de Amalgamamiento Zona Especial de Desarrollo Comunitario Zona Especial de Desarrollo Comunitario 2 <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental
<b>Visas de Comunicación</b> Vía de Ferrocarril Estructura Vial Propuesta	<b>Condiciones para usos</b> Área de Borde Combinada Plural Área de Amalgamamiento	<b>Uso Especial</b> Zona Especial de Desarrollo Comunitario Zona Especial de Desarrollo Comunitario 2 <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental	<b>Preservación Ecológica</b> <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b> Vivienda Especial Reg Vivienda Especial Alta Vivienda Servicios Profesionales <b>PPC - Comercio y Comercio</b> Comercio Intermedio Alto Comercio Intermedio Medio Comercio Servicios Generales Comercio Patrimonial <b>PPC - Rodas</b> Rodas Inter Rodas Estándar Rodas Urbano



**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**