

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 19 de agosto de 2026.

No.66

Folleto Anexo

ACUERDO N° 117/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
BODEGA CATEDRAL DE MÉXICO**

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 117/2026

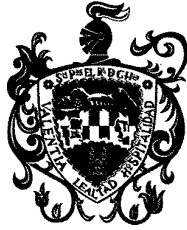
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Bodega Catedral de México"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción II del Lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Cantera, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) No. 3308 del predio La Cantera de esta ciudad, con superficie de **534.64** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80.**

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cinco días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 06/2026**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 25 de marzo del año 2026, dentro del punto número once del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, relativo a la solicitud presentada por los ciudadanos Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Ruben Javier Talamantes Lozano, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Bodega Catedral de México", en el predio identificado como fracción II del lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Canteras, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) número 3308 del predio La Canteras de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.64 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con veinte votos a favor y un voto en contra del Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Rubén Javier Talamantes Lozano, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Catedral de México**", 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 II del Lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Canteras, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) No. 3308 del predio La Canteras de la ciudad de

Chihuahua, con superficie de 534.64 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80.

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 siete días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento




Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BODEGA CATEDRAL MÉXICO"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Ruben Javier Talamantes Lozano**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Catedral de México**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción II del lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Cantero, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) número 3308 del predio La Cantero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Ruben Javier Talamantes Lozano**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Catedral de México**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción II del lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Cantero, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) número 3308 del predio La Cantero de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80**, 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 "**Bodega Catedral de México**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Rubén Javier Talamantes Lozano, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Daniela Talamantes Rodríguez;
3. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Paola Talamantes Rodríguez;
4. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Alejandra Talamantes Rodríguez;
5. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ruben Javier Talamantes Lozano;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,572** de fecha 7 de marzo de 2024, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público Número 29 del Distrito Judicial Morelos, hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte el señor Miguel Alberto Dávila Chacón como la parte vendedora y por otra parte, las señoras Daniela, Paola y Alejandra todas de apellidos Talamantes Rodríguez, quienes adquieren la nuda propiedad y el señor Ruben Javier Talamantes Lozano el usufructo vitalicio respecto del Lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Cantera número 3308 de la ciudad de Chihuahua, ubicado en calle Catedral de México con superficie de 534.64 metros cuadrados, con Inscripción 39, Libro 7297, Sección Primera, con Folio Real 3137739 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
7. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
8. **Oficio DASDDU/574/2025** de fecha 31 de julio de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 551/2025** de fecha 14 de Agosto de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
10. **Oficio DASDDU/071/2025** de fecha 6 de marzo de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/0252/2025** de fecha 12 de marzo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos;
12. **Oficio DASDDU/612/2025** de fecha 19 de agosto del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informal al presidente

del comité de vecinos de Predio La Cantero respecto a la propuesta de cambio de uso de suelo;

13. **Escrito** signado por el presidente del comité de vecinos de Predio La Cantero, de fecha 5 de septiembre de 2025, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DASDDU/660/2025** de fecha 9 de septiembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informal al promovente respecto de la solicitud del comité de vecinos;
15. **Escrito** signado por el promovente, de fecha 17 de diciembre de 2025, donde da respuesta al comité de vecinos;
16. **Oficio DASDDU/611/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de 10 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
17. **Oficio SJ/DRPA/0805/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
18. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-263796** emitido por Tesorería Municipal;
19. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 11 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 15 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
20. **Oficio DASDDU/117/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 11 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano, presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, establecer la medidas de precaución necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/117/2026 de fecha 11 de marzo de 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano, presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, implementación de estrategias de suelos permeables en la

superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, establecer la medidas de precaución necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 11 celebrada el día 15 de enero del 2026, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Bodega Catedral de México"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción II del Lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Cantera, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) No. 3308 del predio la Cantera de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80**, 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:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Rubén Javier Talamantes Lozano, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Bodega Catedral de México"**, 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 II del Lote de terreno

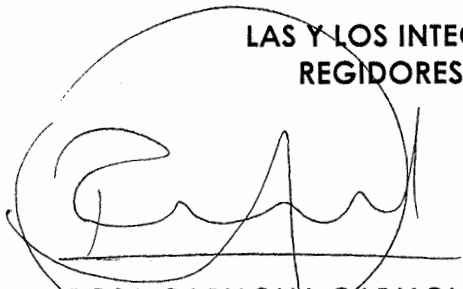
identificado como una fracción del predio denominado La Canteras, ubicado en calle Catedral de México (antes calle Garzas) No. 3308 del predio La Canteras de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.64 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80.**

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.

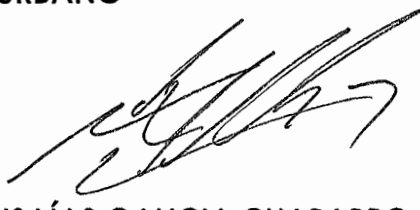
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 25 días del mes de marzo del año 2026.

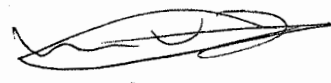
ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



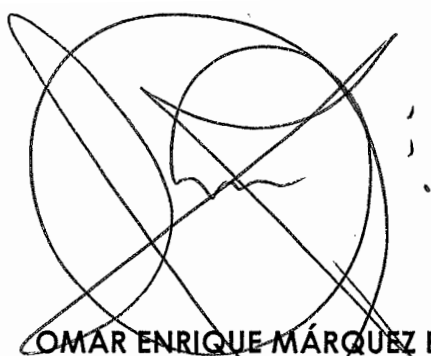
ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



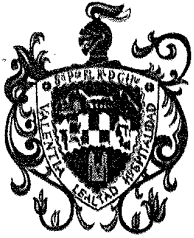
JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



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 LOS CIUDADANOS **DANIELA TALAMANTES RODRÍGUEZ, PAOLA TALAMANTES RODRÍGUEZ, ALEJANDRA TALAMANTES RODRÍGUEZ Y RUBÉN JAVIER TALAMANTES LOZANO**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"BODEGA CATEDRAL DE MÉXICO"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN II DEL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO UNA FRACCIÓN DEL PREDIO DENOMINADO LA CANTERA, UBICADO EN CALLE CATEDRAL DE MÉXICO (ANTES CALLE GARZAS) NO. 3308 DEL PREDIO LA CANTERA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 534.64 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS Y AUMENTO DE COS A 0.80**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/117/2026

Chihuahua, Chih 11 de marzo de 2026

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Daniela Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez, Alejandra Talamantes Rodríguez y Ruben Javier Talamantes Lozano**, en sus caracteres de propietarias del predio identificado como fracción II del lote de terreno identificado como una fracción del predio denominado La Cantera, ubicado en Calle Catedral de Mexico (antes Calle Garzas) No. 3308, del Predio La Cantera, de esta ciudad; con superficie de **534.64 m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Bodega Catedral de México"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.80**.

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/574/2025 de fecha 31 de julio del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Bodega Catedral de México"** 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. 551/2025 de fecha 14 de agosto del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Bodega Catedral de México"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/071/2025 de fecha 06 de marzo de 2025** 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/0252/2025 de fecha 12 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de la existencia de comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de **Oficio DASDDU/612/2025 de fecha 19 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Predio La Cantera.

Se recibe en por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología oficio por parte del comité de vecinos de fecha 5 de septiembre de 2025 informndo inquietudes ante el estudio.

Por medio de **Oficio DASDDU/660/2025 de fecha 9 de septiembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa al promotor acerca de las inquietudes del comité de vecinos Predio La Cantera.

Se recibe escrito del promotor de fecha 17 de diciembre donde se menciona reunión llevada a cabo el día 15 de diciembre de 2025 en la sala de juntas de la DDUE, en la que el Comité de vecinos otorga anuencia para continuar con el cambio de uso de suelo, se anexa lista de asistencia.

Que por medio de **Oficio. DASDDU/611/2025 de fecha 19 de agosto de 2025**, 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/0805/2025 de fecha 21 de agosto del 2025** 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 **"Bodega Catedral de México"** fue presentado en la **Décimo Primera Sesión** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de enero de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano, presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, establecer las medidas de precaución necesarias para los usuarios y habitantes de la zona** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/574/2025 de fecha 31 de julio del 2025**, 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. 551/2025 de fecha 14 de agosto del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/071/2025 de fecha 06 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/0252/2025 de fecha 12 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio DASDDU/612/2025 de fecha 19 de agosto de 2025**, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Predio La Canteras.
9. **Escrito de fecha 5 de septiembre de 2025** donde el comité informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología inquietudes acerca del estudio.
10. **Oficio DASDDU/660/2025 de fecha 9 de septiembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde informa al promotor acerca de las inquietudes del comité de vecinos.
11. **Escrito de fecha 17 de diciembre de 2025** donde el promotor informa acerca de la aprobación del comité de vecinos al estudio en reunión de fecha 15 de diciembre de 2025 se anexa **lista de asistencia** de la reunión llevada a cabo el día 15 de diciembre de 2025 en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
12. **Oficio. DASDDU/611/2025 de fecha 19 de agosto de 2025**, 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.
13. **Oficio No. SJ/DRPA/0805/2025 de fecha 21 de agosto del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
14. Copia simple de la **Décimo Primera Sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **15 de enero de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
15. Copia simple del comprobante de pago de predial.

16. Copia del comprobante de pago del trámite.
17. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Bodega Catedral de México"** para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGIA

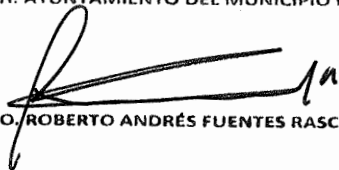

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 06 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 9 DÍAS DEL MES DE Abril DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN





PROYECTO DE PLANEACIÓN BODEGA CATEDRAL DE MÉXICO

SUP. TOTAL DEL TERRENO 534.64 M2

PROYECTO

BODEGA UBICADA EN CALLE
CATADRAL DE MEXICO 3308,
COLONIA LA CANTERA

PROPIETARIO

RUBEN JAVIER TALAMANTES LOZANO

INDICE.

I. INTRODUCCIÓN.....	
II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	
II.I. Ámbito Federal.	
II.I.I. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos	
II.I. II. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	
II.I.III. Ley de Planeación.....	
II.I. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.	
II.II. Ámbito Estatal.....	
II.II.I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.	
II.II. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.	
II.II.III Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua.	
II.II. IV. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.....	
II.III. Ámbito Municipal.	
II.III. I. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Para El Municipio De Chihuahua.	
II.III. II. Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua	
III. ANTECEDENTES.	
III.I. Ubicación del predio	
III.II Definición del área de estudio.....	
III.III. Disposición del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.	
III.IV. Régimen de Tenencia de la Tierra.	
III.V. Estructura Urbana.	
III.V. I. Estructura Primaria.....	
III.V. II. Zonas homogéneas.....	
IV. DIAGNOSTICO.....	
IV.I. Aspectos Socioeconómicos.....	
IV.II. Medio Natural.....	
IV.II. I. Clima.	
IV.II. II. Topografía.	
IV.II. III. Hidrología.....	
IV.III. Medio Físico.....	
IV.III. I. Vivienda.	
IV.III. II. Vivienda Plurifamiliar.....	

IV.III. III. Comercio y servicio.	
IV.III. V. Estructura Vial.....	
IV.III. VI. Transporte público de la zona.	
IV.IV. Infraestructura existente.	
IV.IV. I. Agua potable.....	
IV.IV. II. Drenaje sanitario y agua tratada.....	
IV.IV. III. Infraestructura eléctrica.	
IV.V. Lotes baldíos.	
IV.VI. Riesgos y Vulnerabilidades.	
IV.VI. I. Riesgos Antropogénicos.	
IV.VI. II. Riesgos Geológicos.	
IV.VI. III Riesgos Hidrológicos.	
IV.VI. IV. Prevención y mitigación de riesgos inherentes a la actividad de almacén.	
V. NORMATIVO.....	
V.I. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua.	
V.Ii. Ley De Protección Civil Del Estado De Chihuahua.....	
V.III. Reglamento De La Ley De Protección Civil Del Estado De Chihuahua.	
V.Iv. Reglamento De Proteccion Civil Del Municipio De Chihuahua.	
V.V. Reglamento De Construcciones Y Normas Tecnicas Para El Municipio De Chihuahua.....	
V.VI. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua.	
V.VII. Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Poblacion De Chihuahua Vision 2040.....	
VI. ESTRATEGIA	
VI.I. Estrategia General.	
VI.I.I. Estrategia de Anteproyecto.	
VI.I. II. Estrategia de accesibilidad y estacionamiento.	
VI.I. III. Estrategia de Infraestructura.	
VI.I. IV. Mitigación de Riesgos por giro de suelo solicitado.	
VII. PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN.	
VIII. ANEXO GRÁFICO.	
IX. CREDITOS.	
X. BIBLIOGRAFIA.....	

I. INTRODUCCIÓN.

El predio que estará sujeto a este documento de planeación urbana cuenta con una localización central en el área urbana en la ciudad según la zonificación primaria del PDU, se trata de una zona en desarrollo de la ciudad, colindante a zonas completamente consolidadas y de índole de la ciudad. Se encuentra a 1.1 km de distancia del Periférico de la Juventud, importante vía de comunicación. Esta zona está compuesta principalmente de desarrollos con usos diversos que se han conformado de manera irregular ya que originalmente su uso era ejidal. A su alrededor se encuentran desarrollos de plazas comerciales y fraccionamientos habitacionales debidamente planificados.

El predio es fácilmente accesible, ya sea por Av. Cantera, donde por medio de la Calle Catedral de Chihuahua se conecta a la calle colindante al predio, o por medio de la Avenida Tomás Valle Vivar, de igual manera conectando con la Calle Catedral de Chihuahua.

Se presenta la propuesta para la modificación del uso de suelo y aumento al COS actual para la creación de un almacén de distribución, actualmente el predio cuenta con uso de suelo **habitacional de hasta 45 viv/ha**, por lo que se busca el uso **Comercio y Servicios Tipo 1** y el aumento del COS a .80 en conformidad al Artículo 77 de la LAHOTDU del estado de Chihuahua por lo que se integrara la información necesaria del medio natural-urbano sujeta a un diagnóstico de su contexto y como impactara en el desde el punto de vista urbano y socioeconómico ofreciendo una justificación técnica de la modificación, basados en un diagnóstico y propuestas adecuados.

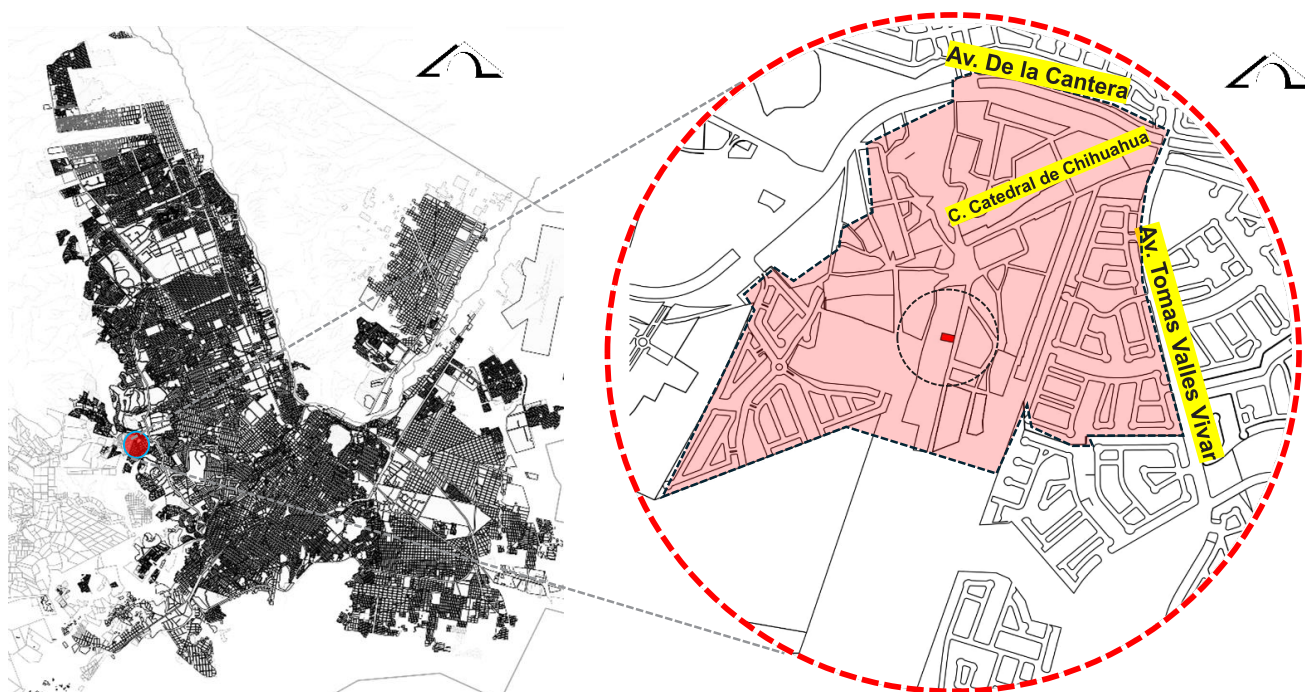


Ilustración 1 .Ubicación del predio en la ciudad de Chihuahua, Fuente: Elaboración propia.

Se propone el cambio de uso de suelo para un predio de 534.64 M2, ubicado en la Calle Catedral de México 3308 La Cantera, de esta ciudad. El motivo de este estudio resulta una iniciativa del particular, para obtener un mejor aprovechamiento del predio.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.I. Ámbito Federal.

II.I.I. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos

Con relación a los siguientes artículos en donde se dan los principios para el orden y regulación de los asentamientos humanos. Dichos artículos contemplan las reformas y adiciones.

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 la competitividad, 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. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.” -Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013-

“El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.” -Párrafo adicionado DOF 26-05-2015-

“El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal

la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar.” -Párrafo reformado DOF 20-12-2013-

“Asimismo podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo. Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.” -Párrafo reformado DOF 20-12-2013-

“La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios. La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional,

promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013, 20-12-2013-

Artículo 26. A. “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-

“Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.” -Párrafo reformado DOF 10-02-2014-

“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. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-

“En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.” -Párrafo reformado DOF 10-02-2014-

B. “El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.” -Párrafo reformado DOF 29-01-2016-

“La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo. Los miembros de la Junta de Gobierno sólo podrán ser removidos por causa grave y no podrán tener ningún otro empleo, cargo o comisión, con excepción de los no remunerados en instituciones docentes, científicas, culturales o de beneficencia; y estarán sujetos a lo dispuesto por el Título Cuarto de esta Constitución. El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.” -Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

“Las obligaciones y supuestos denominados en Unidades de Medida y Actualización se considerarán de monto determinado y se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación o supuesto, expresado en las citadas unidades, por el valor de dicha unidad a la fecha correspondiente.” -Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

Artículo 73. Sección III Sobre las facultades del congreso la cual indica lo siguiente:

XXIX-C. “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial;” - Fracción adicionada DOF 06-02-1976. Reformada DOF 29-01-2016, 18-12-2020-

Artículo 115. 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, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial”- Inciso reformado DOF 18-12-2020
- b) “Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;”
- d) “Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;”

II.I. II. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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;
- III.** Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV.** Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V.** Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del

gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Título Segundo

De la concurrencia entre órdenes de gobierno, coordinación y concertación

Capítulo Primero

Concurrencia

Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Capítulo Tercero

Atribuciones de las entidades federativas

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

- I.** Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;
- II.** Establecer normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley;
- III.** Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

IV. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la estrategia nacional de ordenamiento territorial;

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;

VI. Promover y decretar la Fundación de nuevos Centros de Población, a partir de las propuestas que hagan la Secretaría o los municipios;

IX. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo 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, Sobre las 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;”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII. “Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;”

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

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

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

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

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

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:

- I. Los consejos estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Las comisiones metropolitanas y de conurbaciones, y

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

Título Cuarto

Sistema De Planeación Del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano

Capítulo Primero

Sistema General De Planeación Territorial

Artículo 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

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

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

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

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

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

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

Capítulo Cuarto

Programas Estatales De Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

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

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

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.

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, relotificaciones, 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.

II.I.III. Ley de Planeación.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: “Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

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.I. 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.

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.

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.

Sección 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.

Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose en consideración:

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los

ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

II.II. Ámbito Estatal.

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

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:

. 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.II. 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.II.III Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua.

Título Cuarto

Del Sistema De Planeación Del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano

Capítulo Primero

Del Ordenamiento Territorial y La Planeación 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.

Capítulo Undécimo

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 se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Artículo 77.

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente. En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.”

En apoyo a lo anterior este estudio también será fundamentado jurídicamente en la Ley general de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano,

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Planeación, Código Municipal para el Estado de Chihuahua y Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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 structure 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 electrizada 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.II. 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 ésta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

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

Sección III

Instrumentos Económicos

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

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

II. Fomentar la incorporación de información confiable y suficiente sobre las consecuencias, beneficios y costos ambientales al sistema de precios de la economía.

III. Otorgar incentivos a quien realice acciones para la protección, preservación o restauración del equilibrio ecológico.

IV. Promover una mayor equidad social en la distribución de costos y beneficios asociados al uso de los recursos naturales.

