

*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° 119/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PREDIO OCOTILLOS 3663**

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 119/2026

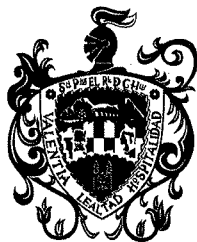
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Ocotillos 3663**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de esta ciudad, con superficie total de **325.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

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 trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, 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 Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras, en su carácter de propietarios del predio, el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Ocotillos 3663", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 325.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado... 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, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Ocotillos 3663**", 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 ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado.

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
"PREDIO OCOTILLOS 3663"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **ciudadanos Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras**, en su carácter de propietarios del predio, el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Ocotillos 3663**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, 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 Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras**, en su carácter de propietarios del predio, el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Ocotillos 3663**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, 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 "**Predio Ocotillos 3663**", 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 Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Oscar Espitia Villalpando;

3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Cristina López Contreras;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,889** de fecha 15 de mayo del 2009, otorgada ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público número 22 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un contrato de compraventa que formalizan por una parte el Lic. Jorge Rohana de Vega y por otra parte los señores Oscar Espitia Villalpando y María Cristina Lopez Contreras, respecto del predio marcado con el número 3663 de la calle Ocotillos que se identifica como el lote 1 de la manzana 2 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de esta ciudad con superficie de 325.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 37, Folio 37, Libro 4704 de la Sección Primera con Folio Real 1408621 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-102367** expedido por Tesorería Municipal de fecha 14 de enero de 2026;
6. **Oficio DASDDU/665/2025** de fecha de 15 de septiembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 709/2025** de fecha 8 de octubre del 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;
8. **Oficio DASDDU/309/2025** de fecha 2 de mayo del 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 en la zona;
9. **Oficio DDHE/1471/2025** de fecha 21 de noviembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/737/2025** de fecha 23 de octubre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informal al presidente del comité de vecinos de Jardines de San Francisco II respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/734/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/1021/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décima Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 29 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar

Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;

14. **Oficio DASDDU/120/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 13 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial y establecer las medidas de precaución necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/120/2026** de fecha 13 de marzo del 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 Vial y establecer las medidas de precaución necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 29 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 "**Predio Ocotillos 3663**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras, 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 "**Predio Ocotillos 3663**", 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 ubicado en la calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

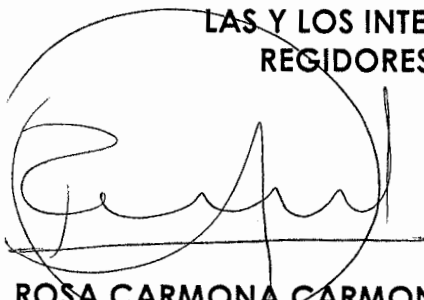
TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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.

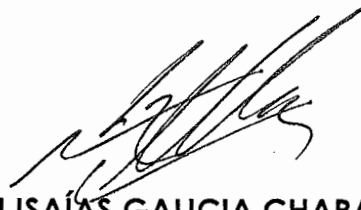
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 25 días del mes de marzo del año 2026.

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 C. OSCAR ESPITIA VILLALPANDO Y MARÍA CRISTINA LÓPEZ CONTRERAS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO OCOTILLOS 3663", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE OCOTILLOS NO. 3663 DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN FRANCISCO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE TOTAL DE 325.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO, 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/120/2026

Chihuahua, Chih 13 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 **Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras**, en sus caracteres de propietarios del predio ubicado en Calle Ocotillos No. 3663 del Fraccionamiento Jardines de San Francisco, de esta ciudad; con superficie de **325.00 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Predio Ocotillos 3663**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Mixto Moderado**.

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/665/2025 de fecha 15 de septiembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Predio Ocotillos 3663**" 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. 709/2025 de fecha 8 de octubre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Predio Ocotillos 3663**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/309/2025 de fecha 2 de mayo 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/1471/2025 de fecha 21 de noviembre 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/737/2025 de fecha 23 de octubre de 2025 y Oficio DASDDU/841/2025 de fecha 2 de diciembre de 2025** emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se informa a al comité de vecinos Jardines de San Francisco II, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio DASDDU/734/2025 de fecha 17 de octubre 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/1021/2025 de fecha 22 de octubre 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 **"Predio Ocotillos 3663"** fue presentado en la **Décima Segunda Sesión** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 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 Vial y 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/665/2025 de fecha 15 de septiembre 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. 709/2025 de fecha 8 de octubre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

6. **Oficio No. DASDDU/309/2025 de fecha 2 de mayo 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/1471/2025 de fecha 21 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio DASDDU/737/2025 de fecha 23 de octubre de 2025 y Oficio DASDDU/841/2025 de fecha 2 de diciembre de 2025**, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Jardines de San Francisco II.
9. **Oficio DASDDU/734/2025 de fecha 17 de octubre 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.
10. **Oficio No. SJ/DRPA/1021/2025 de fecha 22 de octubre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la **Décima Segunda Sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **29 de enero de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Predio Ocotillos 3663"** 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 -05- 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



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	
II. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.	
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. Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 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.I. I. Analisis Socioeconomico nivel del area de estudio.	
Ageb terminacion 599 (Fraccionamiento Jardines de San Francisco y Barrancas Residencial).	
Ageb terminacion 620 (San Francisco Residencial).....	
Ageb terminacion 898 (Rincones de San Francisco).....	
Ageb terminacion 487 (Cumbres de San Francisco).	
IV.II. Medio Natural.	
IV.II.I. Clima.	
IV.II.II. Topografía.	
Fuente: Carta Topográfica y pendientes de terreno PDU 2040.....	
IV.II.III. Hidrología.	
IV.III. Medio físico.....	
IV.III. I. Vivienda.	
IV.III. II. Comercio y servicios.	
IV.III. III. Equipamiento.	
IV.III. IV. Estructura Vial	

IV.III. V. Transporte Publico.	
IV.IV. Infraestructura.	
IV.IV. I. Agua potable.	
IV.IV. II. Drenaje sanitario.	
IV.IV. III. Energia electrica y Alumbrado publico.	
IV.V. Predios baldíos.	
IV.VI. Riesgos y vulnerabilidad.	
IV.VI. I. Riesgos hidrometeorologicos.	
IV.VI. II. Riesgos geologicos.	
IV.VI. III. Riesgos Antropogénicos.	
IV.VII. Conjeturas del diagnostico.	
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 de Uso de Suelo.	
VI.II. Estrategia vial.	
VI.II. I. Estrategia de estacionamiento.	
VI.III. Estrategia de Infraestructura.	
VI.IV. Programación e instrumentación.	
VII. ANEXO GRAFICO.	
VIII. BIBLIOGRAFIA.	
IX. CREDITOS.	

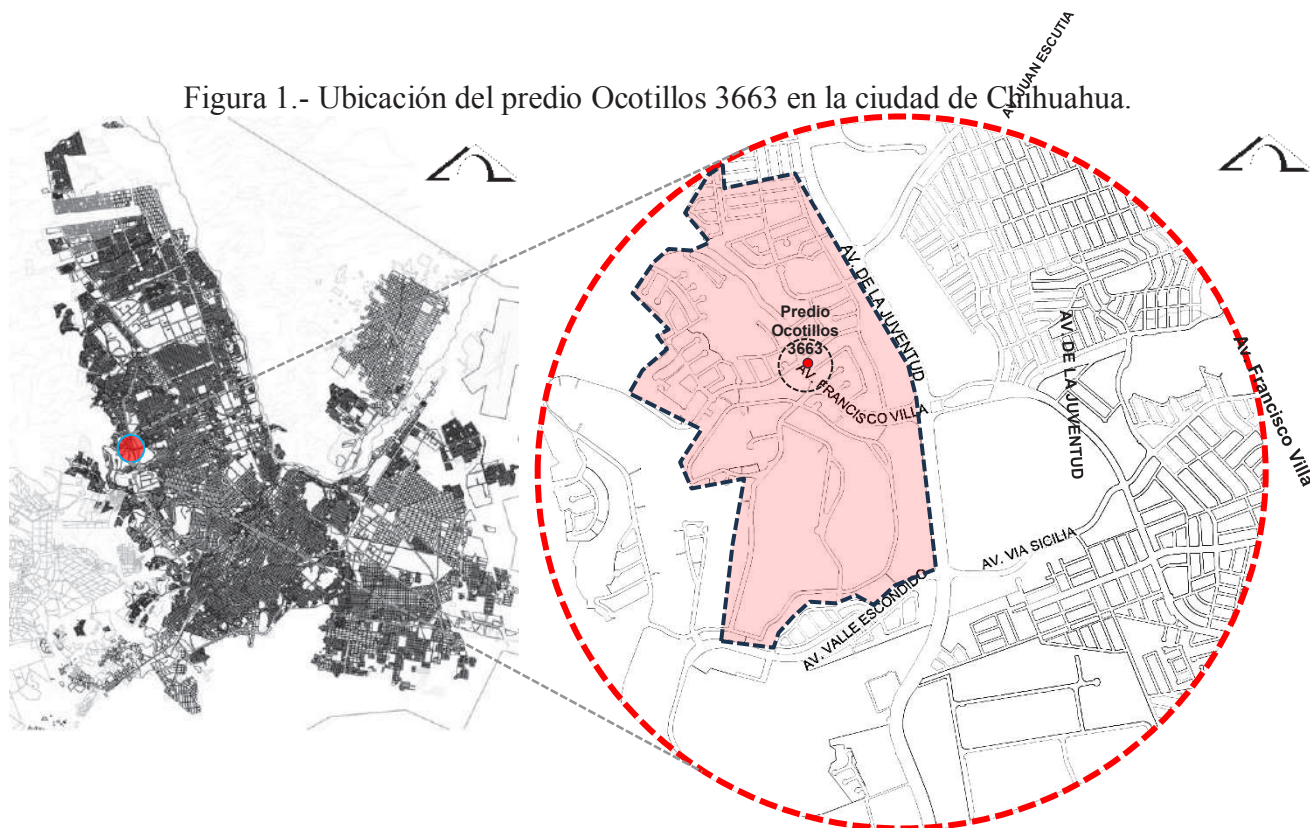
I. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Chihuahua, así como la mayoría de las ciudades del país, son caracterizadas por el constante dinamismo que ha conllevado a la transformación y adaptación a lo largo de su existencia, es por ello que con base a las situaciones y requerimientos poblacionales, los planes de desarrollo y políticas urbanas de la ciudad deberán buscar fortalecer y dar iniciativas que mejoren el modelo de ciudad para impactar favorablemente en las actividades socioeconómicas de la población, así como atender, adaptar y actualizar aquellos lotes urbanos que no cumplan una función adecuada para la ciudad. Los programas y planes no deberán forzar la permanencia de la función o uso original de los predios para el que la población lo requirió en base a necesidades y corrientes de tiempos pasados, en consecuencia, los instrumentos deberán estar en constante revisión y actualización para permitir el cambio natural de la ciudad de Chihuahua, hacia nuevos usos de suelo, regeneraciones de terrenos en abandono y la sustitución de construcciones existentes con edificaciones nuevas, bajo un ordenamiento y estructuración adecuada.