V. Procurar su utilización conjunta con otros instrumentos de política ambiental, en especial cuando se trate de observar umbrales o límites en la utilización de ecosistemas, de tal manera que se garantice su integridad y equilibrio, la salud y el bienestar de la población.

VI. Con el propósito de lograr los objetivos de este artículo, las acciones y lineamientos específicos de los programas que lleve a cabo la Secretaría, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Sección IV

Regulación Ambiental De Los Asentamientos Humanos

Artículo 36. La regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobiernos 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.III. Ámbito Municipal.**II.III. I. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Para El Municipio De Chihuahua.**

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El presidente Municipal; y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

- a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
- b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
- c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
- d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
- e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la

VII. ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y

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

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

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

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

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

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

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

“Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a

través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.”

“De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo. Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.”

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

Artículo 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 acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetaran a lo siguiente:

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

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

II.III. II. Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua

Aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria 08/18 de fecha 25 de Abril del 2018.

Publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, N° 24-II, de fecha 14 de Mayo del 2018. Última modificación mediante acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 11/18, celebrada el día 13 de Junio del 2018. Publicada en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, N° 27-II, de fecha 18 de Junio del 2018. Secretaría del

Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua. Subdirección de Normatividad y Proyectos Especiales.

Artículo 2. El objeto del presente Reglamento es:

- I. Regular las atribuciones del Municipio de Chihuahua en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al medio ambiente;
- II. La formulación de la política ambiental municipal, mediante la instrumentación de la protección, conservación y restauración de los ecosistemas en el Municipio de Chihuahua, así como prevenir y controlar los procesos de deterioro ambiental, coadyuvando con las demás normas legales existentes en la materia; y
- III. La elaboración y aplicación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático y la mitigación de emisiones de gases efecto invernadero (GEI), en el Municipio de Chihuahua.

III. ANTECEDENTES.

III.I. Ubicación del predio

La ubicación del predio motivo del presente estudio como ya se menciona en la introducción es fácilmente accesible, ubicada al poniente de la ciudad, en un área catalogada como urbana por la Zonificación Primaria del PDU vigente. Es un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales consolidadas como fraccionamientos privados y un gran corredor comercial a través de la vía Av. La Cantera.

El presente estudio de planeación propone contribuir al ordenamiento del suelo de un lote habitacional con una extensión de tierra muy grande para su densidad.

El área, se ubica en **del predio denominado La Cantera, ubicado en la Calle Catedral de México (antes calle Garzas), número 3308 del Predio La Cantera, en la ciudad de Chihuahua**, con clave catastral **460-005-034** y superficie de **534.64 m²**.



Ilustración 2. Ubicación en el área. Fuente: Información Propia.

Dicho terreno se limita de la siguiente manera:

- 1-2: 15.005m con Calle Catedral de México (antes Calle Garzas).
- 2-3: 36.058m con propiedad de Eduardo Padilla.
- 3-4: 14.618 con propiedad de Andrés Rivera López.
- 4-1: 36.151 con Fracción 1 del mismo lote.



Ilustración 3 Vista del predio desde la calle Catedral de México. Fuente: Imagen propia.

III.II Definición del área de estudio.

El propósito de la definición del área es determinar la zona de influencia que nos permita realizar el diagnostico adecuado de las potencialidades del predio y que influencia tendrán algunos de los lineamientos definidos por los diversos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en vigor. Para este análisis se considera una poligonal prudente de acorde a la delimitación de los agebs con terminación **718**, siendo este en el que se encuentra el predio en interés y el segundo identificado con la terminación **383**. Se tiene de límite en la parte oeste de la poligonal la Av. Tomas Valles Vivar, al norte con la Av. De la Cantera, se contempla al interior el fraccionamiento Puente de Cantera. El área de estudio tiene una superficie de 84.84 hectáreas.

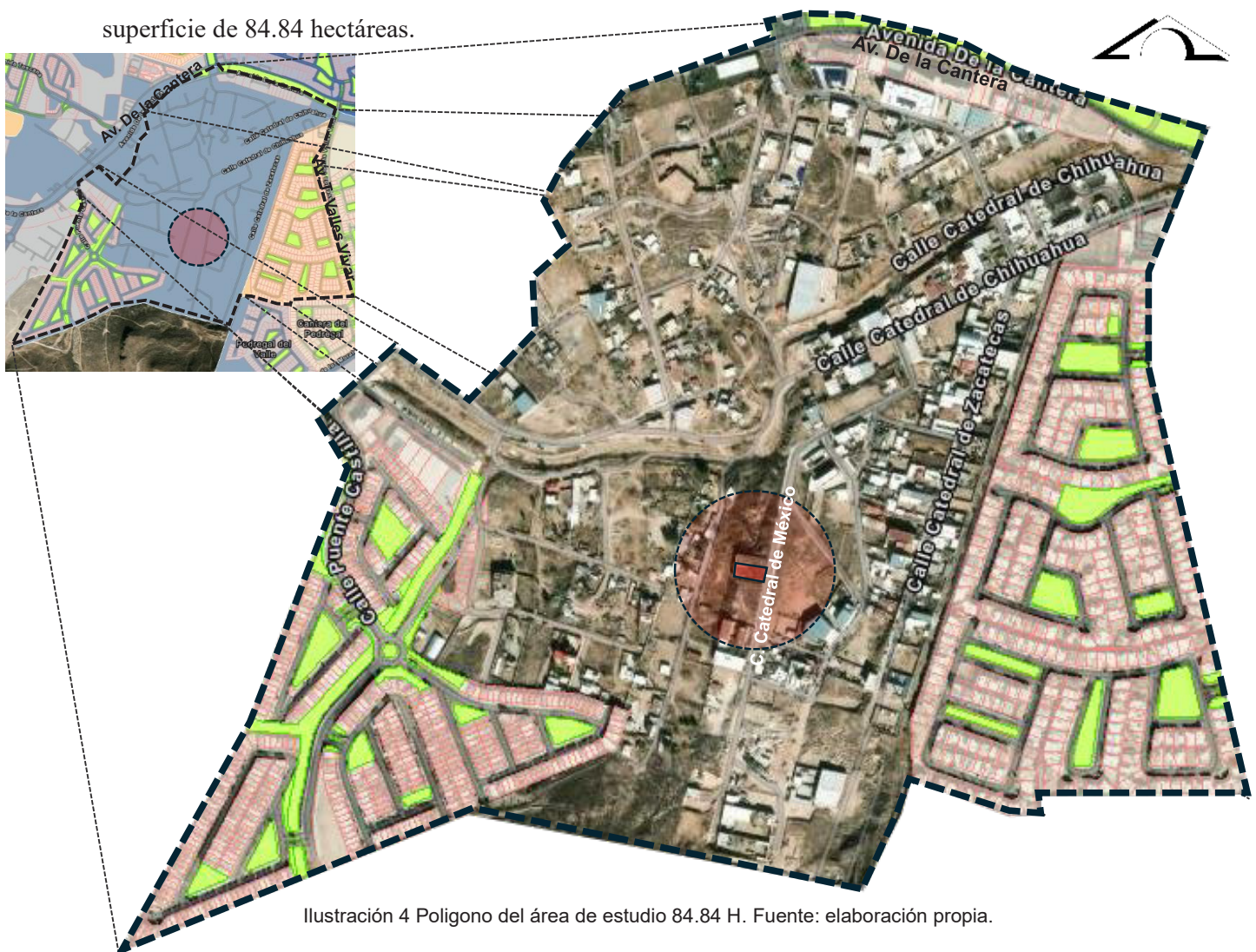


Ilustración 4 Polígono del área de estudio 84.84 H. Fuente: elaboración propia.

III.III. Disposición del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040.

El predio en análisis con una superficie de 534.64.00 m² y clave catastral 460-005-034 tiene una asignación por parte del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en su Séptima Actualización, como instrumento regulador del desarrollo de la ciudad, un uso de suelo habitacional Unifamiliar H45 Viv/ha. En el apartado de zonas homogéneas se especifica con una mayor precisión.

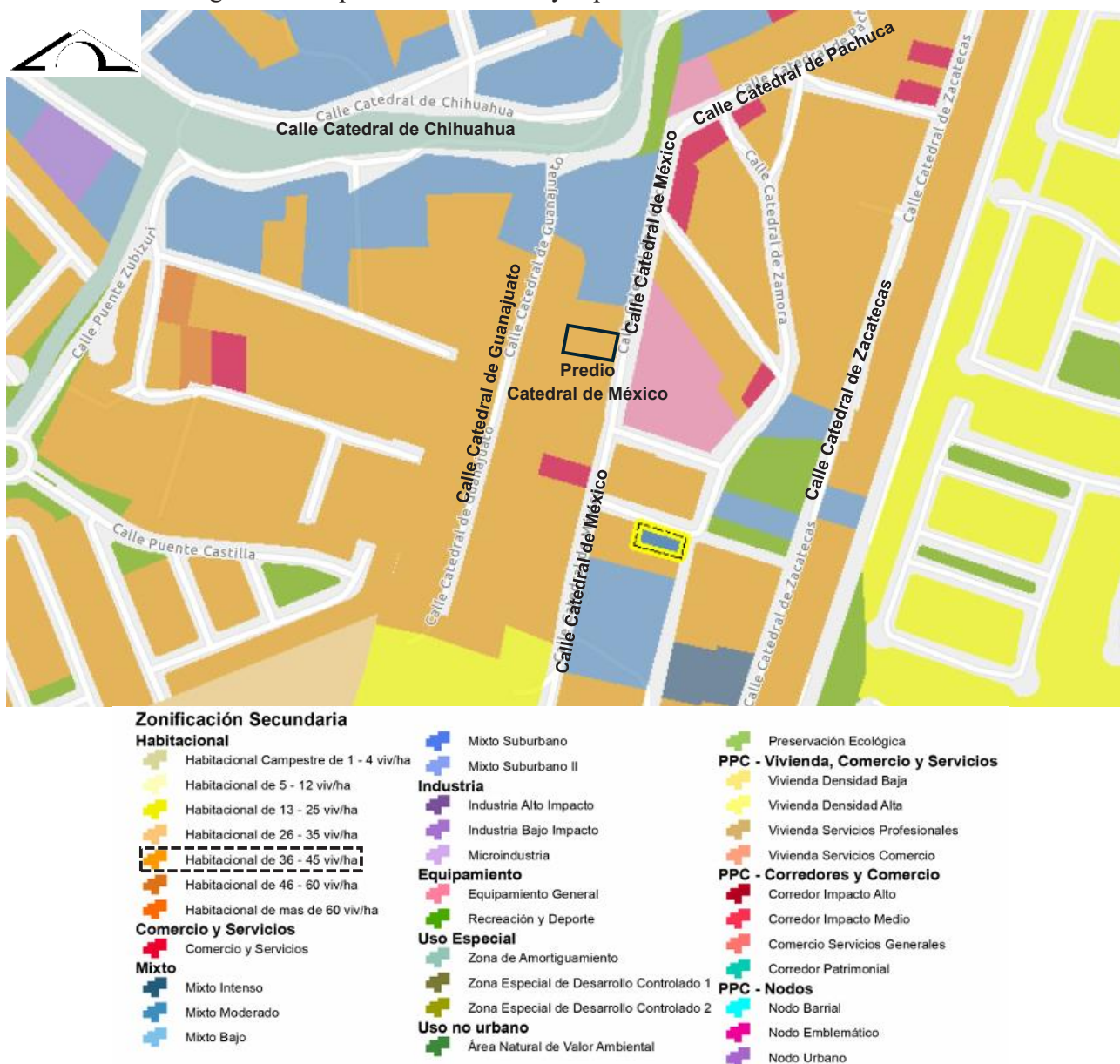


Ilustración 5 Usos de Suelo. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

III.IV. Régimen de Tenencia de la Tierra.

El área de aplicación sujeta al presente estudio está compuesta por un predio, perteneciente la nuda propiedad a Alejandra Talamantes Rodríguez, Paola Talamantes Rodríguez Y Daniela Talamantes Rodríguez y el usufructo vitalicio a Rubén Javier Talamantes Lozano; ubicado en el predio denominado La Cantera, ubicado en la Calle Catedral de México (antes calle Garzas), número 3308 del Predio La Cantera, en la ciudad de Chihuahua, Edo. Chihuahua, México, C.P. 31020. Con Clave catastral 460-005-034. Cabe mencionar que actualmente cuenta con una barda perimetral que abarca el Lote II sin fraccionar.

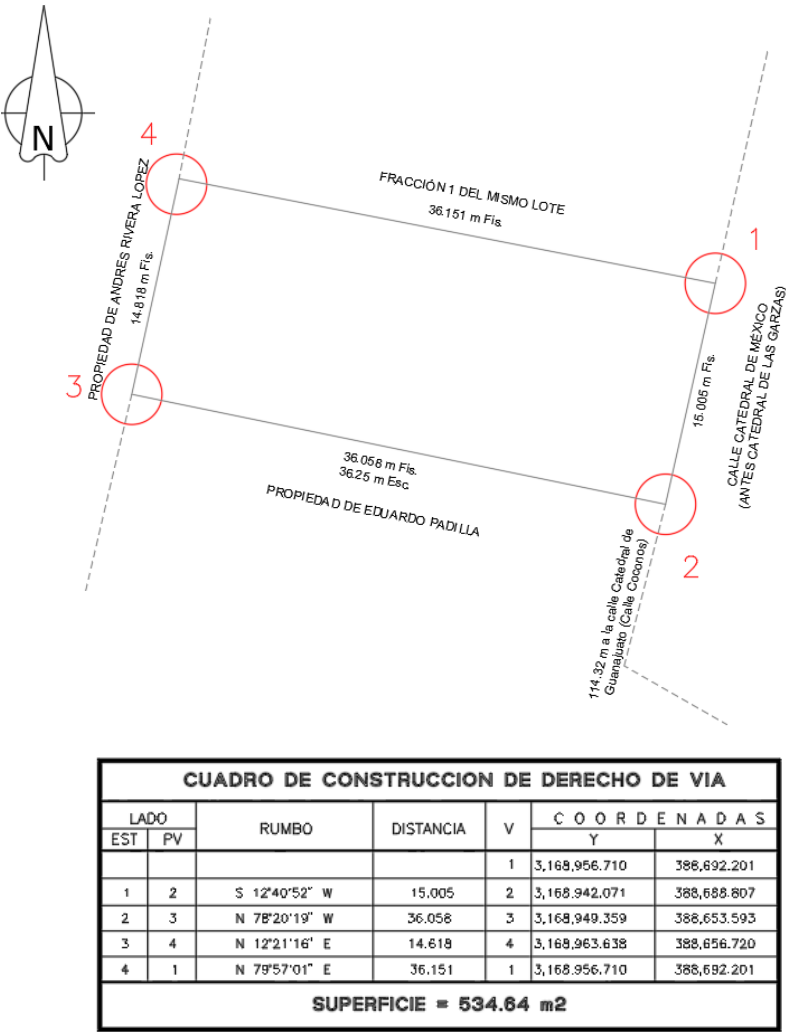


Ilustración 6 Plano Catastral de Fracción del Lote II. Fuente: Elaboracion Propia.

III.V. Estructura Urbana.

La estructura urbana es la forma específica de disposición e integración de los diversos usos de suelo y la vialidad en un centro urbano. La noción de Estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige. Esta organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad. Algunos de ellos, por su disposición, adquieren connotaciones de principales y otros de secundarios.

El sistema urbano de Chihuahua se basa en un enfoque policéntrico donde diversas ciudades compactas coexisten con el entorno natural y el ecosistema de la región. La creación de nuevos “sub-centros o centros comunitarios” debería funcionar como puntos de servicios urbanos para garantizar el bienestar social y territorial de las nuevas comunidades y áreas urbanas vulnerables.

La distribución de los subcentros urbanos en la ciudad de Chihuahua se compone por el Subcentro Norte que abarca el 6.80%, el subcentro Sur Oriente abarca el 4.31%, el subcentro Centro Norte junto con el subcentro Sur Poniente constituyen el 3.43% y 3.39% del área, en ese orden; mientras que el Centro Urbano comprende el 2.43% de la superficie de la Zona U. En total, el área del centro urbano y los subcentros constituye el 20.37% del terreno de la Zona U, mientras que, respecto al centro de población, el centro urbano junto con los subcentros representa el 6.92% de su extensión total. La dosificación de estas áreas se presenta en la siguiente tabla.

La poligonal de estudio en la parte sur se encuentra dentro del radio de influencia del subcentro sur poniente, sin embargo, el predio en estudio esta fuera del mismo. se tiene una distancia muy corta con el radio de influencia del polígono del subcentro centro norte.

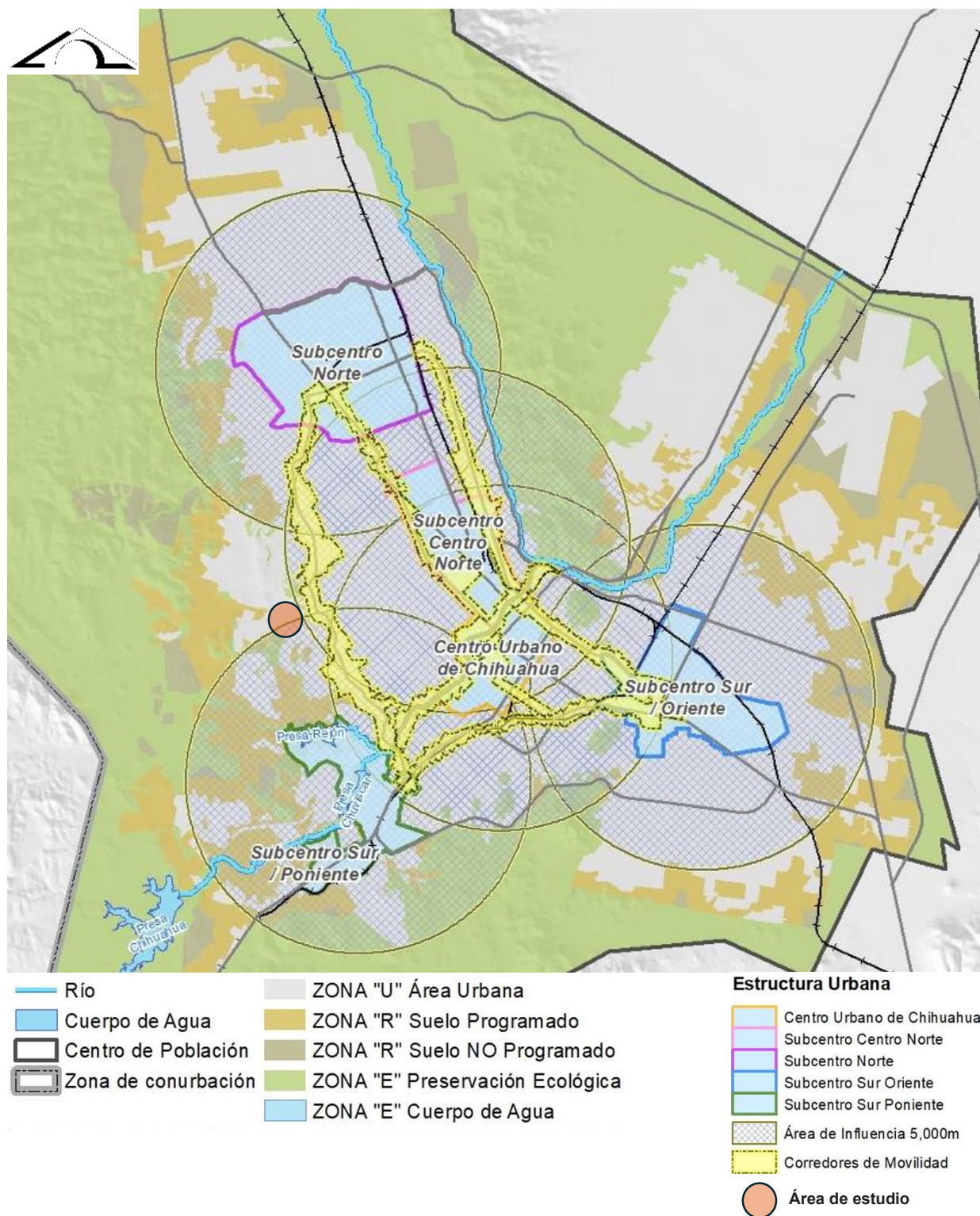


Ilustración 7 Estructura Urbana y subcentros urbanos de la ciudad de Chihuahua. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima Actualización.