El presente documento de planeación corresponde a una modificación menor 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.

El predio que se presenta en este estudio será denominado como “Ocotillos 3663”, mismo que se sitúa en el fraccionamiento Jardines de San Francisco, el cual tiene una ubicación estratégica, siendo próximo al corredor comercial de mayor relevancia de la ciudad y que es generado sobre la Av. De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, el área ha mostrado un cambio en sus giros y usos en aquellos predios situados principalmente sobre la Av. Francisco Villa, donde el uso nativo de ser el habitacional paso a albergar diversos locales comerciales y áreas de servicios. Siendo el servicio del sector salud, el predominante en la zona.

Figura 1.- Ubicación del predio Ocotillos 3663 en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración Propia.

El presente documento promueve la modificación de uso de suelo para un uso Habitacional Unifamiliar H35 a Mixto Moderado (MM) en correspondencia al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y demás normativas.

II. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.

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

Título Cuarto

Sistema De Planeación Del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano

Capítulo Primero

Sistema General De Planeación Territorial

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

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les

determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

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

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

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

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

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

Capítulo Cuarto

Programas Estatales De Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.
- III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

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.
- IV. 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.

V. 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

Titulo Cuarto

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

Capitulo 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 estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V.- La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI.- Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII.- Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunicativa, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII.- La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en área de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

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

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

I.- En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos de suelo y sus actividades. II.- En la zona que no se determinen de conservación:

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

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

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

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

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centro de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano

deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos de suelo a una sola propiedad.

II.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 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 del 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.

El predio en el que tenga efecto este estudio se ubica en el fraccionamiento Jardines de San Francisco y tiene un acceso a través de la Av. Francisco Villa, la cual tiene conexión directa a la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, esta, con jerarquía de vía arterial, permitiendo continuar con la Av. Francisco Villa con dirección hacia el centro de la ciudad. La ubicación es considerada con una fácil accesibilidad, sin embargo, en ciertos horarios padece de una alta concurrencia vehicular que puede provocar demoras en los tiempos de traslado. Es en la Av. Francisco villa en donde se ubican accesos hacia diversos asentamientos colindantes, destacando principalmente el club de San Francisco, así como, el fraccionamiento Jardines de San Francisco en donde los usos predominantes, son los habitacionales con densidades H12 y H35, es en el exterior de estos en donde a través de la Vialidad Francisco villa, se genera un corredor de comercios y servicios que alberga una gran variedad de usos mixtos con diversos giros en donde el principal es el relacionado a la salud, siendo consultorios y laboratorios los que más destacan en el área. Si bien se identifica una gran oferta de equipamiento, esta es de carácter privado, como las áreas recreativas del club de San Francisco que cuenta con un control de accesos y el hospital Star Medica que brinda atención y servicio de carácter particular.

Figura 2.- Ubicación en el área



Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

Dicho terreno tiene una superficie total de 325.00m² y que se limita de la siguiente manera:

- Norte: 8.64 con Calle Ocotillos.
- Sur: 12.33 con lote 61
- Oriente: 25.00 con lote 02.
- Poniente: línea compuesta por dos fracciones, Lc=19.89 y Lc=8.01 con Av. Francisco Villa.

Figura 3.- Vistas actuales del predio desde la Calle Ocotillos.

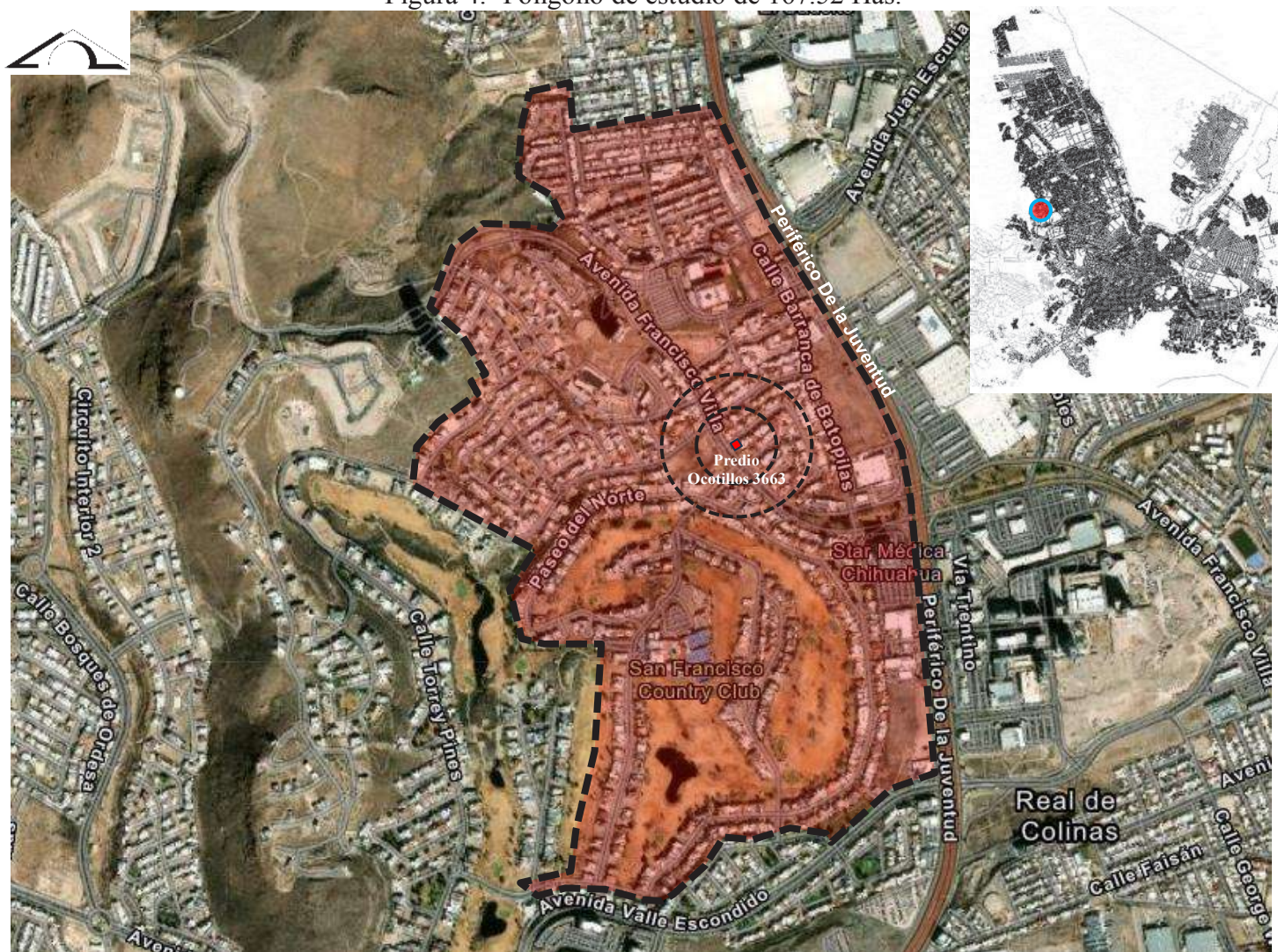


Fuente: Fotografías propias.

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 **620, 898, 487 y 599** siendo este último en el que se encuentra el predio en interés. Se tiene de límite de marcaje de las poligonales referidas hacia el este el Periférico De la Juventud, hacia el sur la Av. Valle Escondido, en el poniente parte del desarrollo San Francisco y en el norte la Calle Sierra Nevada. El área de estudio tiene una superficie de 167.52 Ha.

Figura 4.- Polígono de estudio de 167.52 Has.



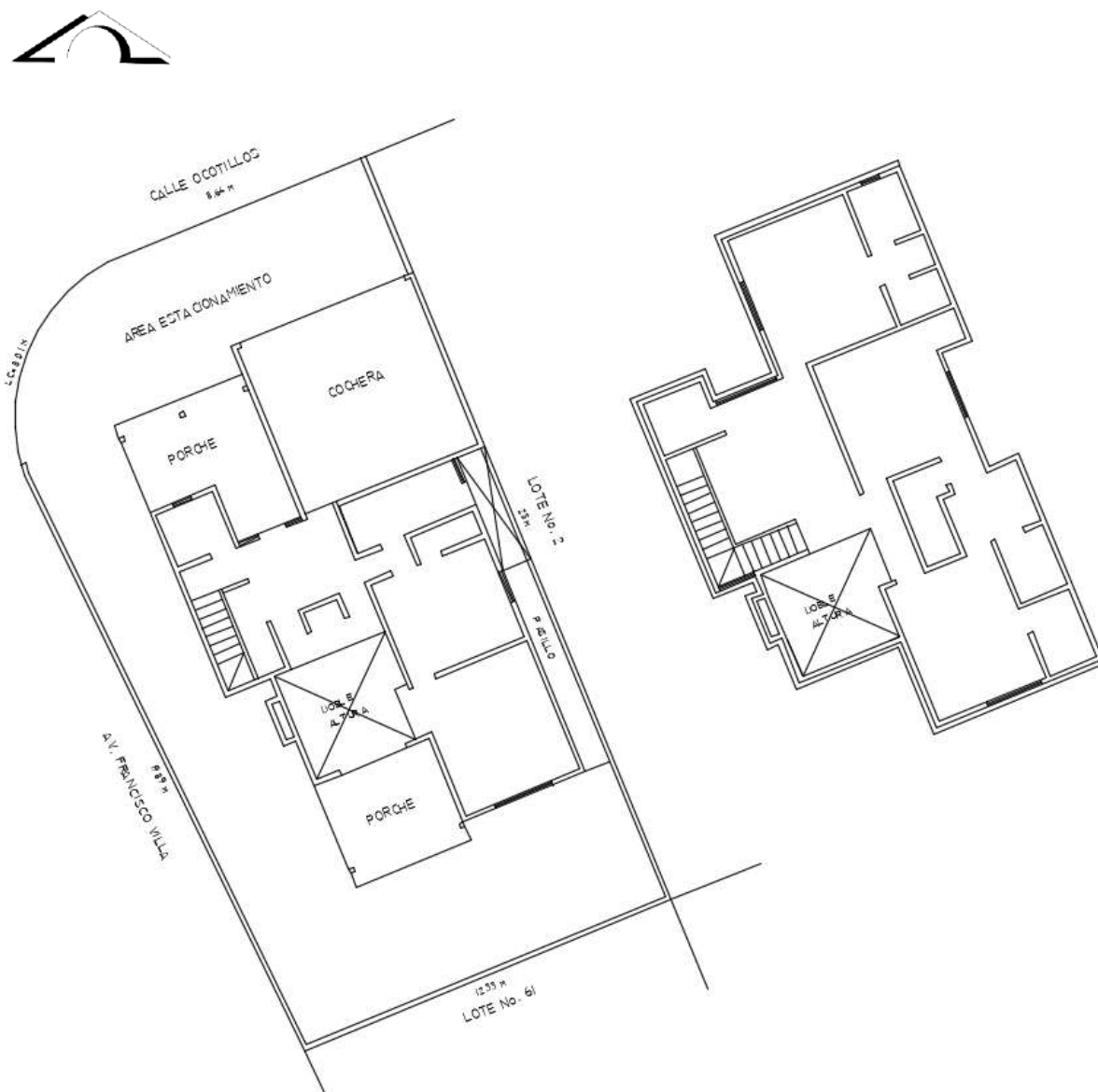
Fuente: Google Earth con edición propia.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización.

III.IV. Régimen de tenencia de la tierra.

El inmueble que nos ocupa el cual tiene una superficie de 325.00 m² con clave catastral 445-002-001 fue adquirido bajo el régimen de sociedad conyugal por los señores **C. Oscar Espitia Villalpando y María Cristina López Contreras** mediante contrato de compraventa formalizado ante la notaría pública No. 22 como escritura No **21,889** Vol. **979** inscrito ante el RPP y del notariado del distrito judicial Morelos bajo la inscripción **37 Folio 37 libro 4704** de la sección **1°**.

Figura 6.-Plano catastral del predio



Fuente: Elaboración propia.

III.V. Estructura Urbana.

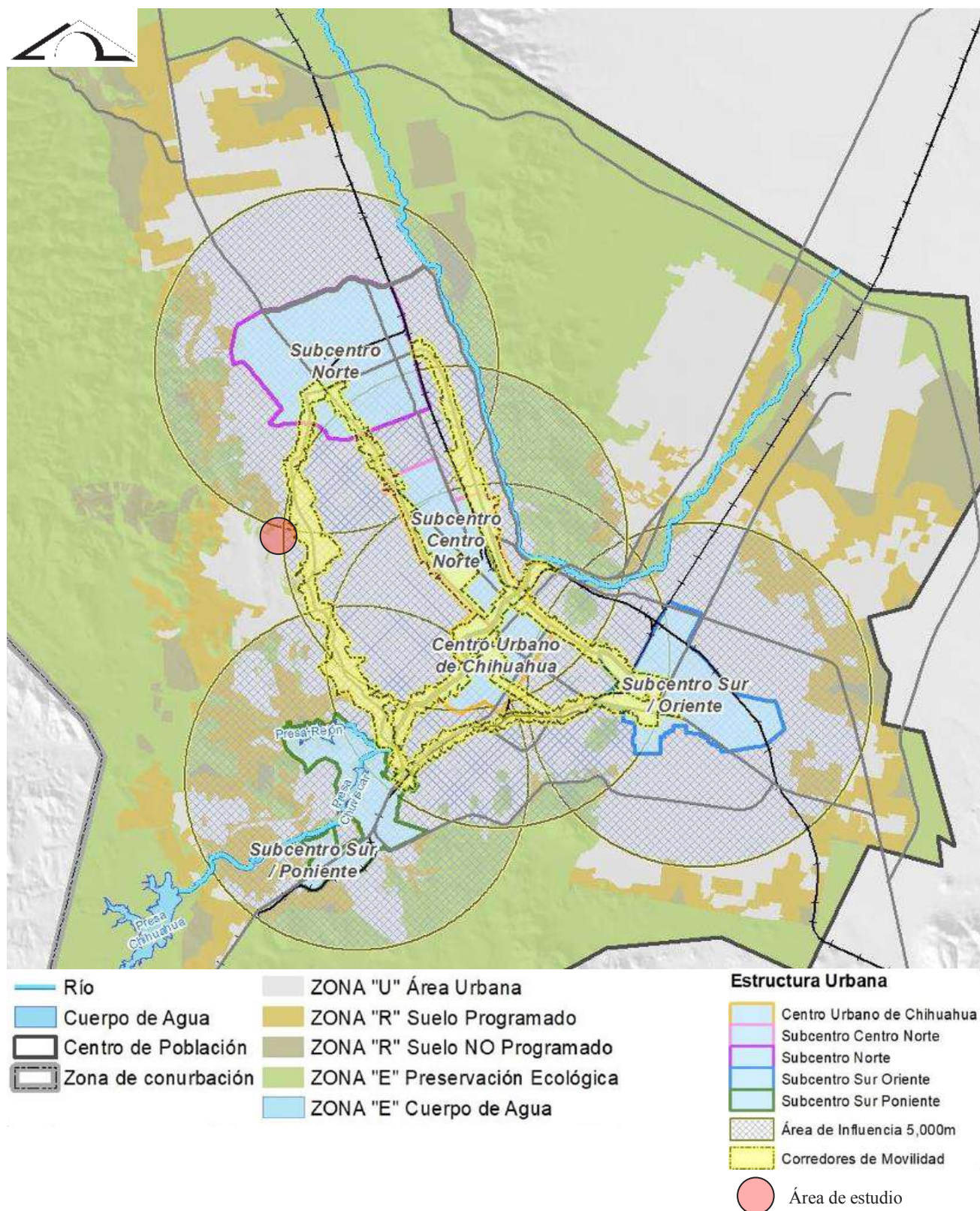
La estructura urbana es la forma específica de disposición e integración de los diversos usos de suelo y la vialidad en un centro urbano. La noción de Estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige. Esta organización se encuentra 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 “subcentros 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 representan el 6.92% de su extensión total. La dosificación de estas áreas se presenta en la siguiente tabla.

El predio en estudio se encuentra dentro del área de influencia de la circunferencia del subcentro centro norte así como a una distancia muy corta de las circunferencias de influencia de los subcentros norte y subcentro sur/ poniente.

Figura 7.- Estructura Urbana y subcentros urbanos de la ciudad de Chihuahua.



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.

En la repartición de áreas de la zonificación principal, la Zona E abarca el 43. 72%, la Zona U el 29. 78% y la Zona R el 13. 25%. Esta última se divide en Suelo Programado y Suelo No Programado, que ocupan el 9. 39% y el 3. 86%, respectivamente. En la tabla siguiente, se presentan las medidas de estas áreas.

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.

Figura 8.- Zonificación primaria y su relación con el área de estudio y predio.



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

Polígono de estudio



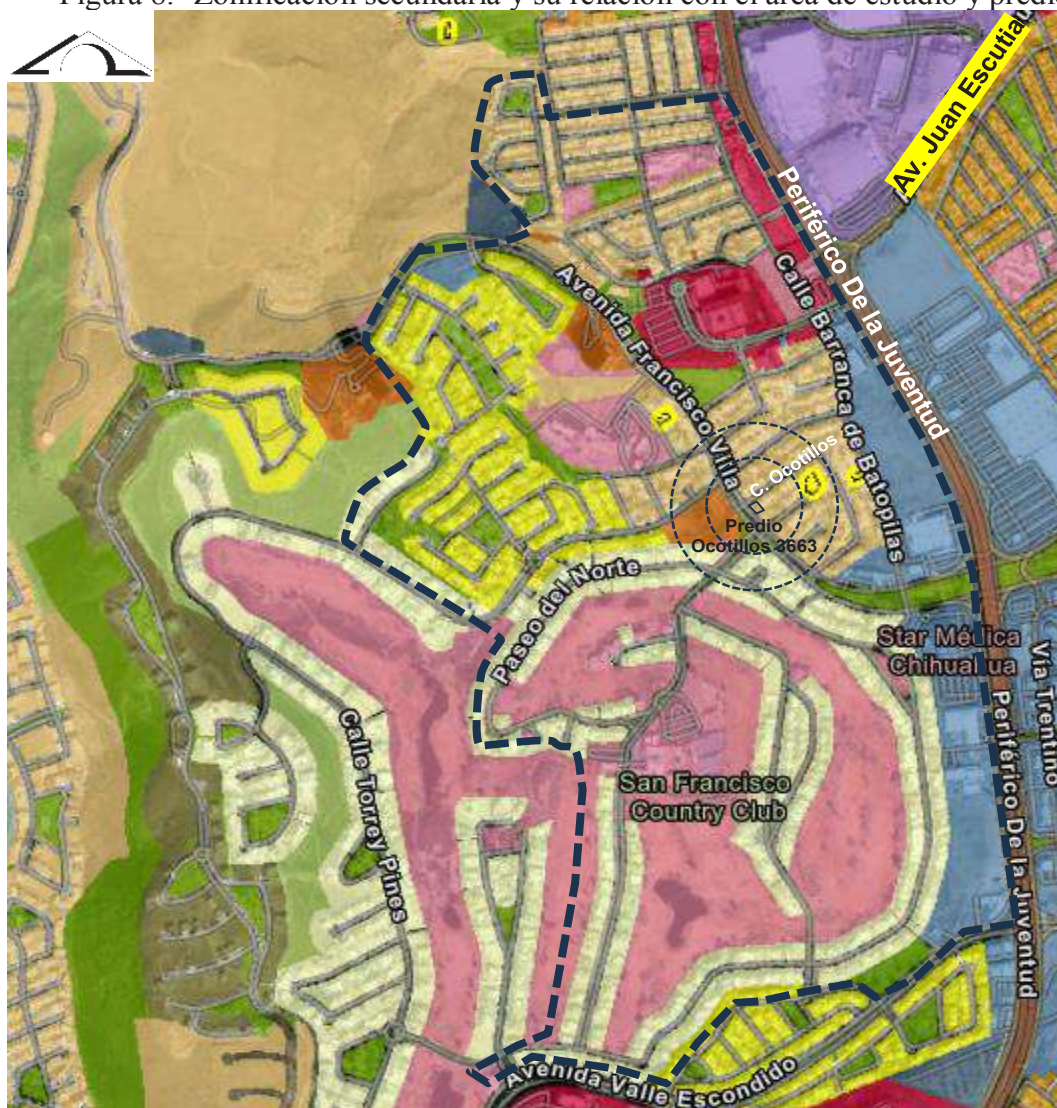
SUPERFICIES ZONIFICACIÓN PRIMARIA 2023	
NOMBRE	SUPERFICIE EN HECTÁREAS
Zona "U" Área Urbana	26,872.79
Zona "R" Suelo Programado	8,475.94
Zona "R" Suelo No Programado	3,281.59
Zona "E" Preservación Ecológica	39,659.07
Total	78,289.38

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización.