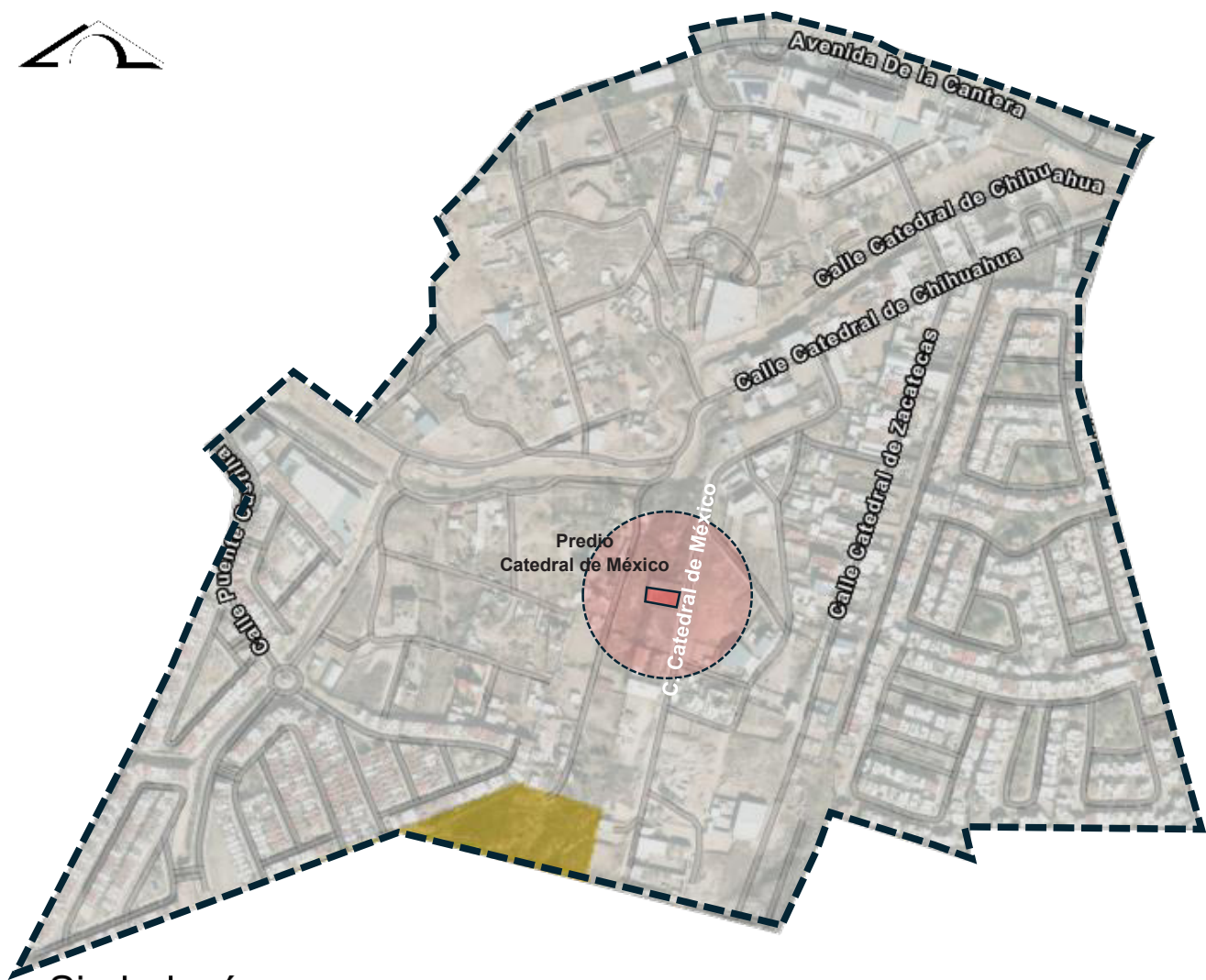
III.V. I. Estructura Primaria

Podemos mencionar que en base a la planeación urbana el centro de población se parte en diferentes términos comenzando con la zonificación primaria, misma que nos indica el aprovechamiento territorial que hace en el total de la población, genera características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zona identificadas.

Tabla 1.-Doscificacion de la zonificación Primaria.

DOSIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA		
NOMBRE	SUPERFICIE (ha)	%
Zona E: Preservación Ecológica	39,659.07	43.72%
Zona U: Área Urbana	26,872.79	29.78%
Zona R: Reserva de crecimiento	11,757.53	13.25%
<i>Zona R: Suelo Programado</i>	8,475.94	9.39%
<i>Zona R: Suelo No Programado</i>	3,281.59	3.86%
Total	78,289.38	100%

Fuente: Estrategia para la administración del suelo PDU 2040 Séptima Actualización.



Simbología

Hidrografía

- Cuerpos de Agua
- Arroyo
- Río

Vías de Comunicación

- Vialidad Principal
- Vía de Ferrocarril

Unidades de Gobierno

- Zona de conurbación
- Centro de Población

Conservación propuesta

- Área Natural Protegida

Zonificación Primaria

- ZONA "U" Área Urbana
- ZONA "R" Suelo Programado
- ZONA "R" Suelo NO Programado
- ZONA "E" Preservación Ecológica
- ZONA "E" Cuerpo de Agua

SUPERFICIES ZONIFICACIÓN PRIMARIA 2023	
NOMBRE	SUPERFICIE EN HECTÁREAS
Zona "U" Área Urbana	26,872.79
Zona "R" Suelo Programado	8,475.94
Zona "R" Suelo No Programado	3,281.59
Zona "E" Preservación Ecológica	39,659.07
Total	78,289.38

Ilustración 8 Zonificación primaria y su relación con el área de estudio y predio. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización.

La ciudad de Chihuahua cuenta con su centro urbano, 4 Subcentros y 3 corredores de movilidad dentro de la Estructura Urbana, el predio se localiza a 1.1 km del corredor de movilidad denominado Corredor Juventud.

III.V. II. Zonas homogéneas.

Dentro del área de estudio podemos encontrar la siguiente diversidad de usos y densidades:



Ilustración 9.- Zonificación secundaria y su relación con el área de estudio y predio. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización.

El predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, los usos de suelo colindantes también cuentan con H45, H25, Comercio y Servicios, Mixto Moderado y Equipamiento Urbano.

a) Zonas habitacionales.

La zona homogénea que predomina está representada por los usos de suelo habitacionales, en la que se puede identificar diferencias en tamaños de vivienda, lotes y topologías arquitectónicas, predominando la densidad H45 y H25. Es ocupado fundamentalmente por fraccionamientos privados con poco más de 10 años desarrollados en la ciudad.

b) Zonas comerciales.

La zona comercial se presenta más que nada en el Periférico de la Juventud con centros comerciales de gran tamaño, en cambio a lo largo la Av. Politécnico, Av. La Cantera, predomina el comercio minorista, pero también se encuentran plazas comerciales de menor escala, Alsuper, lavados de autos, viveros, entre otros.

c) Zonas de equipamiento educativo y de recreación y deporte.

Los usos de suelo para equipamiento educativo siendo uno el de la Universidad Regional del Norte o La Universidad de Durango los equipamientos para la educación y los espacios recreativos de la zona de influencia, se encuentran dispersos en el área cada uno resuelto al interior de cada fraccionamiento.

IV. DIAGNOSTICO.

IV.I. Aspectos Socioeconómicos.

Si se pretende que la ciudad de Chihuahua, sea competitiva a nivel nacional e internacional es muy importante comprender las fuerzas productivas que se socializan dentro de ella, para que, a través de ello, se puedan generar planes integrales hacia sectores relevantes de la economía que generen el empleo formal e informal, el desarrollo económico, la modernidad y el bienestar social de sus habitantes. Para este caso en particular se puntualizará en el área de estudio. Los datos del próximo conteo 2025 serán publicados por el INEGI el primer trimestre del 2026, por lo que se utilizara la información recabada por el anterior conteo del 2020. En el Estado de Chihuahua habitan un total de 3,741,869 personas, de esta cifra 1,888,047 son mujeres y 1,853,822 hombres. El 87% de esa población total viven en localidades urbanas, mientras que el resto en entornos rurales, teniendo un total de 12,134 localidades rurales y 52 urbanas. Respecto a la medición a nivel municipal la ciudad de Chihuahua tiene una población de 937,674 según el mismo sondeo 2020 por el INEGI, siendo la ciudad con el segundo lugar en cuanto a mayoría de población, solo por debajo de Ciudad Juárez, representando una tasa media de población de 1.82% anual.

La mitad de su población tiene 28 años o menos, por lo que se considera Chihuahua como un municipio de jóvenes.

“La densidad de población ha mantenido un comportamiento geoespacial similar en los últimos años, los menores rangos de densidad se ubican en la periferia de la ciudad y, aunque bajos, a medida en que las zonas son más centrales, la densidad aumenta, con excepciones de una porción de la zona norte en Riberas de Sacramento y oriente en la zona de Punta Oriente..” (Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, Séptima actualización)

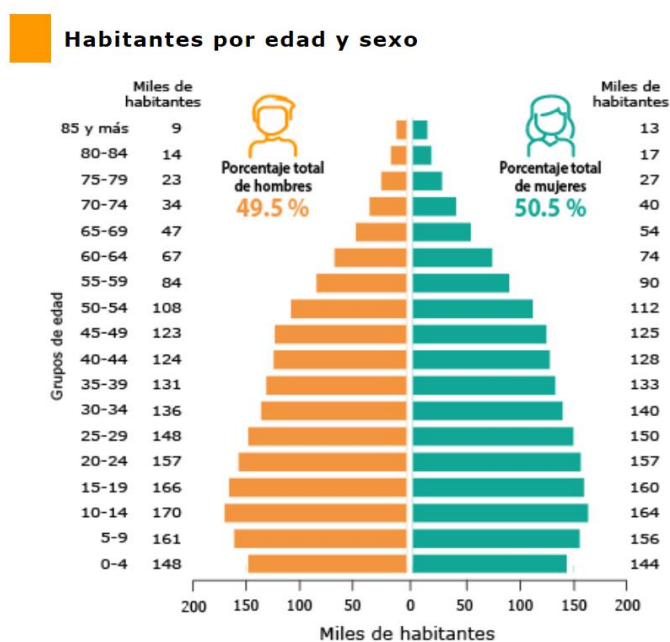


Ilustración 10.-Relacion de Habitantes por edad y sexo del Estado de Chihuahua

Fuente: Cuéntame INEGI, información por entidad federativa. Censo 2020

Tabla 2.- Datos de población del municipio de Chihuahua

POBLACION MPIO. CHIHUAHUA	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	PEA	POBLACION OCUP.
937,674	480,434	457,240	489,840	480,778

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Análisis Socioeconómico nivel del área de estudio.

El área de influencia como bien se indica con antelación, cuenta con una superficie de 84.84 hectáreas. Siendo a partir de ella en donde se origina la consulta para la obtención precisa de diversos indicadores socioeconómicos y demográficos, además como complemento a lo anterior, se procede al análisis mediante áreas geo estadísticas básicas (Agebs).

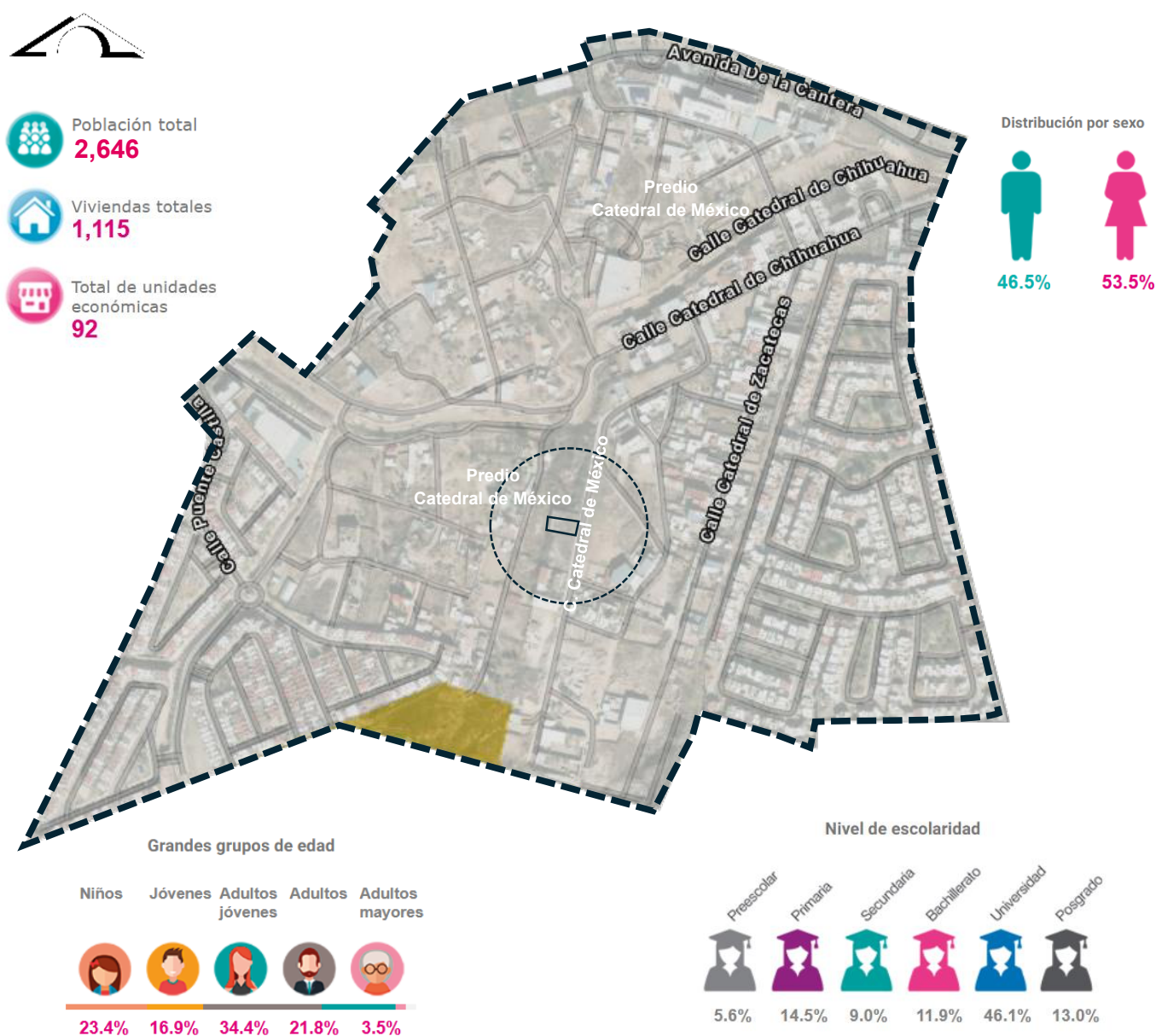


Ilustración 11.-Perfil socioeconómico y demográfico del área de influencia. Fuente: Plataforma OVIE Chihuahua análisis sociodemográficos.

La poligonal del área de influencia indica que hay un total de población de 2,646 habitantes, de los cuales predominan las edades de adultos jóvenes y niños con un 34.4% y 23.4%, seguido de adultos con un 21.8% y jóvenes con 16.9%, siendo el porcentaje más bajo el de adultos mayores con un 3.5%. Prevalece el sexo femenino con un 53.5%. Existe un grado de escolaridad con un promedio mayoritario para grados de universidad el 46.1%, seguidos de

primaria con 14.5% y bachillerato con el 11.9%, el 13.0% alcanza grados de posgrado, seguido del 9.0% para grado de secundaria y el más bajo preescolar con el 5.6%

Como se refiere con antelación, la poligonal del área de estudio obedece al marcaje de los agebs con terminación **718** y **383** quedando las colonias La Haciendita, La Cantera, Puente Cantera y Residenciales la Cantera I al V albergadas en su interior y limitadas por la Av. De la Cantera en la parte Norte de la poligonal y en la parte este por la Av. Tomas Valles Vivar. Se distribuyen de la siguiente manera:

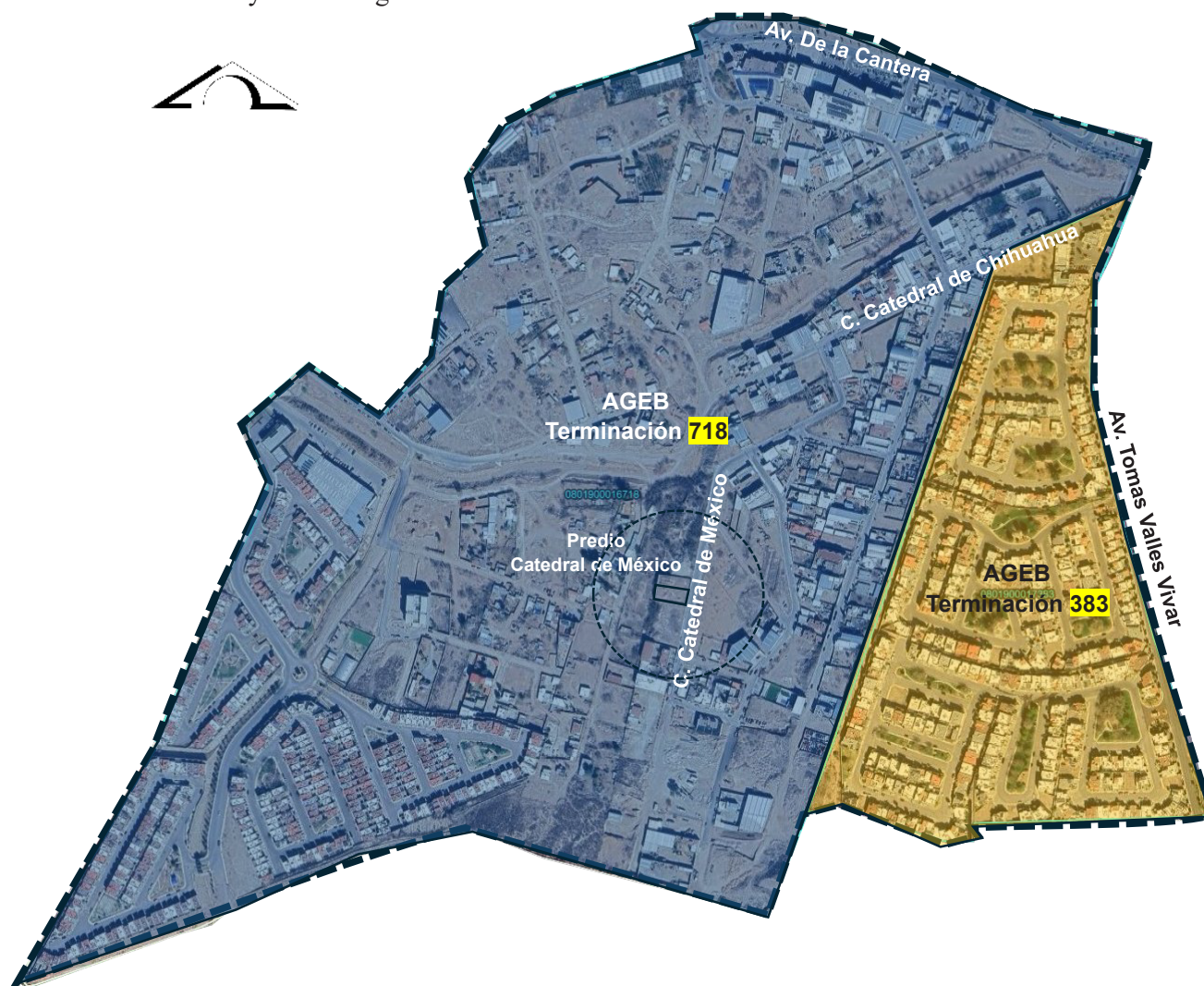


Ilustración 12.-Áreas geo estadísticas básicas en el área de estudio. Fuente: Espacio y datos de México, edición propia.

Ageb terminación 718 (Colonia La Haciendita, La Cantera y Puente de Cantera).

Tabla 3.- Datos socioeconómicos por Ageb 718.



AGEB TERMINACION 718 COLONIA LA HACIENDITA, LA CANTERA, PUENTE CANTERA			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	793	892	1,685
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	499	51	550
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	523	433	956
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	94	270	364
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	13,74	14,16	13,96

Fuente: Elaboración Propia.

Ageb terminación 383 (Residenciales La Cantera I-V).

Tabla 4.- Datos socioeconómicos por Ageb 383



AGEB TERMINACION 383 COLONIA RESIDENCIALES LA CANTERA I - V			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	443	518	961
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	254	17	271
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	278	244	522
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	110	188	298
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,64	15,09	15,35

Fuente: Elaboración Propia.

Con base en lo observado por las tablas 3 y 4 el total de población de los Agebs que se encuentran dentro del área de estudio es de 2,646 habitantes. Se registra un total de 821 viviendas particulares de las cuales el 91% se encuentran habitadas y el 9 % en condiciones de uso temporal o deshabitadas. Ambos Agebs con densidades habitacionales únicas de unifamiliar H25 y H45. Se detecta un total de 1,478 habitantes que se consideran como económicamente activos y 662 habitantes como económicamente no activos. Existe un alto grado de escolaridad en el sitio.

IV.II. Medio Natural

IV.II. I. Clima.

El clima en el municipio de Chihuahua es parecido a la del Estado. principalmente se tiene clima seco semiárido y en menor medida, seco desértico. Las temperaturas se mueven entre los 12 y los 18 grados centígrados, con episodios que amplían el rango de los 3 grados bajo cero, hasta los 22. Sin embargo, en episodios de heladas, se tiene registro de descender hasta 14 grados bajo cero. La región donde se localiza el municipio recibe masas de aire frío provenientes del norte del continente, entre los meses de noviembre y febrero. El área de estudio se encuentra en lo que es una amplia región climática semiárida clasificada como BSohw(w), misma que se interpreta con un clima seco muy cálido con invierno fresco, temperatura media anual entre 18 y 22 °C. hay 71 días de lluvias al año, de los cuales se han reducido en una cantidad considerable en los últimos años y una humedad relativa de 49%.

IV.II. II. Topografía.