III.V. II. Zonas homogéneas.

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

Figura 8.- Zonificación secundaria y su relación con el área de estudio y predio.



Simbología

Hidrografía

- Arroyo
- Rio
- Cuerpo de Agua

Vías de Comunicación

- Vía de Ferrocarril
- Estructura_Vial_Propuesta

Unidades de Gobierno

- Centro de Población
- Zona de conurbación



Polígono de estudio

Planeación Específica

- Área Natural Protegida
- Centro Urbano
- Corredor de Movilidad
- Subcentro Urbano
- Ávalos
- Población en Zona de Riesgo (*)
- Relleno Sanitario (RS)
- Remediación del RS

Condicionantes para usos

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Amortiguamiento

Zonificación Secundaria

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

- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II
- Industria**
 - Industria Alto Impacto
 - Industria Bajo Impacto
 - Microindustria
- Equipamiento**
 - Equipamiento General
 - Recreación y Deporte
- Uso Especial**
 - Zona de Amortiguamiento
 - Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
 - Zona Especial de Desarrollo Controlado 2
- Uso no urbano**
 - Área Natural de Valor Ambiental

- Preservación Ecológica
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**
 - Vivienda Densidad Baja
 - Vivienda Densidad Alta
 - Vivienda Servicios Profesionales
 - Vivienda Servicios Comercio
- PPC - Corredores y Comercio**
 - Corredor Impacto Alto
 - Corredor Impacto Medio
 - Comercio Servicios Generales
 - Corredor Patrimonial
- PPC - Nodos**
 - Nodo Barrial
 - Nodo Emblemático
 - Nodo Urbano

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización.

Áreas habitacionales: La distribución de usos habitacionales nos indica la diferencia en cuanto a tipo de tamaños en vivienda y lotes, así como estilos arquitectónicos de las mismas, las densidades predominantes en el área corresponden al H12 dentro del complejo Club San Francisco, seguido del H25 para el asentamiento Cumbres de San Francisco y H35 en el fraccionamiento Jardines de San Francisco, se identifica en una menor cantidad sobre la Av. Francisco Villa densidades de H60+. Estas colonias son consideradas de nivel socioeconómico alto, con una antigüedad considerable desde su establecimiento, aunque aun existe obra nueva y de antigüedad reciente en el sitio.

Áreas mixtas y equipamiento : Los diversos giros de comercios y servicios que se ubican dentro del área de influencia, están principalmente bajo la normativa del uso de suelo mixto moderado mismo que se identifica su mayoría sobre la Av. De La Juventud y otra parte en la Av. Francisco Villa, los giros destacan desde centros comerciales de gran escala como plaza saucito, existe una amplia oferta en cuanto a servicios de salud, desde laboratorios, hasta consultorios.

En el rubro de equipamientos, estos ofrecen del tipo de salud, educativo y recreativo, siendo todos estos de una gran escala que atienden población ajena al sector como es el caso del hospital Star Medica, todos estos equipamientos son de carácter privado y no están para el disfrute libre del usuario.

Comercio y Servicios: Orientado en la parte norte de la poligonal de estudio, se abarca el giro de hotelería y hospedaje, destacando dentro, el hotel Sheraton Soberano, se extienden algunos usos comerciales hacia la parte baja sobre la Av. De La Juventud.

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)

Figura 9.-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

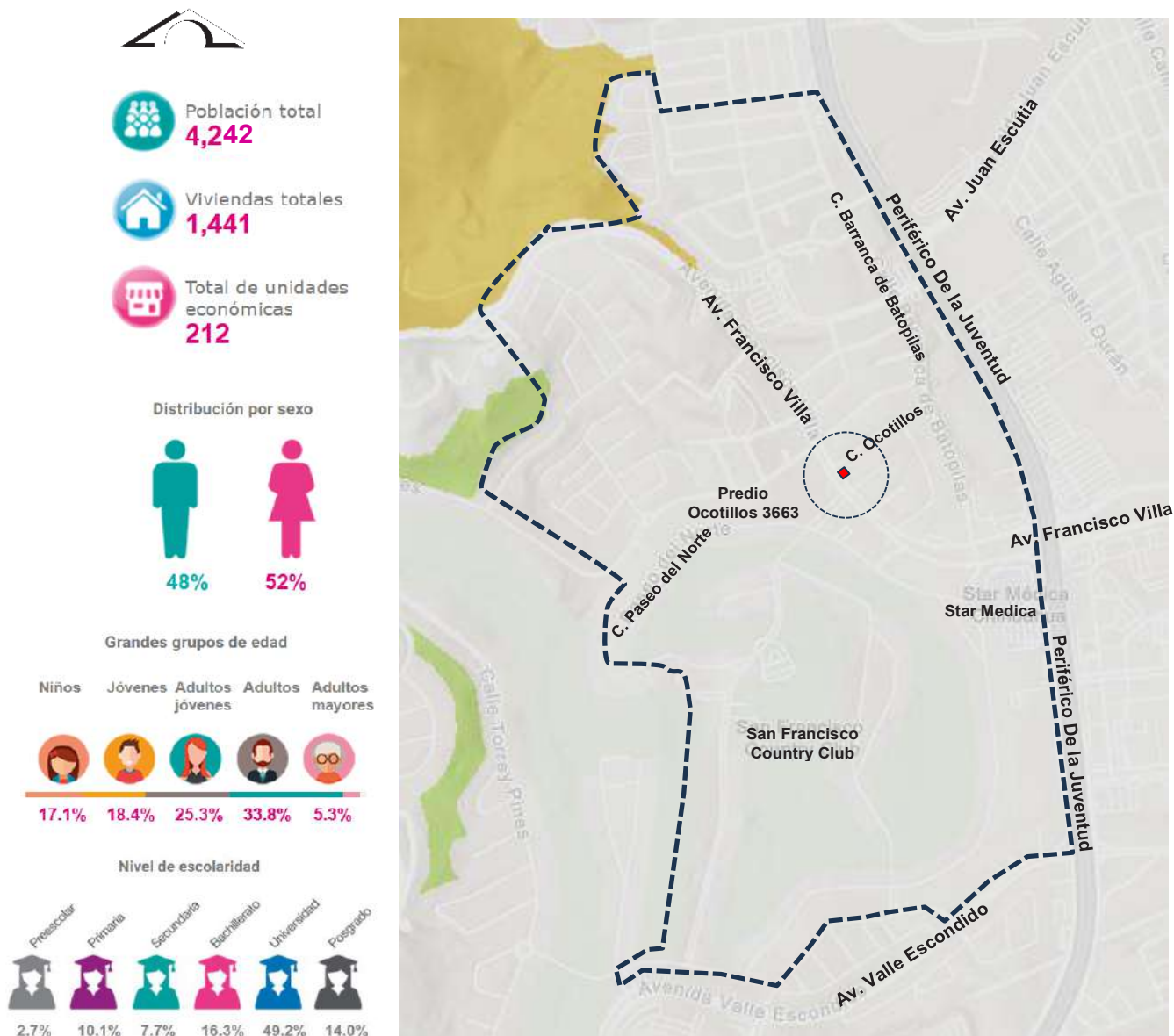
POBLACION MPIO. CHIHUAHUA	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	PEA	POBLACION OCUP.
937,674	480,434	457,240	489,840	480,778

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

IV.I. I. Analisis Socioeconomico nivel del area de estudio.

El área de influencia como bien se indica con antelación, cuenta con una superficie de 167.52 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), pudiendo estas entregar alguna variedad en sus datos conforme al primer análisis ya que la poligonal del área geo estadística básica, puede abarcar más allá de la poligonal del área límite de estudio o influencia.

Figura 10.-Perfil socioeconómico y demográfico del área de influencia.

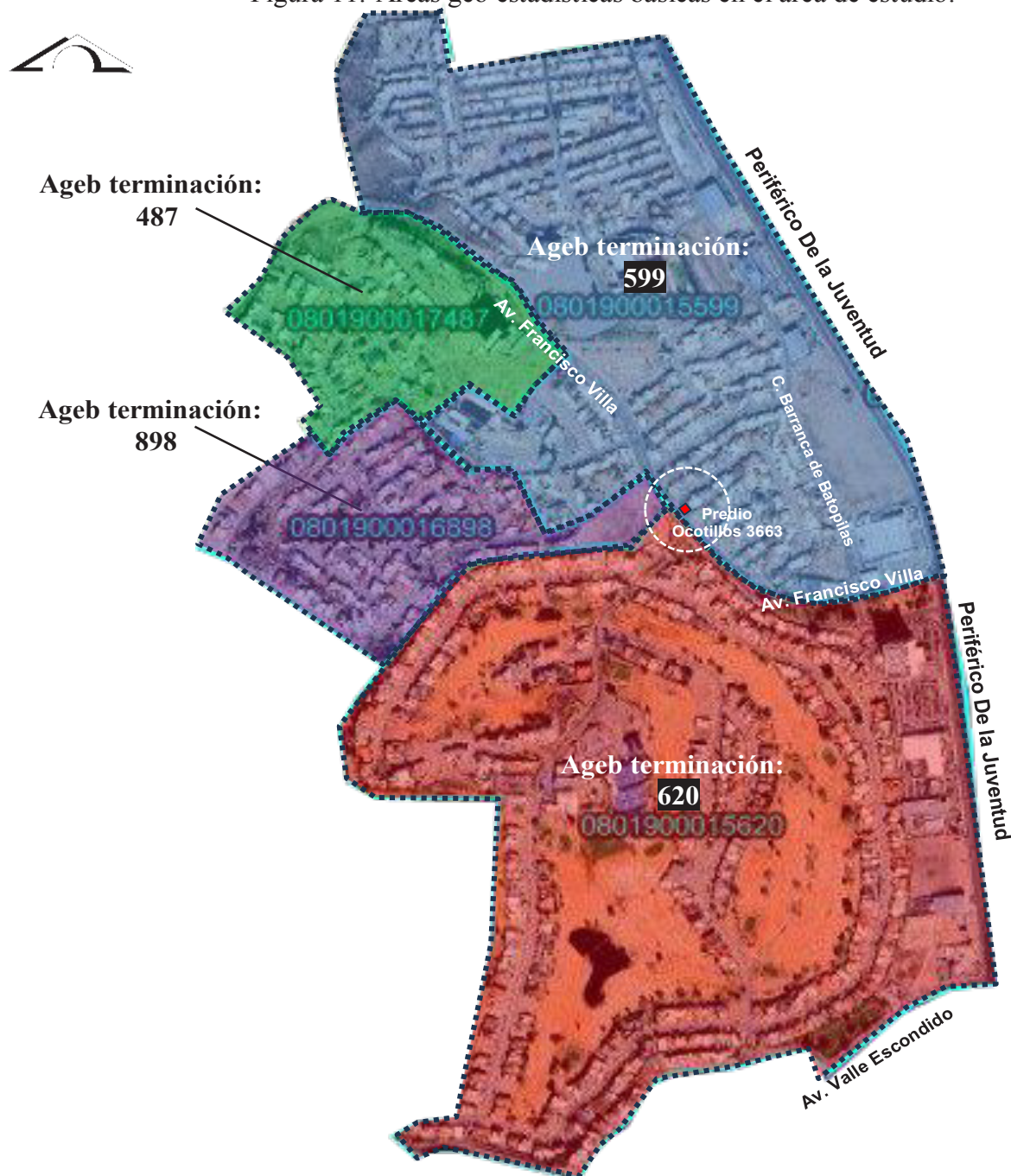


Fuente: Plataforma OVIE Chihuahua análisis sociodemográficos.

La poligonal de estudio indica que hay un total de población de 4,280 habitantes, de los cuales predominan las edades de adultos y adultos jóvenes. Existe un promedio muy similar de población entre las edades de niños y jóvenes, siendo el porcentaje más bajo el de adultos mayores con un 5.3%. Prevalece el sexo femenino con un 52%. existe un grado de escolaridad alto en la zona, donde la mayoría con un 49.2% tiene el grado de universidad, el 16.3% nivel de bachillerato y posgrado con un 14%, siendo estos los niveles educativos más altos del área. En cuanto a educación básica, destaca la escolaridad de primaria con el 10.1%.

Se contabiliza al interior del área de influencia un total de 4 Agebs mismos que albergan en su interior el fraccionamiento Jardines de San Francisco, Barrancas Residencial, San Francisco Country Club, Cumbres de San Francisco y Jardines del Saucito. algunos polígonos de Ageb pueden tener en común que abarcan los mismos asentamientos. Se distribuyen de la siguiente manera:

Figura 11.-Áreas geo estadísticas básicas en el área de estudio.



Fuente: DENU, edición propia.

Ageb terminacion 599 (Fraccionamiento Jardines de San Francisco y Barrancas Residencial).

Tabla 3.- Datos socioeconómicos por Ageb 599.

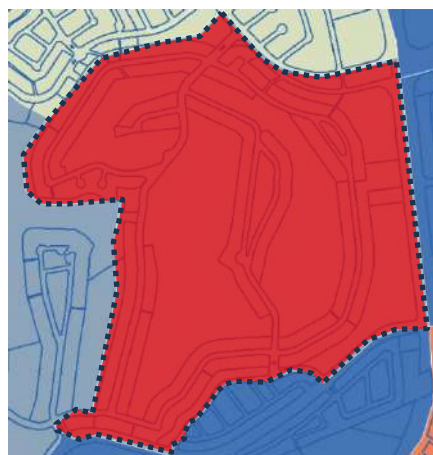


AGEB TERMINACION 599 FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN FRANCISCO Y BARRANCAS RESIDENCIAL			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	1,009	1,122	2,131
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	567	80	647
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	614	507	1,121
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	246	496	742
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,34	14,56	14,92

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia de formatos.

Ageb terminacion 620 (San Francisco Residencial).

Tabla 4.- Datos socioeconómicos por Ageb 620.



AGEB TERMINACION 620 COLONIA SAN FRANCISCO RESIDENCIAL			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	575	664	1,239
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	205	24	229
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	333	261	594
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	157	342	499
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,76	14,61	15,13

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia de formatos.

Ageb terminacion 898 (Rincones de San Francisco).

Tabla 5.- Datos socioeconómicos por Ageb 898



AGEB TERMINACION 898 COLONIA RINCONES DE SAN FRANCISCO			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	277	246	523
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	122	16	138
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE ACTIVA
	144	94	238
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE NO ACTIVA
	96	117	213
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,58	14,61	15,11

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia de formatos.

Ageb terminacion 487 (Cumbres de San Francisco).

Tabla 6.- Datos socioeconómicos por Ageb 487.



AGEB TERMINACION 487 COLONIA CUMBRES DE SAN FRANCISCO			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	175	174	349
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	82	54	136
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE ACTIVA
	102	59	161
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMENTE NO ACTIVA
	36	68	104
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,97	15,12	15,55

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia de formatos.

Con base en lo observado por las tablas 3 al 6 el total de población de los Agebs que se encuentran dentro del área de estudio es de 4,242 habitantes, predominando la población femenina con un total de 2,206 siendo un equivalente de 52% y una población total masculina de 2,036 con el 48%. Respecto al número de viviendas particulares hay un total de 1,150 unidades de las cuales el 84.86 % se encuentran habitadas y el 15.14% tienen la condición de estar abandonadas/deshabitadas o bien en uso temporal. En los Agebs 599 y 487 Se tienen las densidades de lotes habitacionales más altas con H35 y H25, en cuanto a giros de comercios y servicios se encuentran principalmente en los Agebs 599 Y 620. Se detecta un total de 2,114 habitantes que se consideran como económicamente activos y 1,558 habitantes como económicamente no activos, en cuanto a los Agebs que se detectaron con los promedios más

altos de escolaridad fueron el 487 y 620 como se indican en las tablas 4 y 6, los promedios más bajos de escolaridad fueron de los Agebs 599 y 898, referidos en las tablas 3 y 5.

IV.II. Medio Natural.

IV.II.I. Clima.

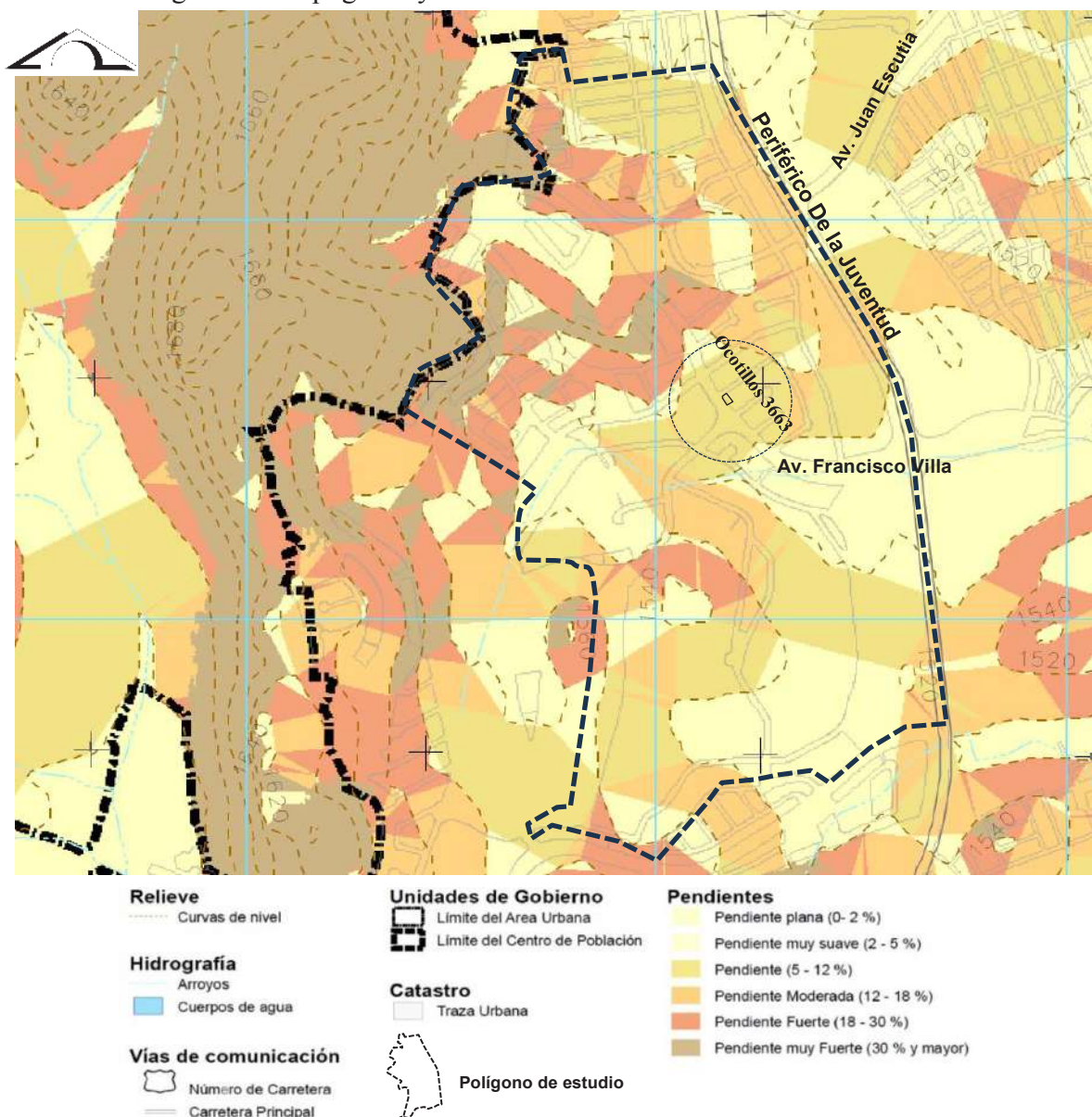
El clima en el municipio de Chihuahua es parecido a la del Estado. principalmente se tiene clima seco semiárido y en menor medida, seco desértico. Las temperaturas se mueven entre los 12 y los 18 grados centígrados, con episodios que amplían el rango de los 3 grados bajo cero, hasta los 22. Sin embargo, 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 área que contempla la poligonal de análisis según la carta topográfica y pendientes de terreno del Plan de Desarrollo Urbano, cuenta con pendientes muy suaves del 2-5%, hasta pendientes muy fuertes del 30% y más. Para el caso particular el predio en estudio, presenta pendientes del 5 al 12%, a pesar de ello, dicho lote en interés ya cuenta con un tratamiento mediante el cual fue lograda una renivelación que permitiera el desplante para el inmueble existente sin la necesidad de creación de taludes o desniveles de consideración.