El rango de pendiente es bajo o plano, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en terrenos que ya fueron utilizados, drenando sus aguas hacia la Av. La Cantera por gravedad desembocando así en el arroyo que lleva su mismo nombre, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

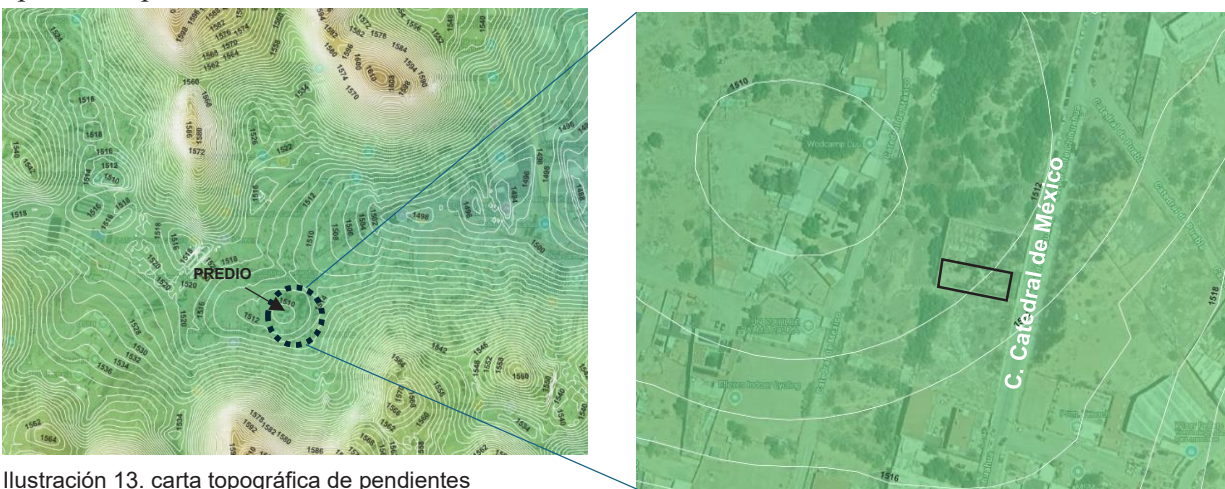


Ilustración 13. carta topográfica de pendientes

El predio se localiza en la zona Poniente de la ciudad en un área totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria, sin embargo, la topografía en esa zona es variable. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, es muy plana conteniendo pendientes muy suaves con un porcentaje de pendiente de 0 a 5% (según carta INEGI H13C66), sin embargo, dentro del predio la topografía es muy suave, como se puede observar en las siguientes secciones donde el porcentaje de pendientes va desde el 1.3% hasta el 5.3%, oscilando entre las cotas 1512 y 1508 MSNM. El predio es completamente plano en su frente y a una tercera parte del fondo, este tiene una ligera pendiente que deberá considerarse en proyecto de terracerías.



Ilustración 14. Sección #1. Fuente Google Earth.



Ilustración 15. Sección #2. Fuente Google Earth.

IV.II. III. Hidrología.

Por el predio no pasan directamente arroyos de importancia, simplemente las aguas pluviales de la zona en estudio son conducidas por las vialidades existentes y desembocan en el canal de la Av. La Cantera.

El arroyo La Cantera nace al poniente de la ciudad, pasa por un lado de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTECH), se levantó un total de 6.459 kms de longitud. Este es uno de los arroyos más completos en lo que se refiere al cauce revestido. No presenta ningún tipo de problema. Su sección más chica es de 5.50 m x 3.50 m en (C 5+430) del canal antes de meterse de manera subterránea.

No representa ninguna afectación al predio en estudio.



Ilustración 16. Arroyo La Cantera. Fuente: SIGMUN 2024

IV.III. Medio Físico.

La zona por encontrarse colindante al dos grandes ejes de la ciudad contiene grandes predios comerciales y de equipamiento con cobertura regional, por lo que se aprecia a esta zona como un polo de atracción natural de personas y bienes.

El predio está ubicado sobre la calle Catedral de México entre las Catedral de Chihuahua y Catedral de Guanajuato, en la colonia La Cantera (antes Predio La Cantera), los usos de suelo colindantes varían entre habitacionales H35, H25, , Industria de bajo impacto IBI, equipamiento, recreación y deporte, comercio y servicios, etc. pero además, colinda con comercio, servicios e infraestructura ya que se encuentra cercano a avenidas como la Cantera y Periférico de la Juventud; cabe destacar que los giros establecidos en la zona son variables y con diferentes características, que van desde tiendas de autoservicio, comercios medianos y pequeños con locales de abasto de mercancías, llanteras, talleres, tiendas de menudeo, etc., además de, una serie de equipamientos generales como iglesias, escuelas, asilos, etc.

El predio que contempla este estudio, se encuentra justo en una zona poco desarrollada, que busca (por los usos que se han establecido poco a poco) convertirse en una zona poco habitacional, ya que cuenta con granjas y salones de eventos contiguos, así como áreas de almacenamiento y venta de materiales para la construcción, mismas que se han ido estableciendo de manera formal e informal pero que deja la zona poco desarrollable para uso habitacional, incluso nada viable para la redensificación de esa zona.

IV.III. I. Vivienda.

El área de estudio por encontrarse en una zona ejidal ha desarrollado vivienda habitacional enfocada a granjas y autoconstrucción, que poco a poco ha mudado a granjas de eventos y zonas de almacenaje. El uso de las viviendas colindantes es habitacional H45 según la séptima actualización del PDU de Chihuahua, sin embargo, las dimensiones de los lotes de la zona no permitirían vivienda unifamiliar a esa densidad.

En el área existen viviendas unifamiliares y en menor cantidad plurifamiliares, en lotes con dimensiones variables que van desde 120, 200 a 500 m² donde se determina el método de edificación por autoconstrucción alcanzando rangos de densidades de Vivienda de baja densidad, H12, H25 y H35 viviendas por hectárea.

En el siguiente gráfico se observa la vivienda que se encuentra en las cercanías al predio de estudio, sin embargo, éste mismo pretende modificar su uso de suelo de H45 a Comercio y servicios para construir el fin propuesto.



Ilustración 17. Viviendas del contexto inmediato al predio. Fuente: Estudio de campo, septiembre 2024.

IV.III. II. Vivienda Plurifamiliar.

Se identifican a su vez en la zona de estudio un predio con vivienda plurifamiliar, este tipo de vivienda no es muy común, ya que la zona no se encuentra tan fácilmente accesible y por lo tanto no es atractivo en vistas ni en espacios.

Según las imágenes satelitales del año 2018 a la fecha, no ha existido un cambio significativo o algún interés en el desarrollo de la zona como uso habitacional.



Ilustración 18. Historial de desarrollo de vivienda 2018, 2022 y 2024 Fuente: Google earth

IV.III. III. Comercio y servicio.

La actividad comercial de esa zona se localiza a lo largo vialidades primarias formando corredores comerciales, una de ellas es la Av. La Cantera que contiene pequeños y medianos comercios como talleres, refacciones, Restaurantes, tiendas de autoservicio, expendios, etc. por otra parte, el predio se encuentra cercano al Periférico de la Juventud, que también aloja diversos comercios pequeños, medianos y grandes, como bares, bancos, gasolineras, salones de eventos, etc.

Por encontrarse en una zona con vocación comercial regular, se detecta la presencia de comercios diversos como se muestra a continuación según el Directorio Estadístico de unidades Económicas, donde los comercios de mayor relevancia se sitúan sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. La Cantera y El Periférico de la Juventud.

● MINERA SAN JOSE
Chihuahua, CHIHUAHUA
● MINERALS AURA CORP INFRAESTRUCTURA Y MINERIA
Chihuahua, CHIHUAHUA
● ALTOZANO EL NUEVO CHIHUAHUA
Chihuahua, CHIHUAHUA
● ARVIC DESIGN
Chihuahua, CHIHUAHUA
● ATLAS DESARROLLOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
● CONSULTORIA
Chihuahua, CHIHUAHUA
● DALTA INSTALACION Y DISEÑO ELECTRICO
Chihuahua, CHIHUAHUA
● DEXE
Chihuahua, CHIHUAHUA
● DISEÑO Y CONSTRUCCION ELECTRICA DE CHIHUAHUA
Chihuahua, CHIHUAHUA
● IMPERIO CONSTRUCTOR 180 DE CHIHUAHUA
Chihuahua, CHIHUAHUA
● MATERIALES Y SERVICIOS PRODUCTIVOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
● QUANTUM VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA
Chihuahua, CHIHUAHUA
● SYL ILUMINACION Y EQUIPOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
● PANADERIA WALOO
Chihuahua, CHIHUAHUA
● EPI DE MEXICO
Chihuahua, CHIHUAHUA
● ESJ
Chihuahua, CHIHUAHUA
● ESSILOR TIJUANA OPTICA
Chihuahua, CHIHUAHUA

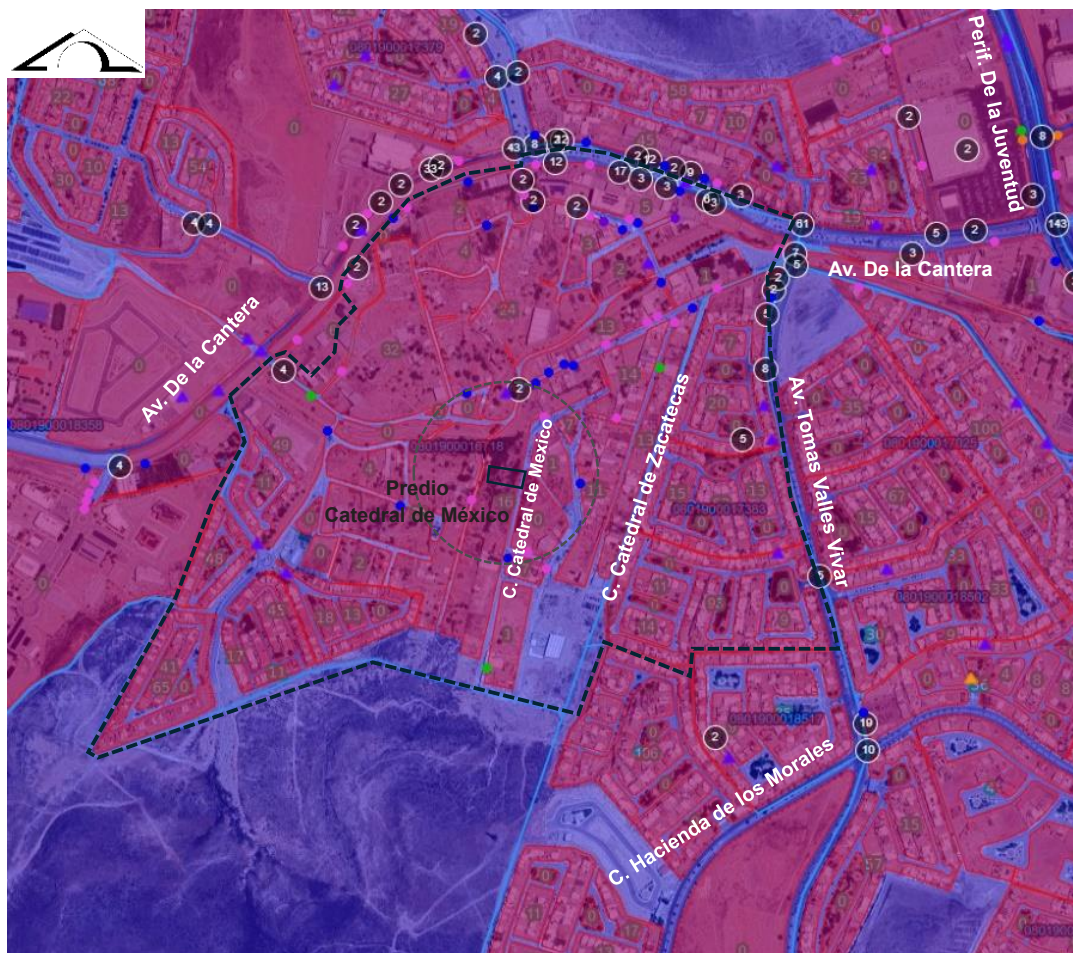


Ilustración 19 Unidades Económicas y el predio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.



Ilustración 20 Vista de la Av. La Cantera y sus comercios. Fuente: imagen propia.

IV.III. IV. Equipamiento Urbano.

El predio se encuentra próximo a grandes equipamientos como la Universidad Tecnológica de Chihuahua UTCH, Universidad de Durango, Institutos privados como el Instituto Américas, etc. Respecto a los equipamientos de nivel básico se ubican jardines de niños, primarias, iglesias, parques, entre otros equipamientos de cobertura local.

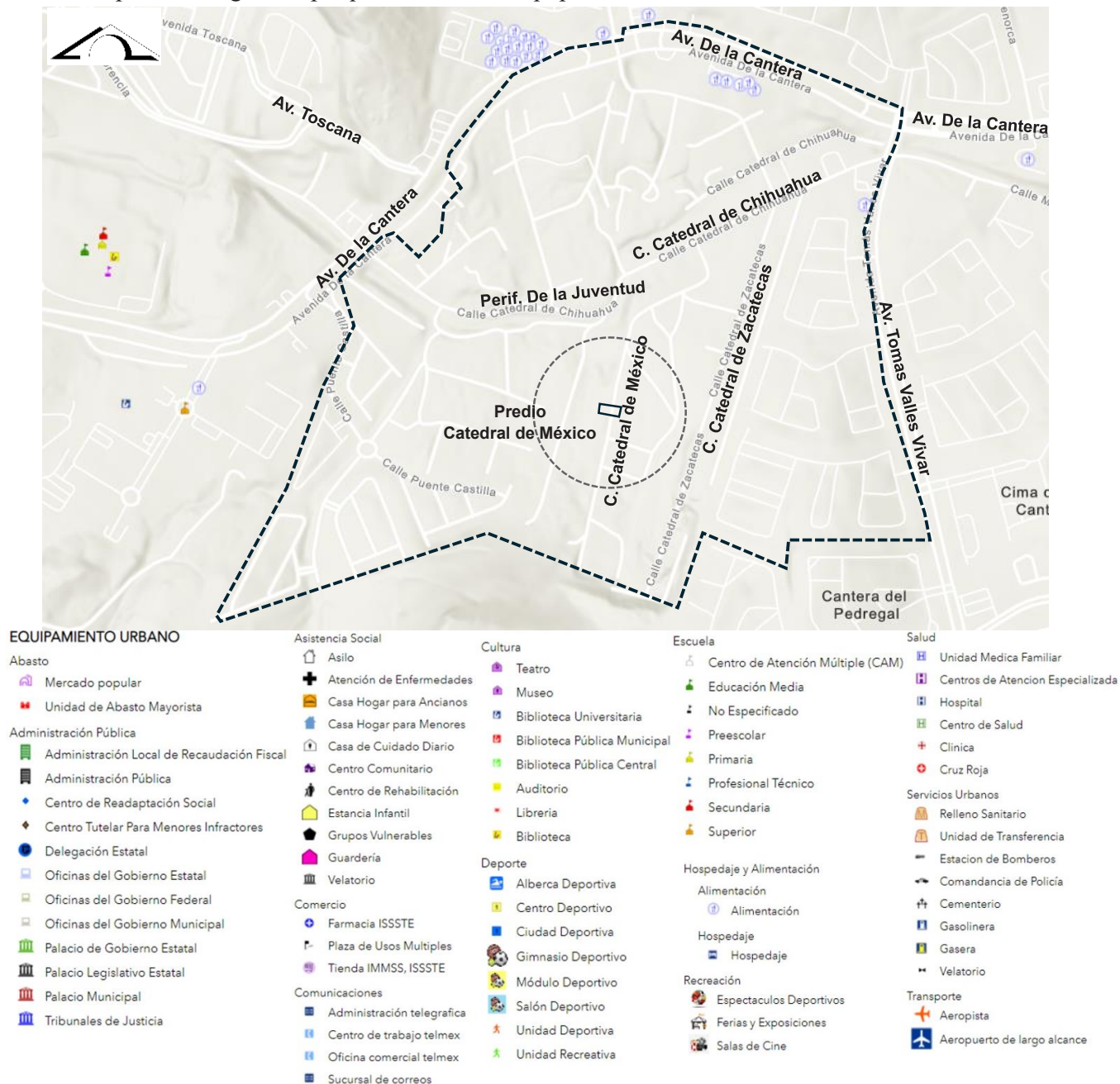


Ilustración 21 Equipamiento urbano dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.

Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

IV.III. V. Estructura Vial.

El predio se localiza frente a vialidades terciarias o locales, sin embargo, tenemos que tomar en cuenta que se localiza a 500 metros de la Av. De La Cantera la cual es una vialidad Primaria, con una sección vial ya consolidada de 46.00 metros con 3 carriles por sentido, camellón en proceso de desarrollo y banquetas en ambos sentidos.



Ilustración 22 Sección vial Av. La Cantera. Fuente: PDU 2040.

La zona de estudio es fácilmente accesible desde cualquier punto de la ciudad, ya que cuenta con una estructura vial consolidada, en la que confluyen vialidades de gran importancia, en el cual destacan las siguientes vialidades:

En ese sentido los corredores que conforman la estructura de la zona central de la ciudad son parte de este proyecto, destacan vialidades cercanas a la zona de estudio como lo son el Periférico de la Juventud, y Avenida De la Cantera entre otras; que además de facilitar la comunicación a largas distancias, y representar los ejes Norte- Sur, Poniente – Oriente de la ciudad, facilitan el desarrollo y la movilidad a nuevas construcciones.

El Periférico de la Juventud es una de las vialidades más importantes en la ciudad, a través de ella tenemos un importante flujo regional, a lo largo de esta vialidad se encuentra el conocido “corredor automotriz” lo que le da un impacto regional, además de albergar algunos de los más grandes centros comerciales de la ciudad. Cabe destacar que por tratarse de una

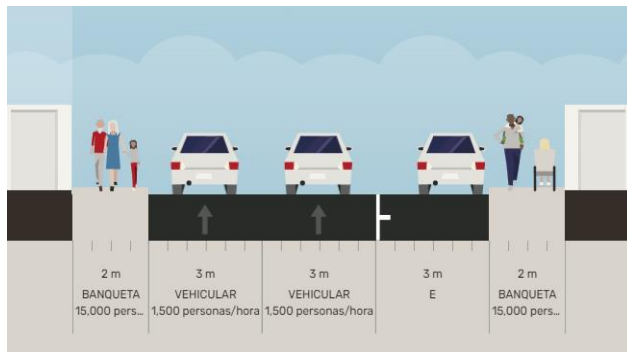


Ilustración 24 Sección vial Calle Catedral de Chihuahua. Fuente: PDU 2040.

La calle terciaria o local que colinda directamente con el predio es la Calle Catedral de México con un ancho total de 16.50m , arroyo de 13 m y banquetas a ambos lados de 1.75m.



Ilustración 25. Fotografía de la Calle Catedral de México y su sección actual. Fuente: Imagen Propia.

Según el Inventario Nacional de vivienda, en cuestión de vialidades, se observa en su mayoría calidad en el recubrimiento de calles en casi todas las vialidades, en algunas se encuentra carente ya sea de banquetas o algún recubrimiento, sin embargo, es una zona provista de esta infraestructura.

También menciona el Inventario Nacional de vivienda, en cuestión de infraestructura y mobiliario urbano para las vialidades, que dentro del área de estudio y sector, la mayoría de las vialidades cuenta con banquetas y guarniciones, incluso alumbrado público. El déficit más notorio es en cuestión de rampas para minusválidos, según la tabla solo 30 vialidades cuenta con rampas en alguna vialidad.

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
 Recubrimiento de la calle	237	20	7	0	3
 Rampa para silla de ruedas	54	30	180	0	3
 Paso peatonal	22	69	173	0	3
 Banqueta	207	39	18	0	3
 Guarnición	227	29	8	0	3
 Ciclovía	0	0	264	0	3
 Ciclocarril	0	0	264	0	3
 Alumbrado público	203	57	4	0	3
 Letrero con nombre de la calle	165	51	48	0	3
 Teléfono público	0	11	253	0	3
 Árboles y palmeras	11	63	190	0	3
 Semáforo para peatón	0	0	264	0	3
 Semáforo auditivo	0	0	264	0	3
 Parada de transporte colectivo	0	9	255	0	3
 Estación para bicicleta	0	3	261	0	3
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	7	257	0	3
 Transporte colectivo	0	18	246	0	3
 Sin restricción del paso a peatones	2	59	203	0	3
 Sin restricción del paso a automóviles	2	59	203	0	3
 Puesto semifijo	0	0	264	0	3
 Puesto ambulante	0	7	257	0	3

Fecha de actualización: 2020

Ilustración 26. Infraestructura. Fuente Inventario Nacional de Vivienda.

IV.III. VI. Transporte público de la zona.

Existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, en el caso del predio, cuenta con el servicio de transporte público con las rutas alimentadoras que se muestran en el siguiente esquema.