Figura 12.-Topografía y niveles de Terreno en el área de estudio.



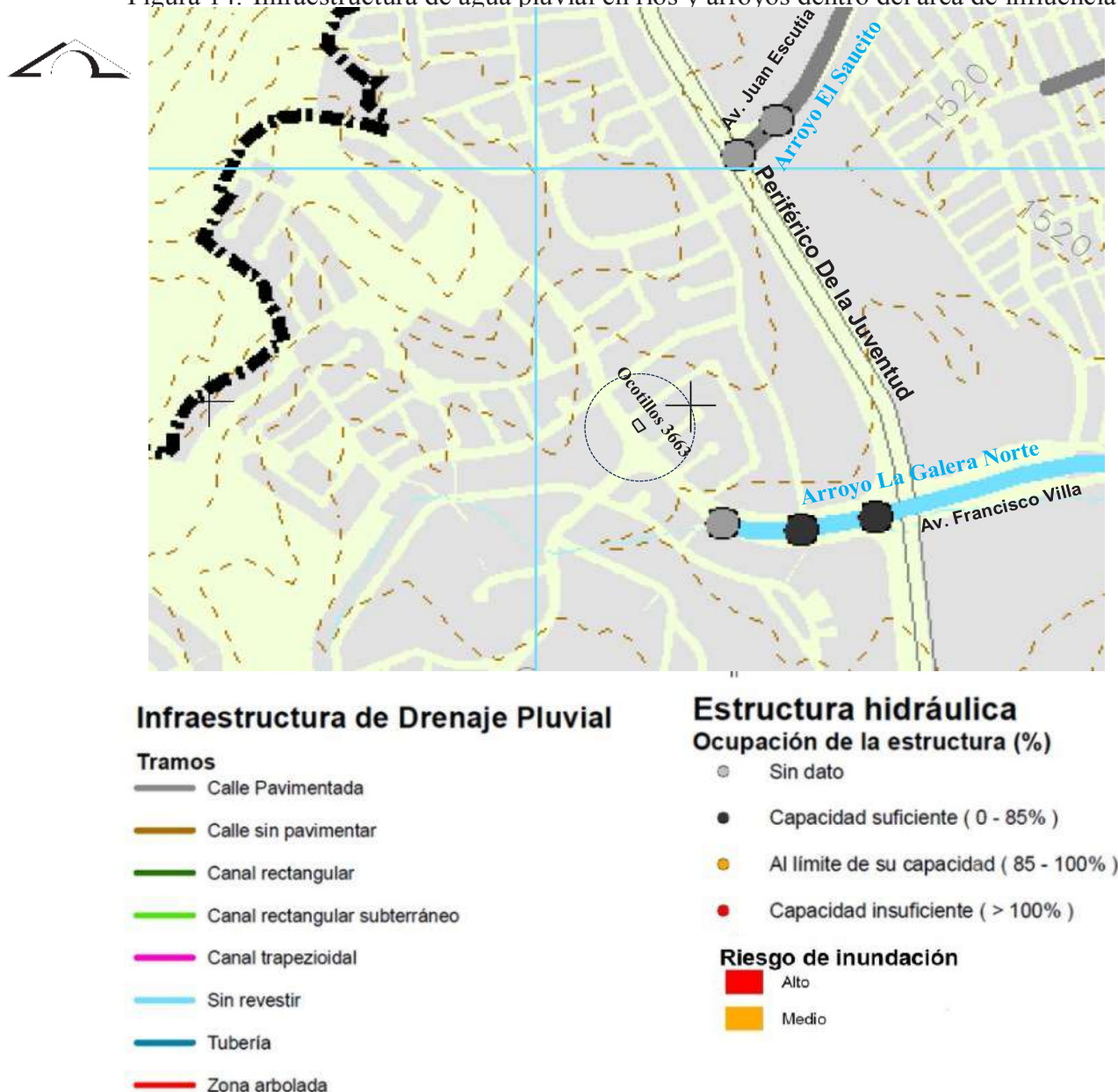
Fuente: Carta Topografica y pendientes de terreno PDU 2040.

. El predio Ocotillos 3663 no cuenta con afectaciones directas por ríos o arroyos, sin embargo, dentro de la poligonal de estudio se encuentra el arroyo “La Galera Norte” a una distancia con el predio en estudio de 252.00m, el cual nace dentro del complejo del residencial San Francisco conducido sobre la Av. Francisco Villa en tramos de canales abiertos que reciben descargas de escurrimientos de las vialidades por medio de bocas de tormenta, en la intersección con la Av. De la Juventud, este es dirigido por canales y ductos cerrados con dirección hacia el Saucito, para finalmente desembocar hacia el este de la ciudad, en el río Sacramento. El NAMO del arroyo queda a niveles inferiores con una diferencia determinante al del lote en interés. En la parte norte se ubica un pequeño tramo del arroyo “El Saucito”, el cual no es considerado como riesgo para el predio Ocotillos 3663.

Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

Con relación a la infraestructura de agua pluvial con la que se puede encontrar en el área de estudio se identifica principalmente que el conducto del arroyo “La Galera Norte” es a través de canales sin revestir que tienen una trayectoria por las áreas de camellón de áreas de parques, siendo algunas de ellas donaciones entregadas ante la autoridad municipal, principalmente aquellas ubicadas en las colindancias con la plaza Saucito. No existen puntos de riesgo por inundación. Existe la capacidad suficiente de desalojo pluvial. El arroyo “El Saucito” dirige sus escurrimientos a través del nivel de la Av. Juan Escutia.

Figura 14.-Infraestructura de agua pluvial en ríos y arroyos dentro del área de influencia.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

IV.III. Medio físico.

La zona de influencia tiene una amplia variedad en sus usos, siendo destacada por su inmediatez con el corredor comercial generado por la Av. De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, además, existen sitios de comercio y servicio situados sobre la Av. Francisco Villa, se encuentran de igual manera, destinos de equipamiento de salud y algunas áreas de recreación. Respecto a las colindancias inmediatas al lote en interés, este se encuentra en una zona que se ha conservado mayormente como habitacional unifamiliar con densidad H35, mientras que algunos predios ubicados sobre la Av. Francisco Villa, han cambiado sus usos para albergar torres departamentales y usos mixtos.

IV.III. I. Vivienda.

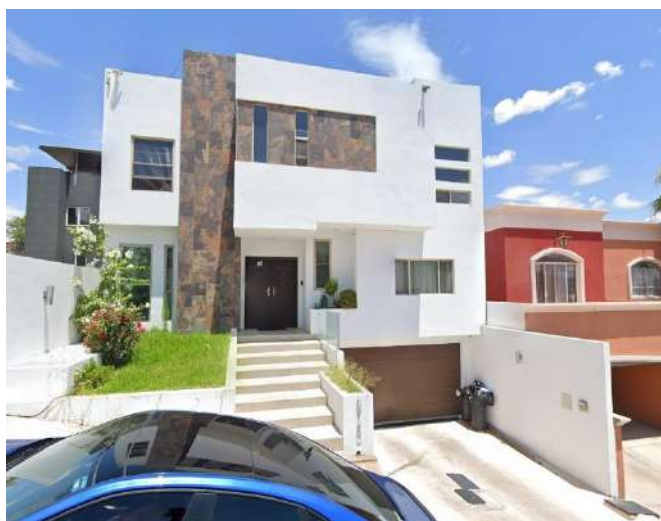
La urbanización habitacional que ha sido edificada en esta zona en su mayoría forma parte de asentamientos con un control de accesos, donde originalmente estos no fueron diseñados de esta manera, siendo detonante el fenómeno social de la inseguridad para que esto sucediera, algunas viviendas aún se conservan sin alguna restricción al sitio en el que se encuentran, como aquellas que se ubican sobre la Av. Francisco Villa. El residencial San Francisco es el único de carácter privado desde su origen, en él se encuentran las densidades más bajas siendo el H12 el establecido en donde el promedio de superficie es de 637.00 m² en la que la gran mayoría de las viviendas son de distribución de dos niveles además de que disponen de las áreas recreativas y clubes deportivos que ofrece el desarrollo en su interior, este sector es considerado de un nivel socioeconómico alto. También es posible encontrar esta misma densidad baja en algunas manzanas situadas sobre la Av. Francisco villa. Como densidad media con H25 se tienen las viviendas del fraccionamiento Rincones de San Francisco el cual también cuenta con un control de acceso y entrada restringida, estos inmuebles son de diversos estilos arquitectónicos, muchos de ellos de reciente obra. Las viviendas con densidad H35 obedecen a los fraccionamientos Jardines de San Francisco y Barrancas Residencial, estas residencias cuentan con lotes más pequeños a los descritos anteriormente, teniendo un promedio de superficie de 200 m² a 300 m².

Las densidades mayores y con niveles socioeconómicos medios a bajos se sitúan en las colonias Los Mezquites y Saucito, para las cuales el plan de desarrollo asignó densidades de H45. Muchas de estas viviendas han sufrido adaptaciones y cambios mayormente por autoconstrucción, por lo que brinda un paisaje con diferencias muy marcadas en su contexto, también existen adaptaciones de negocios informales dentro de algunas viviendas, orientadas principalmente a dar servicio al consumo local de los colonos de este sector, si bien muchas de estas viviendas se encuentran fuera del área de influencia, se destacan por su corta proximidad con el área de estudio.

Respecto a la vivienda plurifamiliar H60+ se tiene el proyecto más representativo dentro del área de influencia, correspondiendo al condominio habitacional denominado Torre Cenit, ubicado al norponiente de la poligonal de estudio, este inmueble, a pesar de su magnitud y escala logro una adecuada adaptación al entorno y muestra cómo es posible adaptar esta modalidad con viviendas unifamiliares a su alrededor, también se identifica una edificación de menor escala que a la fecha de elaboración de este documento aún se encuentra en edificación, mismo que contara con 5 niveles de departamentos habitacionales y será denominada Torre Star Loft, ambas torres están ubicadas frente a la Av. Francisco Villa. Existen algunos otros departamentos plurifamiliares de dos niveles, la mayoría de estos están situados sobre la Calle Tomas de Zigarran

Figura 15.-Vivienda unifamiliar dentro del área de influencia.





Fuente: Imagen propia.

Figura 16.-Vivienda plurifamiliar dentro del área de influencia.



Fuente: Imagen propia.

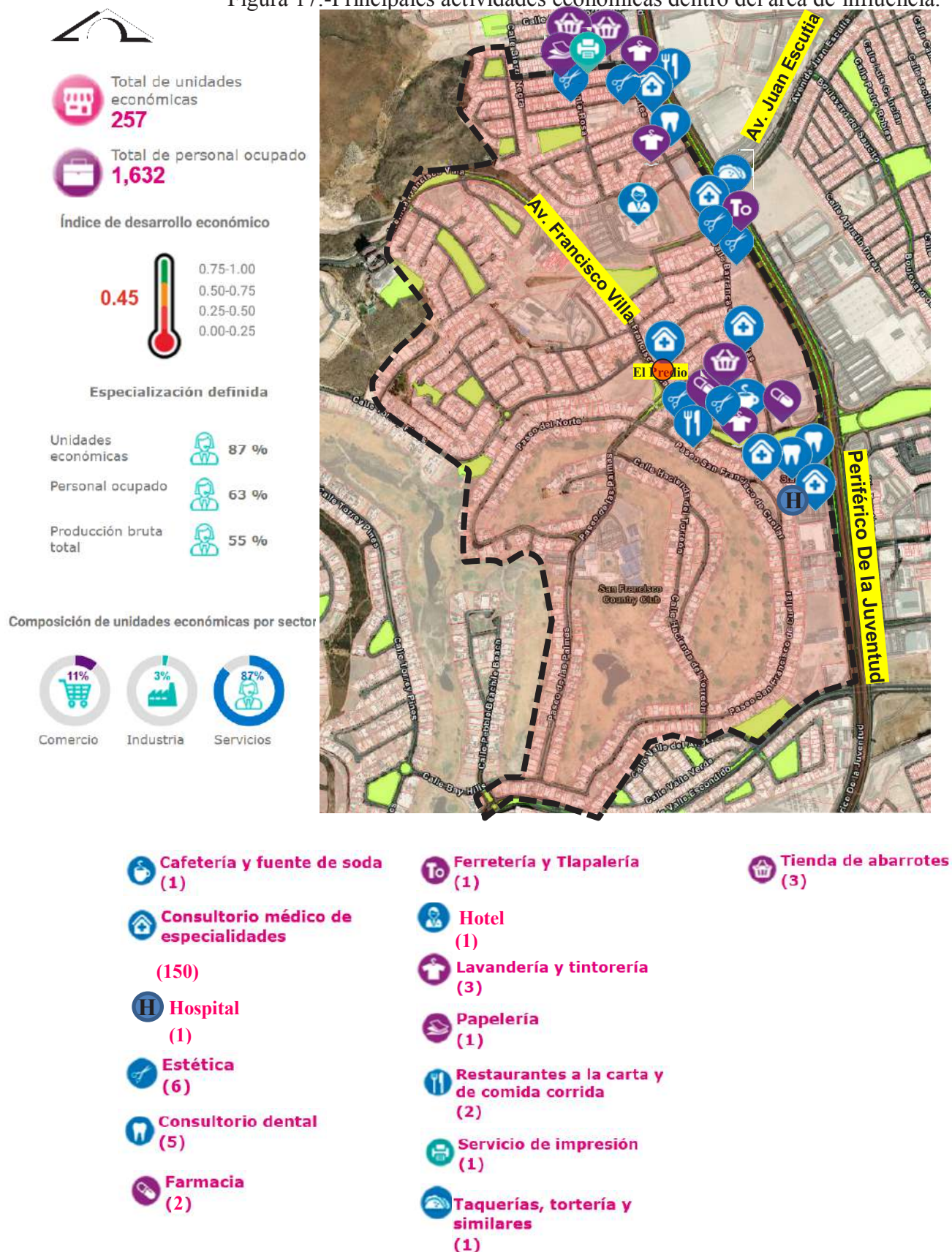
IV.III. II. Comercio y servicios.

El área de influencia destaca en cuanto las actividades económicas que se desarrollan dentro de la misma ya que existe una muy amplia y variada oferta de servicios y en una menor proporción comercios, los cuales son dirigidos tanto como para el consumo local y para el externo al área, esto, gracias a que por su condición de situarse principalmente sobre la Av. De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta permite abordar ambas escalas de mercados. El mayor centro comercial del área es el que se encuentra en la plaza Saucito, en la cual diversos giros de negocios ofrecen servicios para el consumidor, como tiendas de especialidades, restaurantes, supermercados siendo Soriana, Smart y Walmart los de mayor importancia. De menor escala se encuentra la plaza comercial Cimarrón, situada sobre la Av. Francisco Villa con dirección hacia al poniente, en ella se albergan algunas tiendas de especialidades y abarrotes, pero también se ofrecen laboratorios de análisis clínicos como Liacsá Cimarrón y la farmacia denominada dermatológica Mirador y farmacia Guadalajara, es en este tramo de la vialidad Francisco Villa, donde se ubican mayormente servicios con giros relacionados con la salud, destacan también algunas residencias que se han convertido en consultorios de diversas especialidades como es el caso del predio que es sujeto al análisis en este estudio.

Se identifican un total de 257 unidades económicas en el área de análisis, la composición de unidades económicas en la zona está conformada por un 87% de servicios, seguido de un 11% de comercio y finalmente un 3% de industria. La principal actividad en el área de influencia, son los consultorios de medicina especializada del sector privado con un total de 150, la mayoría de estos se ubica dentro del complejo de Star Medica, mientras que otros se ubican sobre la Av. Francisco Villa, continua con consultorios de medicina del sector privado con un total de 14 locales y en un tercer puesto a la banca múltiple.

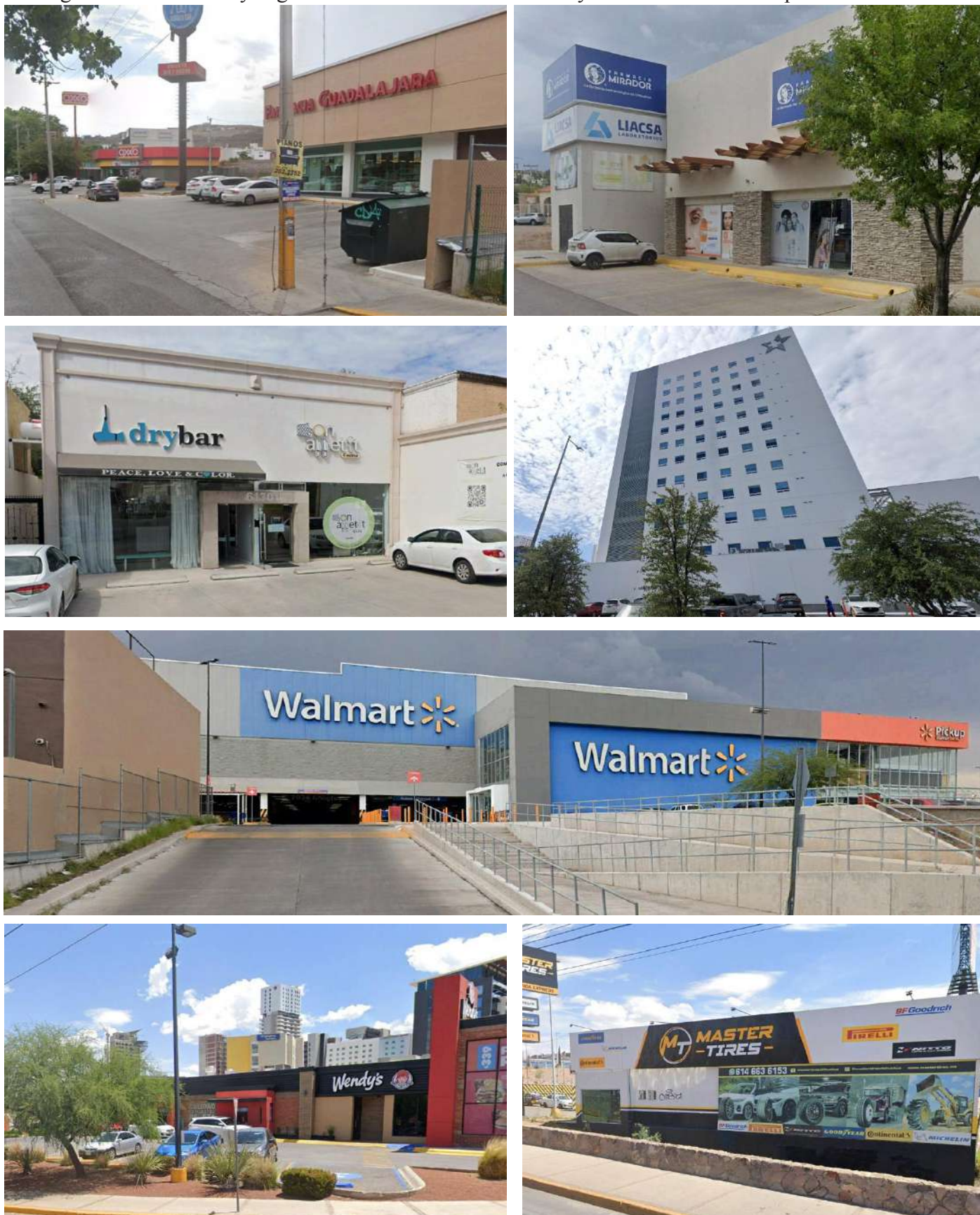
Según datos recabados por el SNIEG INEGI, en su censo económico del 2019 el promedio de remuneración económica mensual por empleado del área de influencia es de \$8,099.00 pesos y se tiene un promedio anual de productividad laboral de \$597,439.00 pesos.

Figura 17.-Principales actividades económicas dentro del área de influencia.