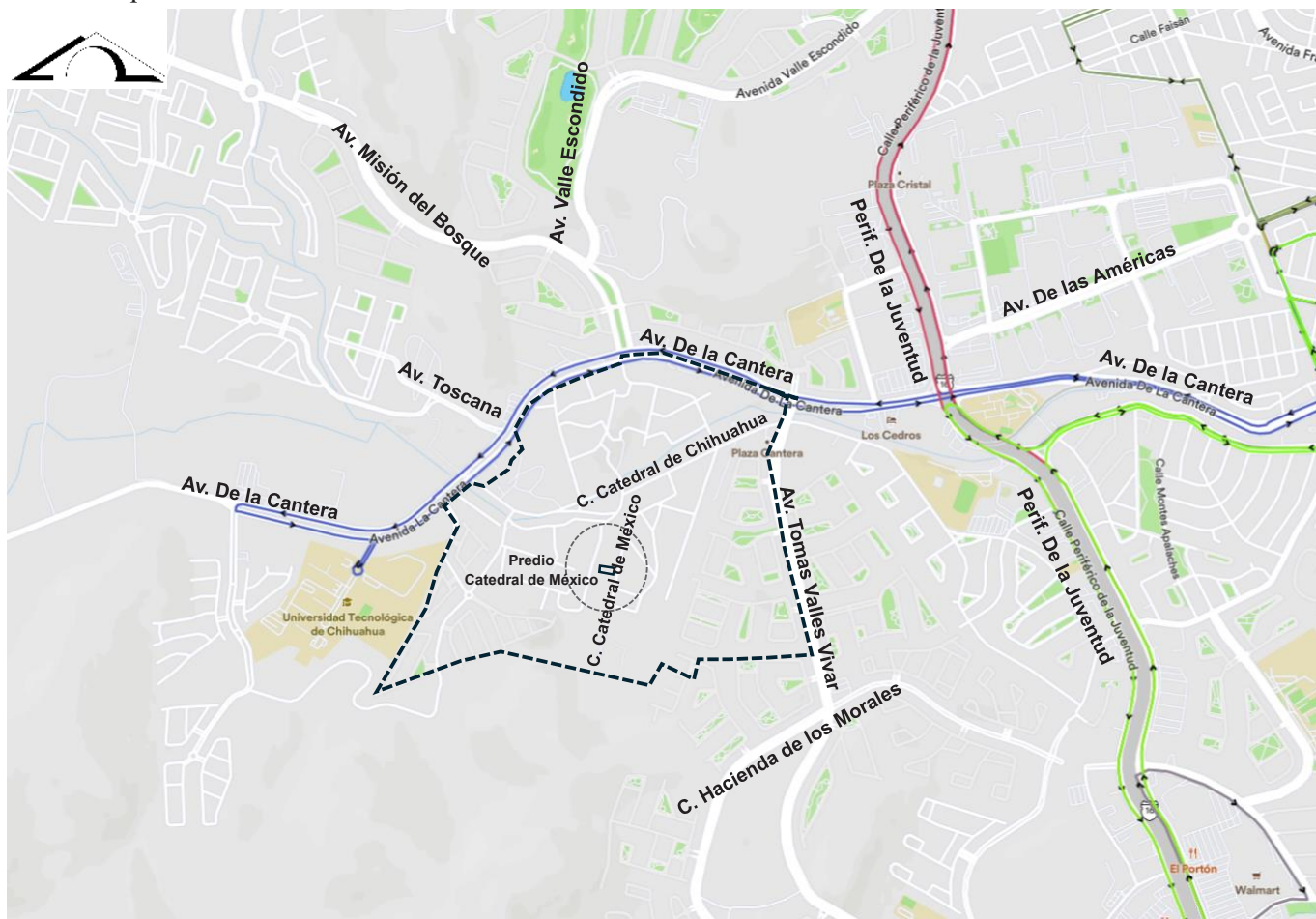


Ilustración 27 Transporte Público de la Zona. Fuente: Bus cuu.

Las rutas cercanas al predio son 3:

- Panamericana San Felipe —————
- Panamericana Mirador —————
- Circunvalación 2 —————

IV.IV. Infraestructura existente.

La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable. Según la carta de Infraestructura de Agua Potable y de Alcantarillado, la zona cuenta con los servicios al interior del predio.

Según el Inventario Nacional de Vivienda del número de viviendas que cuentan con energía eléctrica casi la totalidad, con agua potable, alcantarillado y servicio sanitario el 80% de las viviendas.

Viviendas	
 Total de viviendas	4,323
 Total de viviendas particulares	4,248
 Viviendas particulares habitadas	3,804
 Viviendas particulares no habitadas	368
Fecha de actualización: 2020	

Características de las viviendas particulares habitadas	
 Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
 Con piso de material diferente de tierra	3,786
 Con energía eléctrica	3,802
 Con servicio sanitario	3,800
 Con drenaje	3,801
Fecha de actualización: 2020	

Ilustración 28. inventario de vivienda Fuente: INEGI.

Cada desarrollo deberá realizar un contrato con la JMAS y CFE para realizar los contratos correspondientes para la obtención de la infraestructura básica para el desarrollo de su proyecto.

IV.IV. I. Agua potable.

El predio cuenta con servicio a pie de banqueta y se deberá solicitar un contrato para la instalación del medidor y servicio.

Según el SIGMUN la zona de estudio se encuentra abastecida del vital líquido por medio de una red de agua potable de 12”de diámetro.

En el caso del proyecto que aplica a este estudio, una vez adquirido el cambio de uso de suelo, deberá realizar un contrato con la JMAS para realizar los contratos correspondientes para la obtención de la infraestructura básica para el desarrollo de su proyecto.

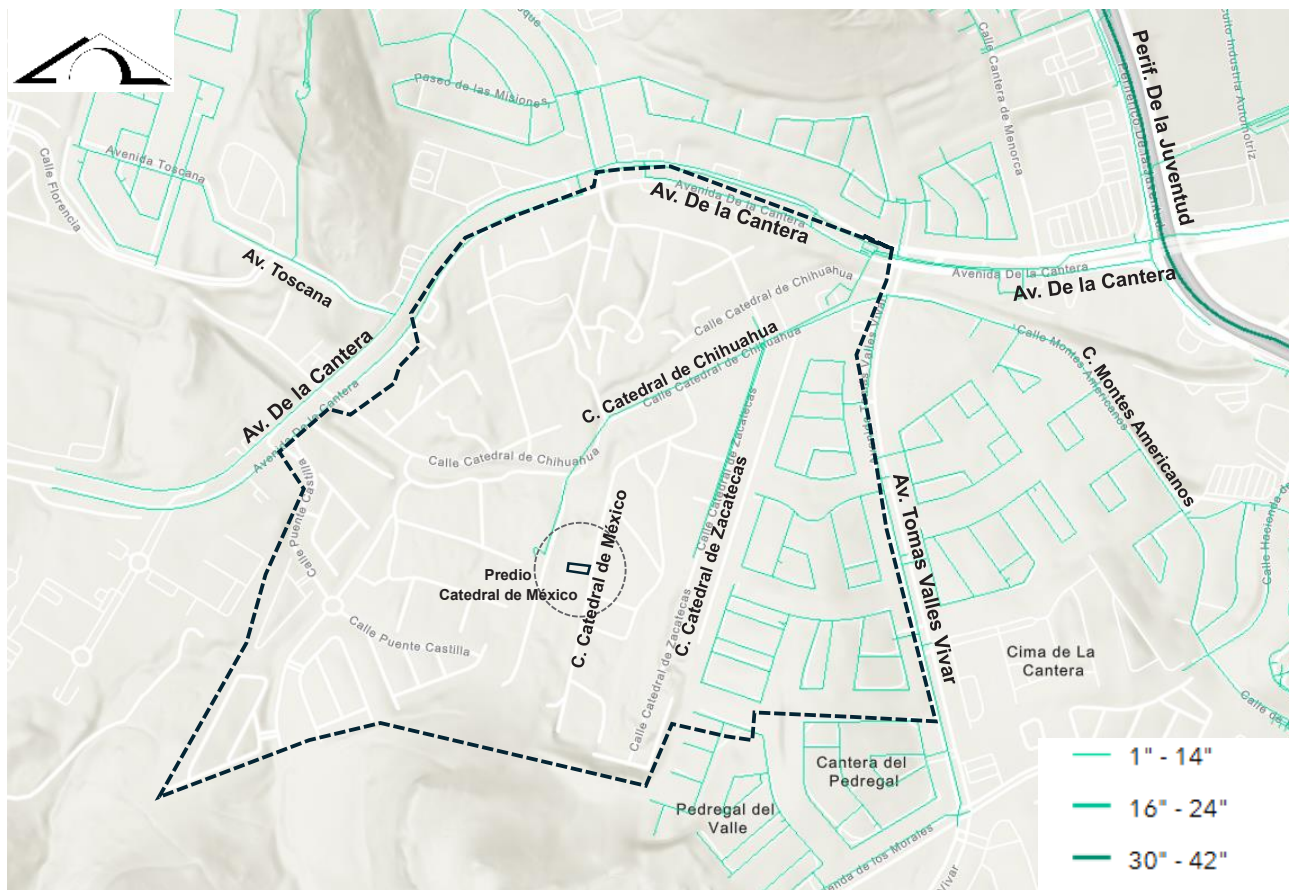


Ilustración 29 Infraestructura de agua potable en la zona. Fuente: SIGMUN Chihuahua.

IV.IV. II. Drenaje sanitario y agua tratada.

Por ser una colonia ya pavimentada y prácticamente consolidada, cuenta con el servicio de drenaje sanitario por sus calles. El colector principal se localiza al norte, sobre la calle Catedral de Chihuahua, por medio de una tubería de 61 pulgadas de diámetro.

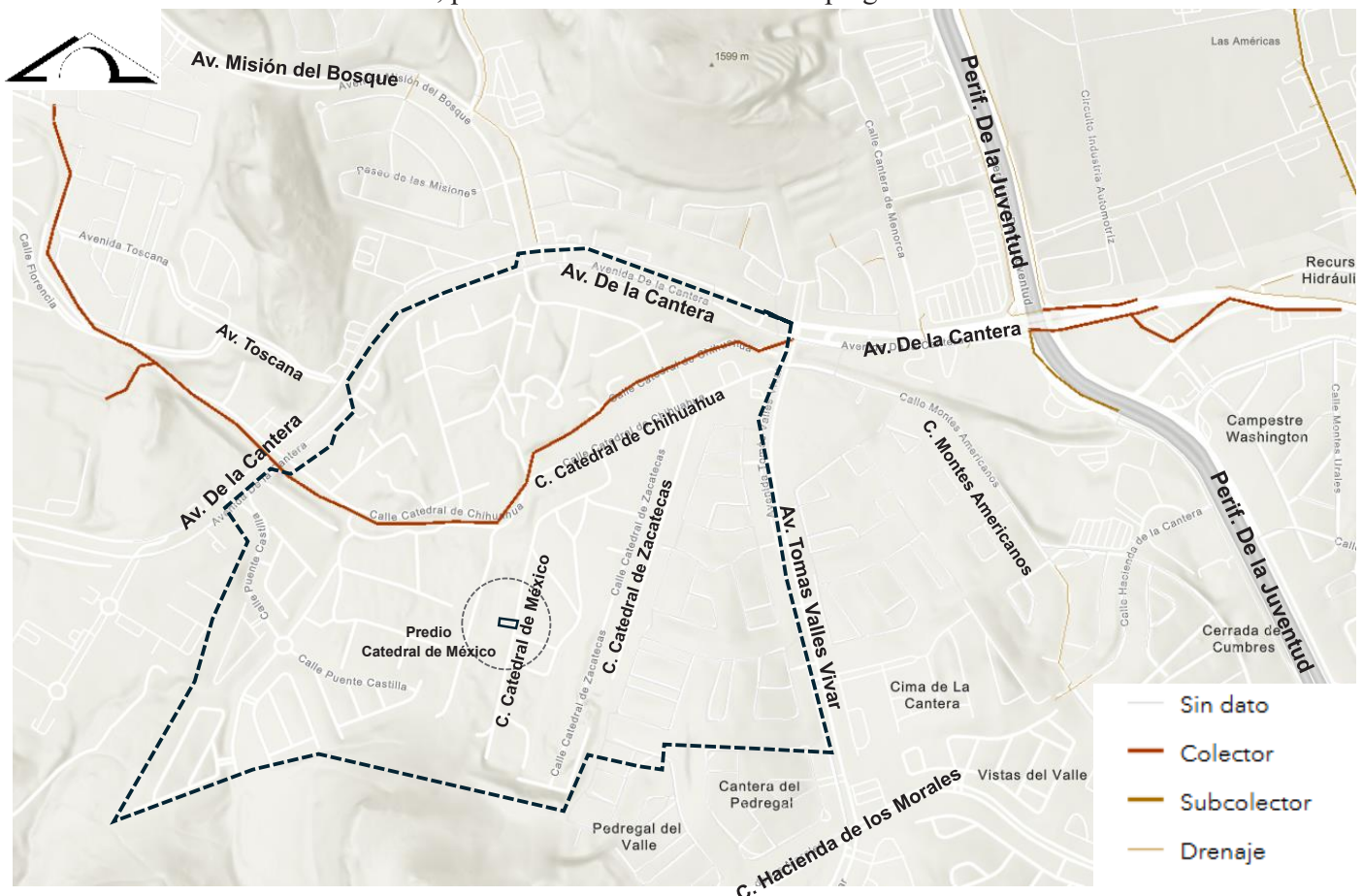


Ilustración 30 Infraestructura de drenaje en la zona. Fuente: SIGMUN Chihuahua

La zona en estudio cuenta con red morada pero solamente en algunas calles, donde algunos conjuntos habitacionales cuentan con líneas internas instaladas a pie de los predios destinados a parques y jardines, aunque el sistema no ha sido completado o interconectado con las redes troncales de la ciudad, tal y como se muestra en la siguiente imagen tomada del SIGMUN.

IV.V. Lotes baldíos.

Al ser una zona aun no muy consolidada, existen diversos terrenos desocupados o baldíos a distancias muy cortas al predio en interés, se contabilizaron dentro de la colonia La Cantera alrededor de 40 lotes baldíos de grandes dimensiones que han mantenido un periodo prolongado en donde en ocasiones son utilizados para almacenaje de partes automotrices o estacionamientos, algunos presentan bardas perimetrales únicamente como resguardo y protección mientras que otros no cuentan con ningún elemento de control de acceso.



Ilustración 32 Lotes baldíos dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.. Fuente: Imagen propia.

IV.VI. Riesgos y Vulnerabilidades.

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio; sin embargo, en el predio no existen riesgos significativos en la zona, incluso según el Atlas de Riesgos.

IV.VI. I. Riesgos Antropogénicos.

Los peligros derivados de actividades humanas se caracterizan por su fuente en el comportamiento del ser humano; esencialmente, son generados por condiciones creadas por el hombre, aunque los fenómenos naturales pueden influir en su intensidad. Estos principalmente se ubican al interior de plazas comerciales y restaurantes los cuales tienen la mayoría de su concentración sobre el corredor comercial generado sobre la Av. De la Cantera, al interior de las colonias La Haciendita y La Cantera únicamente se consideran riesgos en espacios recreativos abiertos como parques, mismos que dan servicio a las comunidades que habitan en este sitio. Se detectan tres gasolineras la primera ubicada sobre el Periférico de la Juventud casi esquina con la Av. De la Cantera, la segunda al interior del complejo comercial denominado Costco y la última sobre la Av. De la Cantera esquina con la Av. Villa Toscana.

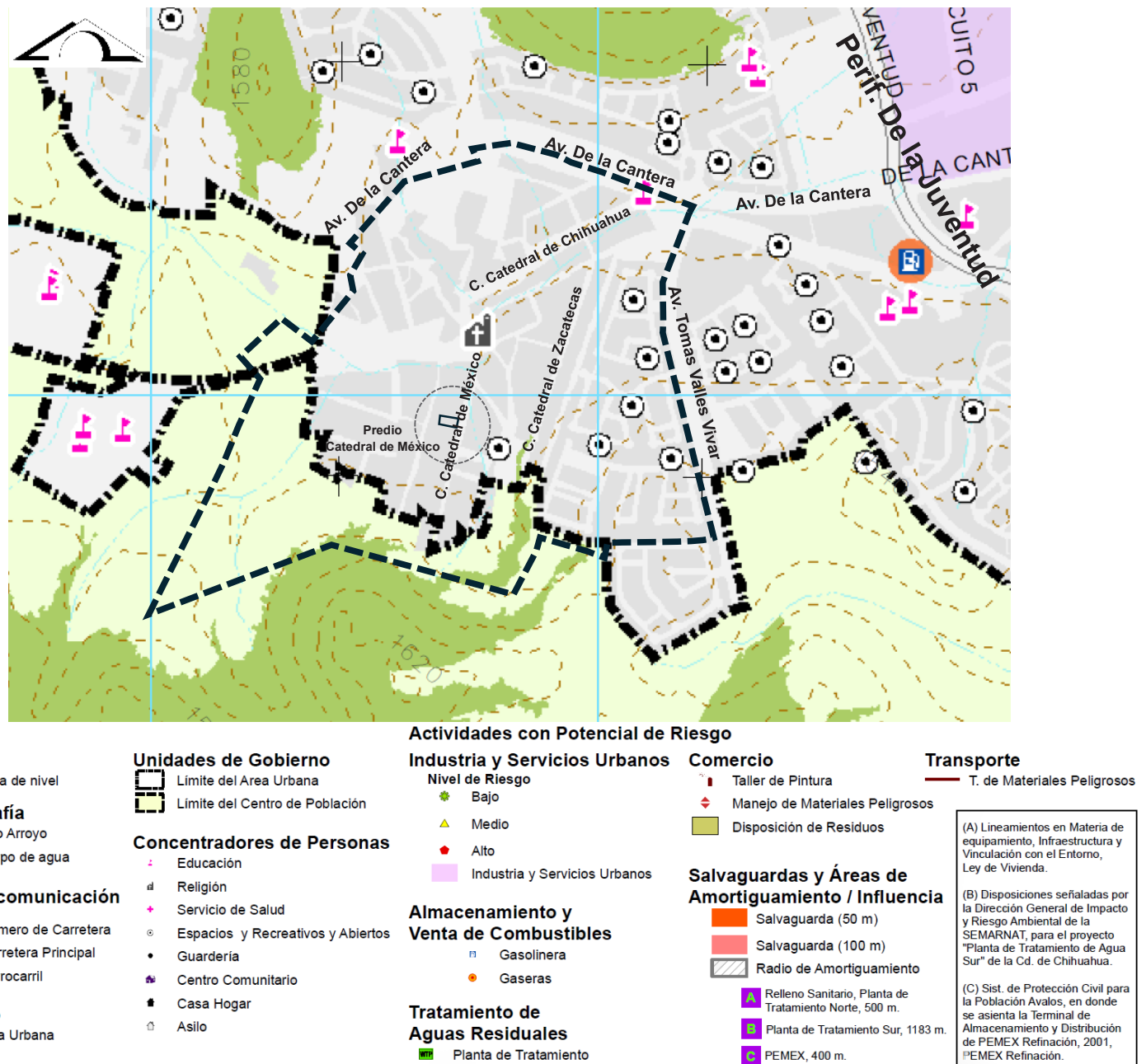


Ilustración 33. Riesgos antropogénicos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en estudio. Fuente: Plan de desarrollo Urbano 2040.

IV.VI. II. Riesgos Geológicos.

Dentro de este estudio se consideran diversos riesgos por lo que se puede catalogar como una zona de alto riesgo, esto incluye algunos riesgos por deslizamientos y fallas como la Palma y La Haciendita siendo en particular la falla La Cantera que afecta directamente al predio Catedral de México.

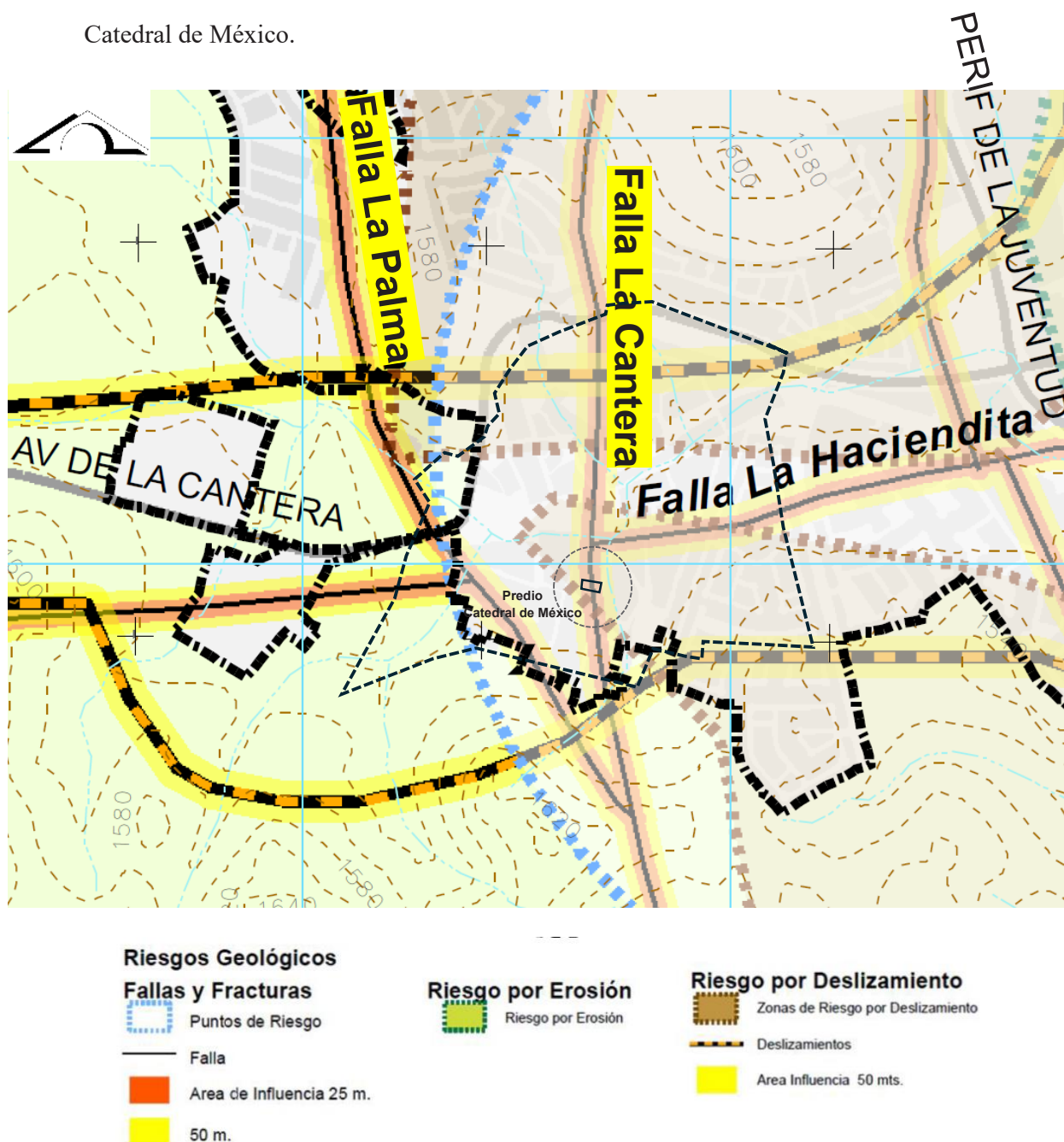


Ilustración 34. Riesgos geológicos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Debido al riesgo detectado en el predio, este deberá quedar sujeto a los estudios de riesgo correspondiente y las acciones de mitigación que se soliciten para su ejecución, el giro del proyecto no plantea la construcción de infraestructura ni equipamientos que reúnan una gran cantidad de personas, así como tampoco ninguna vivienda.

La autoridad correspondiente previo a la acción urbana en este predio, deberá solicitar un estudio de prevención de riesgos en el cual se identifiquen las medidas de mitigación adecuadas en los términos de las disposiciones de las normativas aplicables, lo anterior con la finalidad de garantizar la seguridad de los usuarios y de otras personas que pueden verse afectados por las obras a realizar.

Lo anterior en correspondencia de los Artículos 82 y 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

IV.VI. IV. Prevención y mitigación de riesgos inherentes a la actividad de almacén.

Para el giro expuesto en este estudio, se deberá atender lo establecido por los artículos 144, 145 y 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, mediante un estudio de prevención de riesgos en materia de protección civil para su evaluación por la autoridad competente.

Se exponen algunas recomendaciones preventivas para el giro de almacén, sin embargo, estas no fungen como el estudio preventivo.

Riesgos identificados para la actividad de almacenamiento:

- **Caídas de objetos:** La caída de cargas mal aseguradas puede provocar lesiones graves.
- **Resbalones y tropiezos:** Suelos desordenados o húmedos aumentan el riesgo de accidentes.
- **Uso de maquinaria pesada:** El manejo inadecuado de montacargas y otros equipos puede ser peligroso.
- **Incendios:** La presencia de materiales inflamables requiere medidas de prevención efectivas.

Para asegurar la protección industrial en depósitos y almacenes, es esencial adherirse a las normativas y requisitos definidos. A continuación, se presentan algunas de las regulaciones más importantes a nivel global:

ISO45001:2018

Este estándar internacional detalla los parámetros requeridos para un sistema que gestiona la seguridad y la salud ocupacional. Su finalidad es disminuir los riesgos en el entorno laboral y fomentar el bienestar de los trabajadores.

OSHA (Administración de Seguridad y Salud Ocupacional)

En el territorio estadounidense, OSHA establece directrices para asegurar un ambiente de trabajo seguro. Su reglamentación abarca desde el uso correcto de equipos de protección personal hasta la adecuada señalización en áreas de almacenamiento.

Normativa Europea EN 15635

Esta regulación establece procedimientos para realizar el mantenimiento seguro de sistemas de almacenamiento dentro de Europa, garantizando que las estanterías y otros elementos estén en condiciones adecuadas.

NFPA 30: Código sobre Líquidos Inflamables y Combustibles

Elaborado por la Asociación Nacional de Protección contra Incendios, este código ofrece orientación para el almacenamiento seguro de líquidos inflamables y combustibles, reduciendo la probabilidad de incendios.

Mejores Prácticas para la Seguridad en Almacenes

Capacitación Continua del Personal

La instrucción constante del personal es fundamental para garantizar que estén informados acerca de los protocolos de seguridad. Esto abarca la operación de equipos, la atención en situaciones de emergencia y el uso de equipos de protección personal.

Mantenimiento Preventivo de Equipos

El mantenimiento periódico de maquinaria y herramientas es vital para evitar fallas y accidentes. Esto comprende revisiones regulares y la reparación o el reemplazo de componentes defectuosos.

Diseño Eficiente del Espacio

Un diseño óptimo del almacén o depósito promueve un tránsito seguro de los trabajadores y las mercancías. Es importante mantener despejados los pasillos y organizar adecuadamente las estanterías.

Implementación de Sistemas de Seguridad

La instalación de sistemas de monitoreo y alarmas puede contribuir a la prevención de robos y a la respuesta rápida ante incidentes. Considera la incorporación de cámaras de vigilancia y detectores de humo.

Señalización Adecuada

Contar con señalización clara y visible es esencial para guiar a los trabajadores y advertir sobre posibles riesgos. Asegúrate de que las rutas de evacuación, las áreas de carga y las zonas de peligro estén correctamente señalizadas.

Tecnologías Innovadoras para la Seguridad Industrial**Sistemas de Gestión de Almacenes (WMS)**

Los sistemas de gestión de almacenes optimizan la administración del inventario y mejoran la eficiencia operativa, disminuyendo así el riesgo de errores humanos que puedan poner en peligro la seguridad.

Uso de Drones para Inspecciones

Los drones son útiles para llevar a cabo inspecciones visuales en áreas de difícil acceso, detectando problemas potenciales sin someter a los trabajadores a riesgos innecesarios.

Internet de las Cosas (IoT)

La tecnología IoT facilita la supervisión en tiempo real de las condiciones ambientales y del estado de los equipos, lo que permite una respuesta ágil ante cualquier irregularidad.

Evaluación de Riesgos y Planificación de Emergencias

Identificación de Peligros

Llevar a cabo valoraciones de riesgos de manera regular permite reconocer y reducir peligros antes de que se conviertan en problemas serios.

Plan de Respuesta a Emergencias

Es esencial tener un plan de emergencias bien estructurado que incluya protocolos de evacuación, equipos de respuesta y una comunicación clara.

Compromiso de la Dirección y Cultura de Seguridad

El compromiso de la administración superior es crucial para cultivar una cultura de seguridad dentro de la organización. Esto implica asignar los recursos adecuados y fomentar prácticas seguras en todos los niveles.

Participación de los Empleados

Promover la involucración activa de los empleados en la identificación de riesgos y en la propuesta de soluciones mejora la seguridad total y fomenta un entorno de trabajo colaborativo.

Revisión y Mejora Continua

La seguridad es un proceso dinámico y no un objetivo fijo. Revisar periódicamente las políticas y procedimientos permite identificar áreas a mejorar y adaptarse a nuevas normativas o tecnologías.

Es importante marcar las zonas donde está prohibido fumar y asegurar que se respete esta restricción. Es necesario llevar a cabo un mantenimiento preventivo en los equipos tales como quemadores y sopletes para prevenir derrames y fugas. En caso de que se encuentren en mal estado, será imprescindible su reemplazo.

En situaciones de incendio, el plástico en sí mismo funciona como un obstáculo que limita el aumento de temperatura de los productos almacenables, lo que retrasa su temperatura de ignición y en consecuencia, el momento en que podrían incinerarse. En contraste, un envase de cartón proporciona una barrera contra el agua en similares circunstancias de incendio.

En cuanto a las acciones preventivas de seguridad en el almacenaje para prevenir tropiezos, deslizamientos y caídas, no, situar elementos como contenedores, sacos de grano o desechos en áreas de tránsito y corredores. Mantener los pisos ordenados y barridos. Atender derrames o filtraciones de manera inmediata utilizando un paño o mopa y cubo. Los artículos que sean pesados, de gran tamaño y peligrosos deben ser ubicados en la sección inferior. No está permitido guardar materiales cuyas dimensiones excedan los límites de las estanterías, y en caso de que esto suceda (lo cual es recomendable evitar), se debe señalar de manera adecuada. El almacenamiento de productos debe ser realizado en condiciones adecuadas de temperatura, humedad e iluminación de acuerdo con las instrucciones del fabricante, de manera de no afectar adversamente de forma directa o indirecta, la calidad de los mismos. Este concepto debe extenderse a la distribución y transporte.

V. NORMATIVO.**VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.****Capítulo Segundo, Zonificación.**

Artículo 88. “Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. a Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.”

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I.** “Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.”
- II.** “Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.”
- III.** “La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.”
- IV.** “Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”
- V.** “La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.”
- VI.** “Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.”
- VII.** “Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de

destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.”

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

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

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

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

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

a) “Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.”

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

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

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

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

Capítulo Quinto. Planes de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 59. “Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local.”

Artículo 60. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. “Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.”
- II. “Integrar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio con el desarrollo urbano.”
- III. “Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos urbanos

y rurales.”

- IV. “Preservar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico.”
- V. “Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población.”
- VI. “Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte”
- VII. “Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población.”
- VIII. “Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y de equipamiento público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos.”
- IX. “Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad y la vivienda.”
- X. “Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.”

Artículo 61. Los contenidos de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán considerar las medidas relativas a:

- I. “Las determinaciones de otros niveles de planeación para el municipio.”
- II. “La caracterización e identificación de las áreas rurales y urbanas del territorio municipal, incluyendo la definición de los límites de los centros de población ubicados en el mismo.”
- III. “La definición de las políticas, criterios, estrategias, indicadores y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial, la protección del medio ambiente y el desarrollo urbano, teniendo a la convivencia respetuosa con el entorno natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano,

la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.”

V.II. LEY DE PROTECCIÓN CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

CAPÍTULO XI

DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL

ARTÍCULO 51. El Programa Interno de Protección Civil, es aquel instrumento de planeación y operación, implementado en un inmueble público o privado, con el fin de establecer acciones preventivas para mitigar los riesgos previamente identificados y estar en condiciones de atender cualquier tipo de emergencia o desastre, brindando el auxilio inmediato necesario para salvaguardar la integridad física de los ocupantes, de las propias instalaciones, e información vital. En su caso, deberá estar integrado por el Código Adam.

[Artículo reformado mediante Decreto No. LXVI/RFLEY/1037/2021 XII P.E. publicado en el P.O.E. No. 71 del 4 de septiembre de 2021]

ARTÍCULO 55. Para la implementación del Programa Interno de Protección Civil, cada instancia a la que se refiere el presente Capítulo, deberá crear una estructura organizacional específica denominada Unidad Interna de Protección Civil que elabore, actualice, opere y vigile este instrumento en forma centralizada y en cada uno de sus inmuebles.

ARTÍCULO 56. La Unidad Interna de Protección Civil podrá ser asesorada por una persona física o moral; para ello, el responsable de la Unidad Interna de Protección Civil deberá asegurarse que el consultor externo o tercer acreditado contratado, cuente con el registro actualizado ante la autoridad de protección civil correspondiente.

ARTÍCULO 57. Los administradores, gerentes, poseedores, arrendatarios o propietarios de inmuebles a los que se refiere el presente Capítulo, están obligados a cumplir con las medidas de seguridad establecidas en su Programa Interno de Protección Civil, y asegurarse que se cumplan todas las medidas que en este se contemplen, a fin de salvaguardar la integridad física y los bienes de las personas que acuden al inmueble.

CAPÍTULO XVI

DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 79. Las autoridades municipales, en base a la legislación vigente, podrán solicitar la opinión de las coordinaciones municipales de protección civil, para otorgar la licencia de construcción correspondiente.

ARTÍCULO 80. La Coordinación Municipal de Protección Civil podrá realizar las verificaciones que validen la ejecución de las obras e instalaciones previamente aprobadas o validadas por la autoridad competente en la materia.

ARTÍCULO 81. Las empresas que por sus características específicas representen un riesgo para la población, deberán presentar adicionalmente al Programa Interno de Protección Civil, los planes de contingencia específicos al riesgo, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

- I.** Los planes de contingencia de ayuda a la población externa colindante.
- II.** El inventario de recursos humanos y materiales para la atención de emergencias que constituyan un riesgo para la población colindante.
- III.** En forma trimestral, el programa de mantenimiento respectivo a los procesos que constituyan el riesgo.
- IV.** Un plano con la localización exacta de los materiales peligrosos que manejen, un plano arquitectónico de la planta por niveles y un mapa que indique los radios de posible afectación al exterior de la empresa.
- V.** Un listado de los materiales peligrosos que contenga: descripción, cantidad de manejo, hoja de datos de seguridad, datos generales de la empresa que lo surte; uso, disposición, ruta y forma de transporte; así como toda la documentación e información que les sea requerida por la autoridad competente.
- VI.** Capacitar y certificar a su personal de acuerdo a las disposiciones aplicables.

VII. Presentar el programa de simulacros contemplado durante el año.

VIII. El programa de capacitación y entrenamiento, dirigido a personal de la empresa, planta o establecimiento y a la población externa colindante.

IX. Los demás que determinen la presente Ley, las autoridades competentes y otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO XXII

DE LAS VERIFICACIONES

ARTÍCULO 105. Transcurrido el plazo a que se refiere la fracción VI del artículo 100 de esta Ley, la autoridad que haya llevado a cabo la visita de inspección, ordenará una verificación de cumplimiento.

ARTÍCULO 106. En caso de no permitir el acceso por parte los responsables señalados en el artículo 103 de esta Ley, las autoridades de protección civil podrán aplicar la sanción correspondiente, así como solicitar el auxilio de las autoridades que se estimen necesarias, para llevar a cabo la ejecución de la verificación del inmueble.

CAPÍTULO XXIII

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 110. Como resultado del informe de inspecciones efectuadas, las autoridades estatal o municipal de protección civil, según corresponda, adoptarán y ejecutarán las medidas de seguridad y protección encaminadas a evitar los daños que se puedan causar a la población, a las instalaciones,

construcciones o funcionamiento de los servicios esenciales para la comunidad e impedir cualquier situación que afecte la seguridad o salubridad públicas.

Las medidas de seguridad se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

En caso de riesgo inminente, las dependencias de la administración pública federal, estatal y

municipal, ejecutarán las medidas de seguridad que les competan, a fin de proteger la vida de la población y sus bienes, la planta productiva y el medio ambiente, para garantizar el normal funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad.

V.III. REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Artículo 30. El Programa Interno de Protección Civil será de aplicación general y obligado cumplimiento a todas las actividades, centros, establecimientos, espacios e instalaciones fijas y móviles de las dependencias, entidades, instituciones, organismos, industrias o empresas pertenecientes a los sectores público, privado y social del Estado, que puedan resultar afectadas por siniestros, emergencias o desastres. Los Programas Internos de Protección Civil podrán atender los siguientes criterios:

- I. Aforo y ocupación;
- II. Vulnerabilidad física;
- III. Carga de fuego, entendido como la magnitud del riesgo de incendio que posee un inmueble o instalación;
- IV. Cantidad de sustancias peligrosas;
- V. Condiciones físicas de accesibilidad de los servicios de rescate y salvamento;
- VI. Tiempo de respuesta de los servicios de rescate y salvamento; VII. Daños a terceros;
- VII. Daños a terceros;
- VIII. Condiciones del entorno y
- IX. Otros que pudieran contribuir a incrementar un riesgo.

Artículo 31. El Programa Interno de Protección Civil deberá estar por escrito y contener la identificación de riesgos y su evaluación, las acciones y medidas necesarias para su prevención y control, así como las medidas de autoprotección y otras acciones a adoptar en caso de siniestro, emergencia o desastre.

Artículo 32. La elaboración del Programa Interno de Protección Civil deberá basarse en el establecimiento de medidas y dispositivos de protección, seguridad y autoprotección para el personal, usuarios y bienes, ante la eventualidad de fenómenos perturbadores, y se integrará con tres subprogramas:

- I. De Prevención, como un conjunto de medidas destinadas a evitar o mitigar el impacto destructivo de un fenómeno de origen natural o humano, sobre la edificación, sus ocupantes y el entorno del inmueble;
- II. De Auxilio, como un conjunto de medidas orientadas a rescatar y salvaguardar a las personas afectadas o en peligro, a mantener en operación los servicios y equipamiento estratégico, proteger los bienes y equilibrio del medio ambiente, y
- III. De Recuperación, como un conjunto de medidas destinadas a restablecer las condiciones de operación del inmueble

Artículo 33. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, la Unidad Interna de Protección Civil es el órgano normativo y operativo cuyo ámbito de acción se circunscribe a las instalaciones de una institución, dependencia o entidad perteneciente a los sectores público, privado o social, y la cual tiene la responsabilidad de desarrollar y dirigir las acciones de protección civil, así como aquellas que permitan prevenir o mitigar un peligro, siniestro o desastre.

Artículo 34. Los brigadistas de la Unidad Interna de Protección Civil se integrarán con personal voluntario que labore en la propia institución y serán capacitados por la Coordinación Estatal o mediante terceros acreditados en una o varias funciones del Programa Interno de Protección Civil.

Artículo 35. Las actividades de seguimiento y mejora del Programa Interno de Protección Civil deben formar parte de un proceso de preparación continuo, sucesivo y reiterado que incorpore la experiencia adquirida, así como permita alcanzar y mantener un adecuado nivel de operatividad y eficacia. Cada Unidad Interna de Protección Civil establecerá un programa

de capacitación para asegurar la continua formación teórica y práctica del personal asignado al Programa Interno de Protección Civil, estableciendo sistemas o formas de comprobación de que dichos conocimientos han sido adquiridos.

Artículo 36. Para que la Unidad Interna de Protección Civil cumpla con su objeto previsto en la Ley, deberá:

- I.** Identificar y evaluar los riesgos internos y externos a los que están expuestos los inmuebles;
- II.** Identificar, clasificar, ubicar y registrar los recursos humanos y financieros de que se dispone para hacer frente a una situación de emergencia;
- III.** Establecer y mantener el sistema de información y comunicación que incluya directorios de los integrantes de la unidad interna;
- IV.** Establecer medios de colaboración y coordinación con autoridades y organismos del sector público, privado y social;
- V.** Promover la información, organización y capacitación de los integrantes de las brigadas;
- VI.** Realizar campañas de difusión internas a fin de coadyuvar a la creación de la cultura de protección civil entre el personal, y
- VII.** Fomentar la participación del personal en la realización de ejercicios y simulacros.

CAPÍTULO XXVII

De las Medidas de Seguridad

Artículo 196. Los establecimientos o instalaciones de tipo abierto o cerrado ubicados en el Estado, deberán contar con señales informativas de precaución y de obligación, como son: rutas de evacuación, equipo contra incendios, puntos de reunión, botiquín de primeros auxilios, salidas de emergencia, alarma, zona triage, detectores de humo, lámparas de emergencia, plantas de luz y otras que se señalen en las Normas Oficiales Mexicanas y demás

normativa aplicable en la materia.

Artículo 197. Para el caso de los equipos contra incendios fijos y portátiles como extintores, su servicio de mantenimiento y recarga deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, así como estar avalado por la unidad de verificación en la materia.

Artículo 198. Cuando, como resultado de las inspecciones y verificaciones al inmueble o establecimiento, realizadas por las autoridades de protección civil estatales o municipales, se determine la existencia de un riesgo o peligro inminente para los ocupantes o su entorno, se podrá aplicar cualquier medida de seguridad de las contempladas en el presente reglamento y en la Ley.

CAPÍTULO XXIX

De las Medidas Preventivas en las Instalaciones

Artículo 208. Para la determinación de las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación, se atenderá al conjunto de obras, acciones y servicios necesarios para prevenir a la población de cualquier riesgo. Las autoridades estatales y municipales de protección civil podrán solicitar opinión o recomendaciones de otras dependencias de los órdenes de gobierno federal, estatal o municipal, con la finalidad de contar con mayor información y sustento que permitan realizar las acciones necesarias para proteger a la población, su entorno y medio ambiente.

Artículo 209. El procedimiento para determinar las medidas de carácter preventivo aplicables a cada instalación será el siguiente

I. Instalaciones en operación:

- a)** La Coordinación Estatal o Municipal establecerá el grado de riesgo a los establecimientos que corresponda, con base en la normatividad federal, estatal y municipal de la materia, y
- b)** La Coordinación Estatal o Municipal determinará y notificará a los responsables de las

instalaciones, el conjunto de obras, acciones y servicios que deberán realizar; aquella supervisará su cumplimiento y solicitará en su caso, el apoyo de las autoridades estatales y municipales que correspondan.

II. Para nuevas instalaciones:

a) La Coordinación Estatal o Municipal, con el apoyo de las autoridades estatales y municipales, establecerá el catálogo de actividades industriales, comerciales y de servicios, según el riesgo que representen, con base en la normatividad estatal y federal, y

b) La Coordinación Estatal o Municipal enviará a las autoridades estatales o municipales en materia de desarrollo urbano, ecología, salud y seguridad pública, el catálogo a que se refiere el inciso anterior.

Artículo 210. La Coordinación Estatal o Municipal le requerirá a los directores, gerentes o responsables de cualquier instalación fija o móvil, los documentos que garanticen la seguridad de los ocupantes, el entorno y medio ambiente, los cuales podrán consistir en:

- I. Dictámenes.
- II. Peritajes.
- III. Estudios.
- IV. Bitácoras de mantenimiento.
- V. Memorias de cálculo.
- VI. Todos aquellos que estime necesarios la Coordinación Estatal o Municipal para garantizar la seguridad de la población, su entorno y medio ambiente.

Artículo 213. Se entiende por control de riesgos el conjunto de acciones de prevención, vigilancia, control, supervisión y evaluación necesarias para evitar riesgos, siniestros o desastres.

Artículo 214. El Consejo, por conducto de la Coordinación Estatal, ejercerá el control de riesgos en el Estado en materia de protección civil y la colaboración con las autoridades federales,

estatales y municipales.

V.IV. REGLAMENTO DE PROTECCION CIVIL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Artículo 3. Para efectos de interpretación del presente Reglamento se entenderá por:

LIII. Riesgo: Probabilidad de daños o pérdidas sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador;

LIV. Riesgo Alto: Los inmuebles o eventos que cuenten con un aforo de más de mil personas; si es espacio cerrado con capacidad de más de quinientos individuos; que exista venta de alcohol; que la construcción sea de más de tres mil metros cuadrados y/o que se realicen actividades donde se ponga en peligro la integridad de las personas;

LV. Riesgo Ordinario: Todo aquel inmueble o evento que cuente con características inferiores a las establecidas para riesgo alto.

LVI. Riesgo bajo: Todo aquel inmueble o evento que cuente con características inferiores a las establecidas para riesgo ordinario.

CAPÍTULO V

DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL

Artículo 65. El Programa Interno de Protección Civil, es aquel instrumento de planeación y operación del cual son responsables de su implementación las personas propietarias, poseedoras, encargadas, arrendatarias y/o apoderadas legales de los inmuebles a los que se refiere el presente Reglamento, quienes están obligadas a cumplir con las medidas de prevención y seguridad establecidas en su Programa Interno de Protección Civil, a fin de salvaguardar la integridad física y los bienes de las personas que se encuentren en el inmueble. Dicho programa será revisado documental y físicamente, en caso de ser procedente se emitirá dictamen de Programa Interno de Protección Civil y dictamen de medidas de seguridad respectivamente.

Una vez efectuado el pago y cumplido con los requerimientos de la solicitud del Programa Interno, la Coordinación Municipal tendrá un plazo de sesenta días naturales para emitir una resolución. **(Párrafo adicionado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Artículo 65. El Programa Interno de Protección Civil, es aquel instrumento de planeación y operación del cual son responsables de su implementación las personas propietarias, poseedoras, encargadas, arrendatarias y/o apoderadas legales de los inmuebles a los que se refiere el presente Reglamento, quienes están obligadas a cumplir con las medidas de prevención y seguridad establecidas en su Programa Interno de Protección Civil, a fin de salvaguardar la integridad física y los bienes de las personas que se encuentren en el inmueble. Dicho programa será revisado documental y físicamente, en caso de ser procedente se emitirá dictamen de Programa Interno de Protección Civil y dictamen de medidas de seguridad respectivamente.

Una vez efectuado el pago y cumplido con los requerimientos de la solicitud del Programa Interno, la Coordinación Municipal tendrá un plazo de sesenta días naturales para emitir una resolución. **(Párrafo adicionado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Artículo 66. El objetivo del Programa Interno de Protección Civil es establecer acciones preventivas para mitigar los riesgos previamente identificados y estar en condiciones de atender cualquier tipo de emergencia o siniestro, brindando el auxilio inmediato necesario para salvaguardar la integridad física de los ocupantes, de las propias instalaciones, e información vital.

Artículo 67. Las personas responsables, propietarias, poseedoras, encargadas, arrendatarias y/o apoderadas legales de los inmuebles públicos o privados, referidos en el presente Reglamento, deberán presentar ante la Coordinación Municipal, su Programa Interno de

Protección Civil para su revisión en fase de proyecto; para lo cual deberá basarse en la Guía Técnica, misma que será debidamente publicada en la gaceta municipal y proporcionada de forma digital y/o impresa a cualquier persona que la solicite ante la Coordinación. **(Artículo reformado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

CAPITULO V BIS

DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL

ESPECIAL PARA BAJO RIESGO SARE

Artículo 74 BIS. En el caso de apertura de nuevos establecimientos cuya operación sea considerada dentro del Catálogo SARE, para su inicio de operaciones, presentarán un Programa Interno de Protección Civil Especial para Bajo Riesgo SARE ante el Módulo SARE, con los siguientes requisitos:

I. Requisitos generales:

- a) Extintor, que cuente con las especificaciones que señale este reglamento y/o la Guía Técnica correspondiente.
- b) Detector de humo.
- c) Lámpara de emergencia.
- d) Ruta de evacuación.
- e) Salida de emergencia.
- f) Punto de reunión.
- g) Botiquín.
- h) Croquis de ubicación y evidencia fotográfica de todos los elementos que se mencionan en los incisos anteriores, los cuales deberán de contar con la señalética correspondiente.

II. Además, deberán de observarse las siguientes condicionantes:

- a) Respetar el Aforo establecido para su establecimiento en el Catálogo SARE.

- b) Cantidad de almacenaje de combustibles sólidos igual o menor a una tonelada.
- c) Almacenamientos de líquidos combustibles no mayor a 200 litros y contar con charola para derrames.
- d) En caso de contar con un recipiente para almacenamiento de gas LP que no sea mayor a 45kg., el cual será para uso doméstico exclusivamente y no para las actividades o trabajos del establecimiento.
- e) Para que la autoridad tenga la posibilidad de autorizar el extintor, deberá de cumplir con las siguientes características:
 - 1. Agente extinguidor de polvo químico seco (P.Q.S).
 - 2. Capacidad mínima de 4.5 kg.
 - 3. Se deberá de colocar a una altura de 1.50 mts., desde su parte más alta al piso. (De acuerdo con la NOM-002-STPS-2010.)
 - 4. Se deberá de contar con un extintor por cada 80 m² de construcción.
 - 5. Deberá de contar con su señalización (De acuerdo con la NOM-003-SEGOB-2011 y la NOM-026-STPS-2008.

Por lo anterior, se pondrá a disposición de la ciudadanía, la Guía Técnica, el catálogo y formatos aprobados por el Ayuntamiento a efecto de presentar la solicitud ante el Módulo SARE.

Artículo 74 TER. Toda solicitud relacionada con actividades de Bajo Riesgo, será presentada ante el Módulo SARE, por lo que cualquier trámite presentado directamente ante la Coordinación, será dirigido ante el módulo citado.

Artículo 74 QUATER. Una vez presentada dicha documentación en el Módulo SARE, la Coordinación dispondrá de 2 días hábiles para validar la información y en su caso emitir dictamen de conformidad. Transcurrido el término anterior, la coordinación inmediatamente hará del conocimiento de la persona responsable del Módulo SARE, la resolución recaída a

la solicitud.

(Artículos adicionados por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua No. 265-I de fecha 05 de diciembre de 2022)

CAPÍTULO XII

DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 102. Las autoridades municipales, en base a la legislación vigente, podrán solicitar al titular del inmueble presentar la opinión del proyecto de construcción emitido por la Coordinación Municipal, para otorgar la licencia de construcción correspondiente en los casos en que sea exigida dicha autorización. **(Artículo reformado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Artículo 103. La Coordinación Municipal, previa solicitud, podrá realizar las revisiones, inspecciones y/o verificaciones que validen la ejecución de las obras en instalaciones previamente aprobadas por la autoridad competente.

Artículo 104. Es obligación de todos los titulares que pretendan llevar a cabo remodelaciones o modificaciones de las señaladas en el primer párrafo del artículo 70 de este Reglamento, en un inmueble con afluencia de personas o concentraciones masivas, presentar en fase de proyecto, su solicitud de dictamen, ante la Coordinación Municipal, de acuerdo a la guía técnica emitida para tal fin, por dicha autoridad. **(Artículo reformado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Artículo 105. La consideración del grado de riesgo de los inmuebles será determinada y deberá cumplir con los ordenamientos aplicables en la materia.

El grado de riesgo de incendio se determinará conforme al capítulo VI denominado prevención contra incendios del título sexto reglamento de construcciones y normas técnicas

para el municipio de chihuahua. **(Párrafo adicionado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua No. de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Artículo 106. Los inmuebles que requieren de instalación de sistema fijo contra incendio, podrán utilizar tecnologías alternativas, considerando el estudio del riesgo a proteger.

Artículo 107. Los establecimientos a que se refiere el presente Capítulo, de acuerdo al ordenamiento aplicable, que deban instalar un sistema fijo contra incendios de gabinetes o rociadores, deberán contar con una fuente de energía para impulsar el agua que garantice el caudal y presión mínimo de acuerdo al presente reglamento y al cálculo hidráulico; puede ser tanque elevado o bomba auto-cebante contra incendio alimentada por motor a combustión diesel o motor eléctrico siempre y cuando este último cuente con una planta de energía de respaldo, para surtir a la red del sistema fijo contra incendios, con una presión residual de mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en la conexión. **(Párrafo reformado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Además, deberán activarse de forma manual y automática, y contarán con un sistema de bomba jockey para mantener la presión constante en toda la red, esta condición deberá conservarse cuando el sistema está funcionando; es decir, cuando estén abiertas un determinado número de mangueras o rociadores. Aunado a lo señalado los sistemas fijos contra incendios, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Estar instalados de acuerdo a los requerimientos del fabricante; y disponer de un sistema de activación manual y otro automático;
- II. Disponer de un abastecimiento de agua exclusivo para el servicio contra incendios, que garantice el flujo por lo menos dos horas a 946 litros por minuto, o definirse de acuerdo con los parámetros siguientes:

a) El riesgo por proteger.

b) El área construida por lo menos de 5 litros por metro cuadrado de construcción y un mínimo de 20 metros cúbicos en la cisterna.

III. Realizar el mantenimiento y prueba de los sistemas de acuerdo a los requerimientos del fabricante y a solicitud de la Coordinación Municipal y registrarlo en una bitácora;

IV. Garantizar el flujo volumétrico mínimo en la sección de mayor demanda en rociadores y gabinetes de acuerdo a la memoria de cálculo;

V. Contar con una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente el sistema hidráulico de gabinetes o rociadores, dotadas de toma siamesa de 64 milímetros de diámetro con válvulas de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 milímetros, cople movable y tapón macho. Se colocará, por lo menos, una toma de este tipo en cada lado del edificio que esté disponible y con acceso para la atención de emergencias y, en su caso, una a cada 90 metros lineales por lado, y se ubicará al paño del alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de piso terminado. Estará equipada con válvula de no retorno. La tubería de la red hidráulica contra incendio deberá ser de materiales aprobados, y

VI. Conservar la documentación relativa a la memoria de cálculo, planos y bases de diseño de los sistemas fijos contra incendio, en la que se asentará al menos la información siguiente:

a) La determinación de la clase de riesgo de incendio para el cual se ha instalado el sistema fijo, incluyendo tipo, cantidad y disposición del material combustible o inflamable presente;

b) El tipo de sistema instalado y agente extintor empleado;

c) Los datos generales y localización de tubería, detectores, dispositivos de operación, de descarga y equipo auxiliar;

d) Los cálculos hidráulicos;

e) El flujo volumétrico y presión requerida en toda la red;

f) El tiempo de abastecimiento, y

g) El tipo y capacidad del sistema de bombeo.

Artículo 107 BIS. De conformidad con lo establecido en la fracción II, inciso a) del artículo que antecede, para justificar el sistema fijo contra incendios que deberán de contar los inmuebles con grado de riesgo de incendio alto, se presentará ante la Coordinación, un estudio de riesgo a proteger el cual deberá de cumplir con los requerimientos establecidos en la guía técnica para su elaboración, la cual será publicada por dicha Coordinación. **(Artículo adicionado por acuerdo publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua No. 271-I de fecha 26 de diciembre de 2022).**

Artículo 108. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, los establecimientos deberán contar, además, con extintores portátiles para el combate de fuego en fase incipiente, apegándose a los ordenamientos aplicables su contenido y ubicación.

Artículo 109. La capacidad nominal de los extintores que contengan polvo químico seco no será menor de cuatro kilos y medio.

V.V. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Título Segundo, Capítulo Primero, Acciones Urbanas

Artículo 11. “En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.”

Artículo 13. “Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:”

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

C. Comercio:

a) Almacenamiento y Abasto:

i. Para productos perecederos;

ii. De acopio y transferencias;

iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y

iv. Rastros, frigoríficos y obradores;

Artículo 59. Respecto de las restricciones hacia las colindancias y la separación entre edificios, las construcciones cuyo límite sea orientación norte y colinde con predios habitacionales deberán observar una restricción hacia dicha colindancia del 15 por ciento de su altura máxima, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en este Reglamento para patios de iluminación y ventilación.

Artículo 60. Se deberá verificar que la separación de edificios nuevos con predios o edificaciones colindantes cumpla con lo establecido en el artículo correspondiente a separaciones mínimas de diseño por sismo de este Reglamento.

Artículo 63. En cualquier tipo de edificación deberá construirse una barda que delimite el predio a una altura mínima de un metro. De existir construcción colindante, deberá construirse un tapajuntas y resolver de manera eficiente la infiltración del agua.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, conforme a lo siguiente:

Tabla 5.- Numero de cajones.

Tipología	Área construida/unidad	Número mínimo de cajones
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 200 m ² construidos

Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Capítulo Tercero.

Artículo 68. “Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.”

Artículo 78. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en los tres artículos inmediatos anteriores y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal y, además, con las siguientes condicionantes:

I. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas;

Artículo 88. “Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:”

II. “Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: $A = hs/200$.”

Artículo 105. Según su uso las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. GRUPO I.- Construcciones cuya falla normalmente implique un peligro bajo para la vida humana entre las que se incluyen, pero no están limitadas a:
 - a) Graneros.
 - b) Bodegas menores.

CAPÍTULO SEXTO PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Artículo 207. Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, por lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente. Artículo 208. Para efectos de este Capítulo, los riesgos se agruparán de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura, hasta 250 ocupantes y hasta 3.000m², y

Artículo 210. Para la clasificación de riesgos se aplicará un criterio de experiencia. La siguiente referencia de riesgos será para formar una guía de clasificación:

- I. Riesgo ligero: Cuando la cantidad de materiales almacenados es baja y su combustibilidad produce tasas relativamente bajas de fuego, liberando pequeñas cantidades de calor;
- II. Riesgo mediano: Cuando la cantidad de materiales almacenados es moderada, altura de almacenaje no mayor de 2.4 metros, y la combustibilidad produce tasas relativamente bajas de fuego, liberando cantidades de calor moderadas, y
- III. Riesgo grande: Cuando la cantidad de materiales almacenados es alta y su combustibilidad produce tasas altas de fuego, liberando grandes cantidades de calor.

V.VI. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

Artículo 29. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el Municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud y, por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la siguiente forma:

C. Comercio:

a) Almacenamiento y Abasto:

i. Para productos perecederos;

ii. De acopio y transferencias;

iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotos, y

iv. Rastros, frigoríficos y obradores;

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

Es obligación del propietario o Director Responsable de Obra, contar con la documentación necesaria que indique: Los datos de la obra, de la licencia respectiva y del propio Director Responsable de Obra, de una forma y en un lugar que sea fácilmente visible.

Artículo 33. Para la obtención de la licencia de construcción se deberán reunir los requisitos establecidos en los formatos que para tal efecto se encontrarán a disposición de los solicitantes en la ventanilla única de la Dirección, los que serán revisados y aprobados anualmente por la Dirección y por la Comisión de Reglamento.

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

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

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;

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.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

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

II. Dependiendo de las características de la zona, el Municipio deberá determinar en el trámite de alineamiento, las restricciones de construcción, las cuales deberán ser utilizadas como áreas ajardinadas, áreas de ascenso y descenso, estacionamiento momentáneo, en este caso, no contabilizarán dentro de lo que estipula este Reglamento en cuanto a estacionamientos. En lotes con frente a vialidades primarias o de primer orden, la restricción mínima al frente del predio será de 5.50 metros como mínimo o el 10% del fondo del predio;

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

V.VII. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE CHIHUAHUA VISION 2040.

El plan de Desarrollo Urbano 2040 en su séptima actualización del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Condiciona usos y densidades mediante su zonificación secundaria la cual, en su definición por el plan, identifica el uso propuesto en base a una letra y su intensidad, con la cual será factible desarrollar dicho uso.

Los diversos usos propuestos por el instrumento se identifican en las tablas de compatibilidad en base a la siguiente nomenclatura, así como la superficie de ocupación de la misma.

Tabla 6.-Dosificación de la Zonificación secundaria.

Uso de Suelo	Superficie 2023 (ha)	Distribución 2023 (%)
Preservación Ecológica Primaria	34,908.47	44.59%
Superficie estimada de vialidades	9,149.21	11.69%
Habitacional H45	5,482.71	7.00%
Habitacional H35	4,262.28	5.44%
Zona de Amortiguamiento	4,052.20	5.18%
Equipamiento General	3,179.21	4.06%
Industria Bajo Impacto	2,741.22	3.50%
Recreación y Deporte	1,516.54	1.94%
Zona Especial de Desarrollo Controlado 2	1,486.53	1.90%
Comercio y Servicios	1,454.72	1.86%
Zona Especial de Desarrollo Controlado 1	1,291.74	1.65%
Mixto Moderado	1,138.76	1.45%
Mixto Intenso	1,037.54	1.33%
Habitacional H60	923.75	1.18%
Mixto Suburbano II	830.57	1.06%
Área Natural de Valor Ambiental	828.52	1.06%
Mixto Suburbano	792.40	1.01%
Habitacional H25	690.31	0.88%
Habitacional H60+	677.23	0.87%
Habitacional H12	363.55	0.46%
Habitacional H4	338.94	0.43%
Cuerpos Superficiales de Agua	269.92	0.34%
Industria Alto Impacto	203.74	0.26%
Microindustria	182.24	0.23%
Vivienda Densidad Alta	135.75	0.17%
Mixto Bajo	101.41	0.13%
Corredor Impacto Medio	97.60	0.12%
Vivienda Servicios Comercios	42.86	0.05%
Corredor Impacto Alto	29.36	0.04%
Corredor Patrimonial	24.87	0.03%
Vivienda Densidad Baja	15.80	0.02%
Nodo Urbano	11.76	0.02%
Nodo Barrial	10.20	0.01%
Comercio Servicios Generales	7.41	0.01%
Nodo Emblemático	6.51	0.01%
Vivienda Servicios Profesionales	3.55	0.00%
Zona Especial de Desarrollo Controlado (derogado)	-	0.00%
Centro Distrital (derogado)	-	0.00%
Reserva en Área Estratégica (derogado)	-	0.00%
Equipamiento Especial (derogado)	-	0.00%
Total dosificación	78,289.38	100%

Fuente: Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima actualización.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.**USOS DE SUELO.**

Nombre de la categoría: Usos Comerciales y de Servicios

Nombre del Uso de Suelo: Comercio y Servicios (CMR)

Objetivo del Uso de Suelo.

Promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diverso alcance y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano.

DEFINICIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS.

Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN Y/O DELIMITACIÓN.

- Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.
- En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

La superficie en la cual se presenta la modificación de uso de suelo, es definida por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Séptima Actualización como habitacional unifamiliar H45 viv/ha. Planteando la modificación a Comercio y Servicios Tipo 1.

Tabla 7.- 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	20.84	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	15.00	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima actualización.

En este caso se propone una modificación a un uso de suelo Comercio y servicios tipo 1 y un aumento al COS de 0.50 a 0.80 con las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 8.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad usos Mixtos.

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima actualización.

VI. ESTRATEGIA

VI.I. Estrategia General.

El objetivo de la estrategia para la administración del uso de suelo es consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del Centro de Población se llevará a cabo con base en la Zonificación Primaria, donde se establece la normatividad y limitaciones generales de los usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

La Zonificación Primaria de este Plan se define como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias y se compone de la siguiente forma:

- I. Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada.
- II. Zona R: Se define como el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, subdividida en Suelo Programado y Suelo No Programado.
- III. Zona E: Se define como el área de preservación ecológica o No Urbanizable. La utilización predominante del suelo será la señalada en el presente PDU, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, los reglamentos y demás disposiciones de carácter general aplicables.

Zona u: área urbana o urbanizada.

La Zona U o Área Urbana o Urbanizada se define como la superficie que contiene el espacio construido de los centros de población, con viviendas, redes de infraestructura, equipamientos y servicios, en donde un conglomerado demográfico lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

Definición de la zonificación secundaria:

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

El principal objetivo de este estudio propone modificar el uso de suelo designado **HABITACIONAL H45** según se visualiza dentro del PDU vigente, se busca **un uso COMERCIO Y SERVICIO TIPO 1** y un aumento en el COS a 0.80 para un mayor aprovechamiento del predio tomando en cuenta su localización estratégica.

La propuesta se refiere a un predio de 534.64 m², en el que se pretende cambiar el uso de suelo en su totalidad con **COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1** y un aumento en el COS a 0.80, con el fin de desarrollar un giro de almacenamiento que es a su vez es un uso compatible con el sector, ocupando un predio subutilizado localizado en el contexto de una vialidad primaria y una zona que ha desarrollado tendencia a usos de suelo NO HABITACIONALES. Al momento que se autorice el presente cambio de uso de suelo, el esquema arquitectónico propuesto, absorberá al interior del predio los impactos que genera una actividad de Comercio y Servicios en un entorno de almacenamiento, con una estratégica

ubicación de estacionamiento y/o circulaciones, para su integración con el resto de la ciudad conectada con las vialidades principales Calle Catedral de Chihuahua y Av. La Cantera.

En el siguiente gráfico se observa una comparativa del uso de suelo actual y el propuesto por el presente estudio:

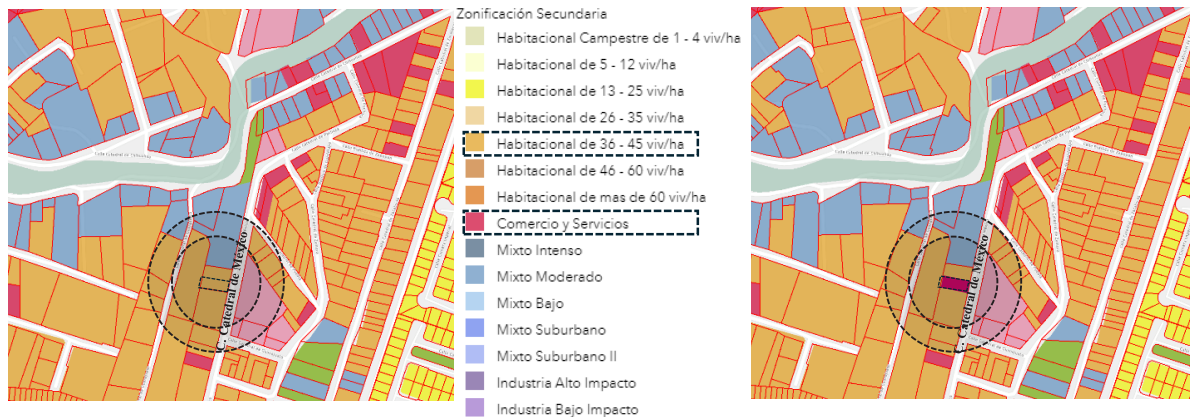


Ilustración 36. Comparativa Usos de Suelo actuales y propuesta respectivamente.

Normatividad.

La normatividad propuesta al predio es lo concerniente al Comercio y Servicios Tipo 1, se propone este uso debido a que; se localiza en una zona con tendencia al desarrollo de usos de suelo no habitacionales, ya que lo que actualmente se encuentra construido representaría un obstáculo en la calidad de vida de los habitantes de la zona, por encontrarse en ellos usos que comprometen la tranquilidad visual y sonora del espacio.

De acuerdo con la **tabla de compatibilidad** de usos de suelo del PDU, **el giro de Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas** se menciona que, **es Permitido con las condicionantes 6 y 8** con el uso de suelo propuesto Comercio y Servicios. Esta categoría es **únicamente** para el giro propuesto para el predio en estudio de **almacenamiento de ropa**, por lo que otro tipo de material de almacenaje o giro diferente al aquí referido, deberá llevar una nueva evaluación y validación por parte de las autoridades correspondientes.

Tabla 9.- Tabla de Compatibilidad de usos de suelo.

USO COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2
	Estaciones de radio y TV	P
	Agencia automotriz	P
	Venta de vehículos y maquinaria	P
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas.	6, 8
	Almacenamiento con refrigeración.	2, 6, 8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración.	6, 8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2, 6, 8, 10
INDUSTRIA	Microindustria de bajo impacto (hasta 15 empleados)	
	Impresión e industrias conexas (hasta 15 empleados)	10
ESPACIOS ABIERTOS	Parques, jardines y áreas de recarga acuífera	P
INSTALACIONES ESPECIALES	Terminales de autotransporte y central camionera	6
	Helipuertos	7
	Servicios funerarios y crematorios	6, 10
INFRAESTRUCTURA GENERAL	Antenas, mástiles y torres de más de 30 m de altura	8
	Depósitos y tanques de agua de más de 1,000 m3	8
	Estaciones de bombeo y cárcamo	8

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima actualización.

Las condicionantes 6 y 8 para el giro de almacenamiento de ropa se describen a continuación:

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.

8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.

VI.I.I. Estrategia de Anteproyecto.

El proyecto consiste en un edificio de bodega la cual almacenara ropa, siendo volúmenes de baja cantidad esto buscando un espacio que cumpla con una zona de atención principal y andén para carga y descarga de lo almacenado.

Se pretende corresponda a un solo nivel que no sobrepase la altura normada y que contenga los requisitos necesarios para su aprobación por tratarse de un giro de riesgo menor ante Protección Civil, lo anterior en base a los metros cuadrados de construcción y giro de materiales que se almacenaran según la normativa correspondiente y que se expone en capítulos anteriores en este mismo documento.

El proyecto cuenta con la ventaja de adecuarse al desarrollo orgánico que se ha dado en la zona, este uso no representará ningún inconveniente para el poco desarrollo habitacional que se encuentra en el área, además de que se adecuará a la visión que poco a poco se ha ido desarrollando en la misma, conformando espacios de servicios y comercios no habitacionales.

Actualmente no se cuenta con un proyecto arquitectónico ya definido, ya que este, aún se encuentra en proceso de estructuración, por lo que en el actual estudio se presenta lo más aproximado posible, pero tomando en cuenta que este aun podrá variar previo a su ingreso formal ante la autoridad correspondiente para su autorización.

El proyecto únicamente contempla un espacio general en el cual mediante un espacio abierto se incluye un área de recepción de mercancía y finalmente el almacén, los metros cuadrados de construcción si bien aun no están definidos, se contempla dejar el máximo posible aprovechable respetando las restricciones indicadas para el uso, siendo motivo por el cual se solicita incrementar el COS a un 0.80, para tener un máximo posible construible de 427.12 m².

VI.I. II. Estrategia de accesibilidad y estacionamiento.

El acceso y proyecto no modifican la estructura vial, se pretende acceder por medio de la Calle Terciaria o local denominada Catedral de México. Para acceder a la calle terciaria anteriormente descrita, se puede llegar desde el sur y norte de la ciudad por medio del Periférico de la Juventud y desde el poniente u oriente por medio de Av. La Cantera.



Ilustración 37 Accesibilidad actual al predio.

Las Calles terciarias o locales respetarán su sección actual que ya se encuentra consolidada, la Calle Catedral de México cuenta con un ancho total de 12.00m y banquetas inconclusas.

La distribución del inmueble, contempla el acceso de 3.5m de ancho para el camión de carga y su área de descarga al interior, así mismo se indica el trazo del trayecto de radio de giro de la unidad de descarga C2 para el acceso y salida del mismo según la normativa NOM004SEDATU2023. El proyecto requiere 1 cajón de estacionamiento por cada 200m²

teniendo el proyecto un máximo posible de 427 m² de construcción , se requiere un total de dos cajones así como un espacio de cajón para personas con discapacidad, quedando en el proyecto dos cajones más y un cajón para personas con discapacidad, sin mencionar que es posible acomodar dos cajones más en los que se puede utilizar el espacio de acceso del camión cuando no se tenga programada una visita para descarga, las cuales operaran aproximadamente dos veces por mes, por lo que estos espacios también serán utilizados como cajones de estacionamiento movibles, un esquema parecido al de cómo operan los que son configurados en dúplex o en fila hasta de tres unidades, quedando un total de cinco cajones de estacionamiento que pueden atender al 10% adicional para empleados. No se afecta la circulación de banqueta, el proyecto incluso aumenta esta circulación a 2.75m, ya que las banquetas de la sección de la Calle Catedral de México son de 1.75m

El vehículo por utilizar para el almacenaje es el tipo **C2 camión unitario de 2 ejes**, Por lo que tanto el radio de giro como la dimensión del cajón es la correcta para el proyecto.

Tabla 10.- Dimensiones de los vehículos motorizados.

Nomenclatura	Nombre	Configuración	Número de ejes	Largo cm	Ancho cm	Altura cm	Radio de giro cm
C2	Camión unitario		2	1 400	260 [a]	425 [b]	1321
C3	Camión unitario		3	1 400	260 [a]	425 [b]	1608
T3-S2 T3-S3	Tractocamión articulado		5 a 6	2 300	260 [a]	425 [b]	1475
T3-S2-R4	Tractocamión semirremolque-remolque		9	3 100	260 [a]	425 [b]	1970

Fuente: NOM0004SEDATU 2023 ESTRUCTURA Y DISEÑO PARA VÍAS URBANAS. ESPECIFICACIONES Y APLICACIÓN.

En el siguiente gráfico se muestra una posible distribución en planta, cabe mencionar que a este nivel no se cuenta con tablas de superficies finales de construcción, sin embargo, como ya se mencionó, deberá cumplir con lo establecido en los reglamentos vigentes.

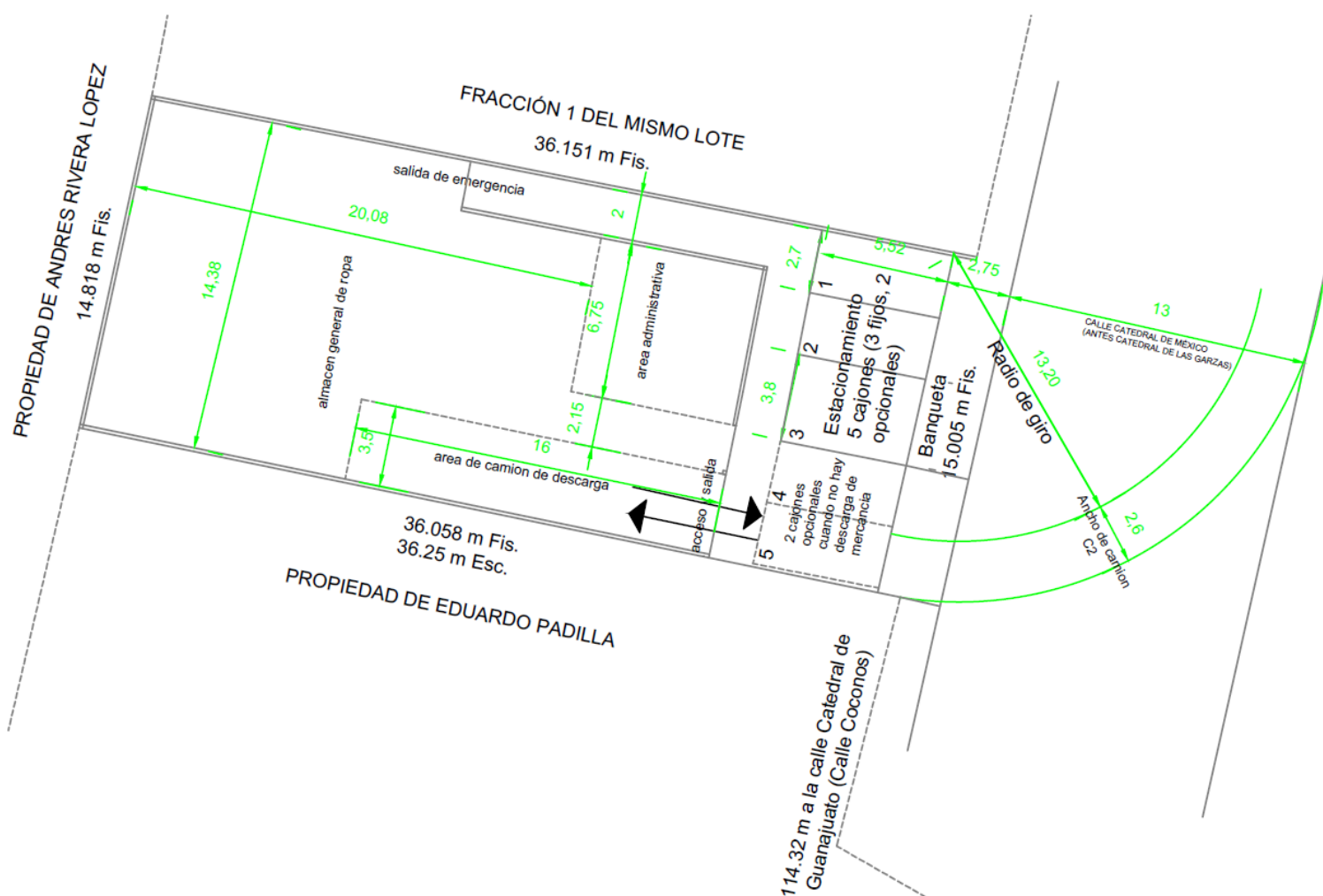


Ilustración 38. Opción de Anteproyecto y accesibilidad al mismo. Fuente: Elaboración Propia

VI.I. III. Estrategia de Infraestructura.

Es importante mencionar que el predio específicamente ya cuenta con el servicio de agua potable, drenaje y electricidad, sin embargo, una vez que se autorice el presente cambio de uso de suelo y se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo. Debido a que la zona cuenta con abastecimiento agua potable, se cuenta con conexión de agua y drenaje a pie de lote, cuenta con el 100% de cobertura de energía eléctrica y otros servicios como telefonía, se cree que se obtendrán los contratos respectivos sin algún problema.

VI.I. IV. Mitigación de Riesgos por giro de suelo solicitado.

Para el almacenamiento de ropa giro pretendido para el predio en estudio, se establecen las siguientes medidas de mitigación:

- Contar en cada piso con extintores contra incendio, adecuados al tipo de incendio que pueda producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30 metros.
- Protección de elementos estructurales de acero con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento portland con arena ligera, perlita o vermiculita, aplicaciones a base de fibras minerales, pinturas retardantes al fuego y otros materiales aislantes que apruebe el Municipio,
- Contar con redes de hidrantes, así como simulacros contra incendios cada determinado tiempo.

- Los materiales utilizados en recubrimientos de muros, cortinas, lambrines y falsos plafones deberán cumplir con los índices de velocidad de propagación del fuego.
- Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.
- Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora por lo menos.
- En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios se implicarán únicamente materiales a prueba de fuego, y se deberán instalar letreros prohibiendo acumulación de elementos combustibles y cuerpos extraños en estas.
- Muros exteriores. Se construirán con materiales a prueba de fuego de manera que impidan la posible propagación de un incendio de un piso al siguiente, o a las construcciones vecinas.
- Muros interiores. Los muros que separan las áreas correspondientes a distintos departamentos o locales, que separen el área de habitación o de trabajo de las circulaciones generales, se construirán con materiales a prueba de fuego. Los muros cubrirán todo el espacio vertical comprendido entre los elementos estructurales de los pisos contiguos sin interrumpirse en los plafones.
- Corredores y pasillos. Los corredores y pasillos que dan salida y que concentren considerable número de personas, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.

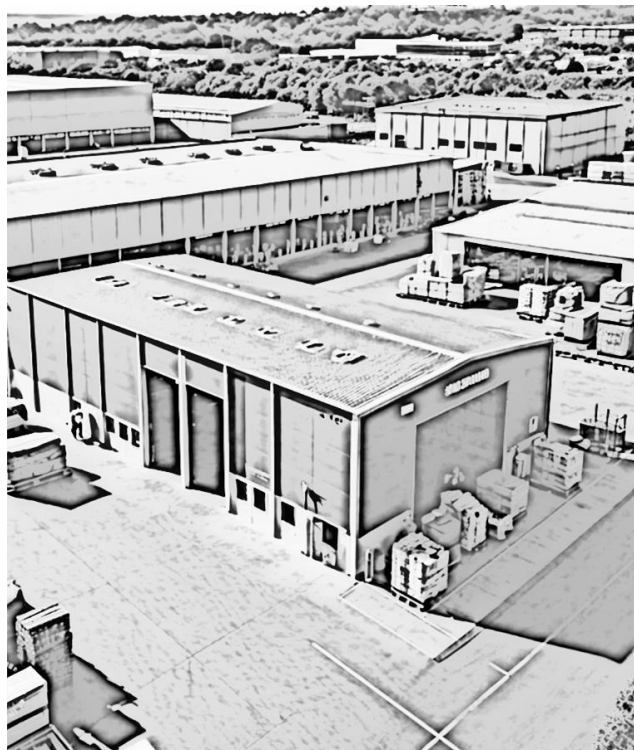
VII. PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN.

Una vez realizado el cambio de uso de suelo, previo a la tramitación de la licencia de uso de suelo específica con el giro referido en este estudio, deberá presentar el impacto ambiental para la construcción y operación ante la subdirección de Ecología municipal y constancia de zonificación ante la subdirección de Administración urbana, así como el estudio de impacto urbano y ambiental y autorización del proyecto por parte de protección civil. Estos documentos, entre otros, integraran la carpeta del proyecto ejecutivo para ingresar la solicitud de licencia de construcción de tramite mayor ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Con la finalidad de asignar el tipo de riesgo ya sea **ORDINARIO** o **ALTO** al proyecto según el giro presentado en este estudio, deberá presentar ante la coordinación municipal de protección civil previo a la operación del establecimiento, el programa especial de protección civil para obras en proyectos en construcción con fundamento en el Artículo 5 Fracción XV, Artículo 231, 232 y 254 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y las especificaciones de los programas internos de Protección Civil, NOM-002-SSPTS, NOM-04-STPS-2001, NOM-0026-STPS-2008, NOM 003-SEGOB-2011.

Lo anterior aplicará únicamente para el giro de almacenamiento de ropa por lo que otra propuesta diferente llevada a cabo a lo que aquí se informa en el presente documento de planeación, deberá llevar una nueva evaluación y validación por parte de las autoridades correspondientes.

VIII. ANEXO GRÁFICO.



D-01 ... Localización en la zona

D-02 ... Cuadro de Construcción

D-03 ... Usos de suelo PDU

D-05 ... Estructura vial PDU 2040

D-06 Secciones viales PDU 2040

D-07Hidrografía

D-08... ..Infraestructura Existente

D-09 Uso de Suelo Propuesto

IX. CREDITOS.

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

BEATRIZ ANSELMA MEZA PEÑUELAS

Titular de la Oficina de Representación en el Estado de Chihuahua

GOBERNO DEL ESTADO

M.A. MARIA ANGELICA GRANADOS TRESPALACIOS

Gobernadora del Estado

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

Directora



Responsable del Estudio de Planeación:

ING JOSE GUILLERMO DOZAL VALDEZ

D.R.U. 011

Celular. (614) 104-85-92

X. BIBLIOGRAFIA.

- Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (Marzo 2024). Chihuahua, Chihuahua, México. Séptima Actualización, Acuerdo No.16/2024.
- Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (septiembre 2021). Chihuahua, Chihuahua, México. Sexta Actualización, Acuerdo No.111/2021.
- Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (septiembre 2016). Chihuahua, Chihuahua, México. Quinta Actualización, Acuerdo No.99.
- Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (12 de diciembre de 2009). Climatología. Chihuahua, Chihuahua, México.
- Honorable Congreso del Estado. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. *Periódico Oficial del Estado No. 39*. Chihuahua, Chihuahua, México.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Reformas DOF 08-05-2020
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley de Planeación.
- Ley general de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
- Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua.
- Especiales, S. d. (s.f.). Reglamento de Protección Civil del Municipio de Chihuahua.
- Estado, H. C. (2023). Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua. *Última Reforma POE 2023.07.01/No. 52*.
- Gobierno, S. G. (29 de agosto de 2020). Reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua. *Acuerdo No. 107/2020*.
- Chihuahua, I. (s.f.). *Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua*.
Obtenido de PDU Sexta Actualización : <https://implanchihuahua.org/>
- Chihuahua, I. d. (2022). *Sistema de Información geográfica Municipal* .
Obtenido de <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>
- INEGI. (2022). *Espacios y Datos de México*. Obtenido de sistemas de consulta:
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>
- Acuerdo 036/2021 Reforma Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, Normativa Ciudad Cercana.
- Acuerdo 728/2023 No. 273-II 2 de enero de 2023 reforma cartografías políticas ciudad cercana.
- Acuerdo 779/2023 No.286-II 6 de marzo de 2023 modificación del Reglamento de la Política de Ciudad Cercana.

- IMPLAN CHIHUAHUA. (2023). *OVIE CHIHUAHUA*. Obtenido de <http://ovie.mpiochih.gob.mx/#!>
- INEGI. (Censo 2020). *Cuentame INEGI*. Obtenido de Informacion por entidad Federativa:
<https://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/chih/poblacion/default.aspx?ema=me&c=08>
- INEGI. (s.f.). *DENUE* . Obtenido de Directorio Estadístico Nacional de Unidades Economicas: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

SIN TEXTO

SIN TEXTO