Fuente: OVIE Chihuahua análisis económico, con edición propia.

Figura 18.-comercios y negocios dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Imagen propia.

IV.III. III. Equipamiento.

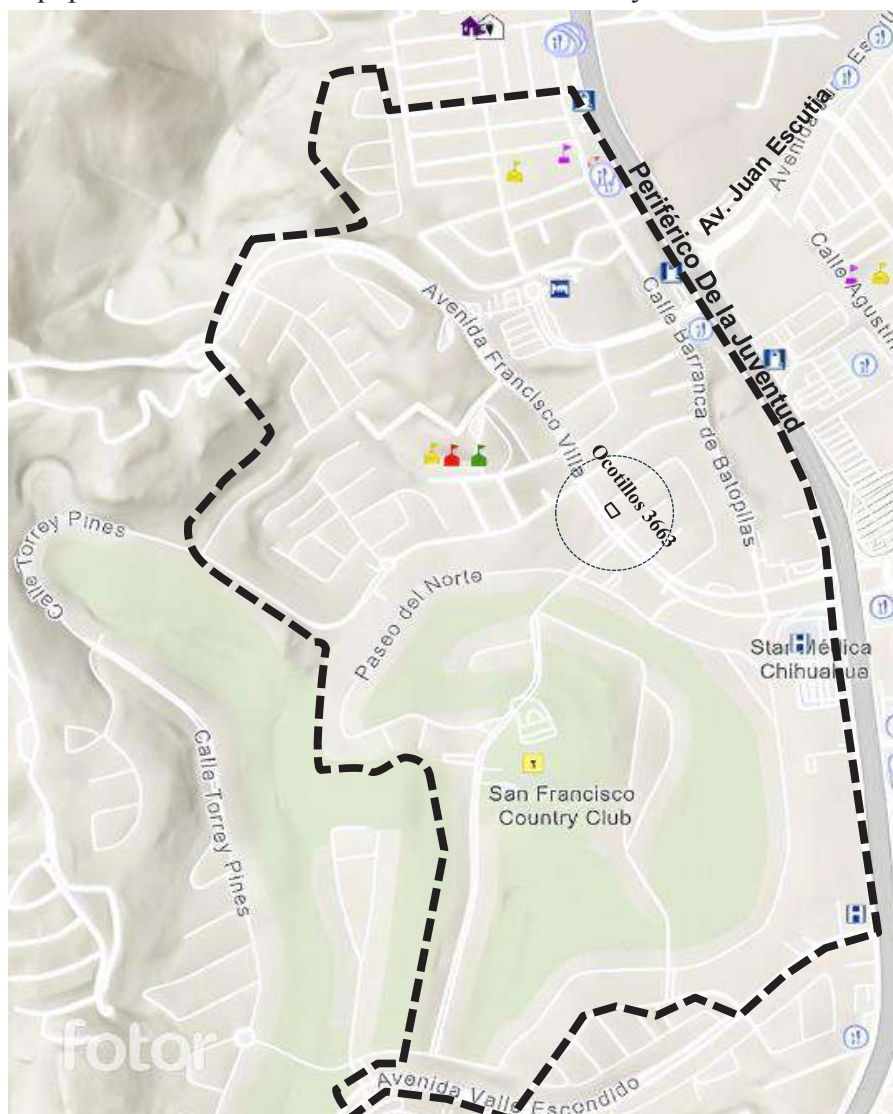
Al interior del área de estudio y cercanía con el predio en análisis existe equipamiento principalmente en el rubro de salud, educativo y recreativo, en cuanto a los educativos se identifica el Colegio de Chihuahua el cual ofrece los niveles desde preescolar hasta preparatoria de carácter privado, a nivel publico esta la primaria federal Adolfo Barranco en la parte norte del área de estudio.

En el ámbito de salud, como se refiere con antelación, los equipamientos de este tipo son exclusivamente de carácter privado, siendo consultorios de especialidades y medicina general los que mayormente se distribuyen sobre la Av. Francisco Villa y sobre la Av. De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta se encuentra el mayor referente en cuanto a servicio de salud, el hospital Star Medica, que ofrece atención a usuarios de todas partes de la ciudad, motivo por el cual suele generar tráfico considerable en la zona.

Los equipamientos recreativos son ubicados al interior del club San Francisco, mediante clubes deportivos que de igual manera son de carácter privado, sin embargo, además de ofrecer atención a los residentes del interior del complejo, permite membresías para publico ajeno al sitio para el uso de las instalaciones para la práctica de diversas disciplinas deportivas. Algunos otros espacios como parques son producto de camellones generados por la AV. Francisco Villa, estos se ubican a lo largo del tramo de esta vialidad comprendido al interior del área de análisis.

De servicio de hotelería se tiene al hotel Westin Soberano chihuahua, el cual se ubica en parte norte del área de estudio, tiene una accesibilidad a través de la Calle Barrancas del Cobre.

Figura 19.-Equipamiento urbano dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



EQUIPAMIENTO URBANO

Abasto

- Mercado popular
- Unidad de Abasto Mayorista

Administración Pública

- Administración Local de Recaudación Fiscal
- Administración Pública
- Centro de Readaptación Social
- Centro Tutelar Para Menores Infractores
- Delegación Estatal
- Oficinas del Gobierno Estatal
- Oficinas del Gobierno Federal
- Oficinas del Gobierno Municipal
- Palacio de Gobierno Estatal
- Palacio Legislativo Estatal
- Palacio Municipal
- Tribunal

Asistencia Social

- Asilo
- Atención de Enfermedades
- Casa Hogar para Ancianos
- Casa Hogar para Menores
- Casa de Cuidado Diario
- Centro Comunitario
- Centro de Rehabilitación
- Estancia Infantil
- Grupos Vulnerables
- Guardería
- Velatorio

Comercio

- Farmacia ISSSTE
- Plaza de Usos Múltiples
- Tienda IMMSS, ISSSTE
- Administración telefónica
- Centro de trabajo telmex
- Oficina comercial telmex
- Sucursal de correos

Comunicaciones

Cultura

- Teatro
- Museo
- Biblioteca Universitaria
- Biblioteca Pública Municipal
- Biblioteca Pública Central
- Auditorio
- Librería
- Biblioteca

Deporte

- Alberca Deportiva
- Centro Deportivo
- Ciudad Deportiva
- Gimnasio Deportivo
- Módulo Deportivo
- Salón Deportivo
- Unidad Deportiva
- Unidad

Escuela

- Centro de Atención Múltiple (CAM)
- Educación Media
- No Especificado
- Preescolar
- Primaria
- Profesional Técnico
- Secundaria
- Superior

Hospedaje y Alimentación

- Alimentación
- Hospedaje
- Hospedaje
- Espectáculos Deportivos
- Ferias y Exposiciones
- Salas de Cine

Recreación

Salud

- Unidad Médica Familiar
- Centros de Atención Especializada
- Hospital
- Centro de Salud
- Clínica
- Cruz Roja

Servicios Urbanos

- Relleno Sanitario
- Unidad de Transferencia
- Estación de Bomberos
- Comandancia de Policía
- Cementerio
- Gasolinera
- Gasera
- Velatorio

Transporte

- Aeropista
- Aeropuerto de largo alcance

Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

Figura 20.- Equipamientos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.



Vista del Club San Francisco y sus áreas recreativas, al fondo vista panorámica de la ciudad de Chihuahua. Fuente: Google Earth fecha de captura de imagen Febrero de 2025.



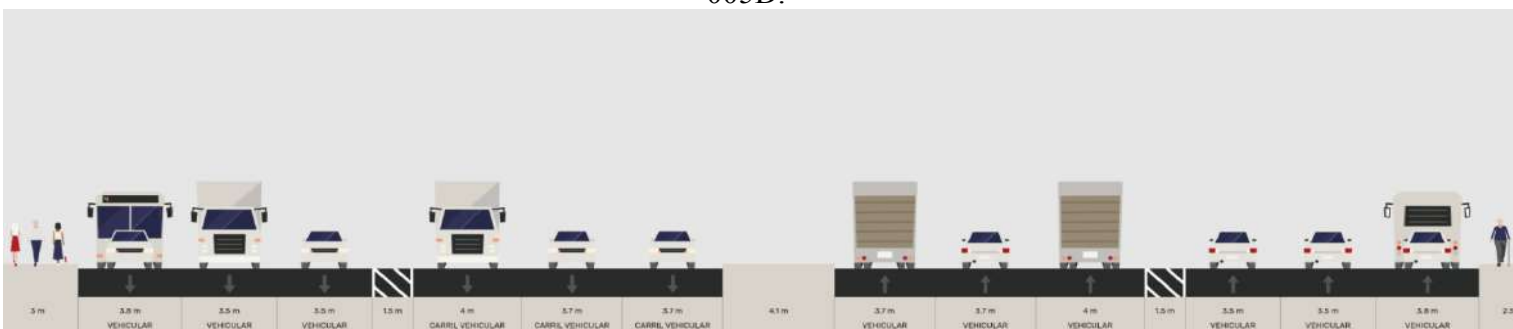
Fuente: Imagen propia.

IV.III. IV. Estructura Vial

El área de estudio y lote en interés tiene una fácil accesibilidad, conectándose directamente con una vialidad de jerarquía arterial como lo es la Av. De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, es a través de esta que se distribuye a diversas calles locales, así como la Av. Francisco Villa con jerarquía primaria, dichas clasificaciones, según los establecido por la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Séptima Actualización. Siendo esta última vialidad referida, el principal acceso hacia el predio Ocotillos 3663, sin embargo, este presenta otras alternativas de acceso por vialidades terciarias desde las calles Barrancas del Cobre, Barranca de Batopilas y José María Rataki para posteriormente conectarse con la Av. Francisco Villa hasta acceder a la Calle Ocotillos. En ediciones anteriores del Plan de Desarrollo Urbano, la Av. Francisco Villa era considerada como vialidad de jerarquía secundaria, motivo por el cual algunos giros de negocios eran compatibles con las condicionantes definidas por algunos usos de suelo como la colindancia con una vialidad con estas características de nivel en su clasificación, sin embargo, a la actualización del plan, estas condiciones cambiaron y generaron algunas situaciones en las que algunos predios con el interés de regularizar su operación fueron afectados a pesar de tener una antigüedad mayor previa a la actualización del plan.

Las vialidades actuales de mayor consideración son identificadas en su sección por la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la siguiente manera:

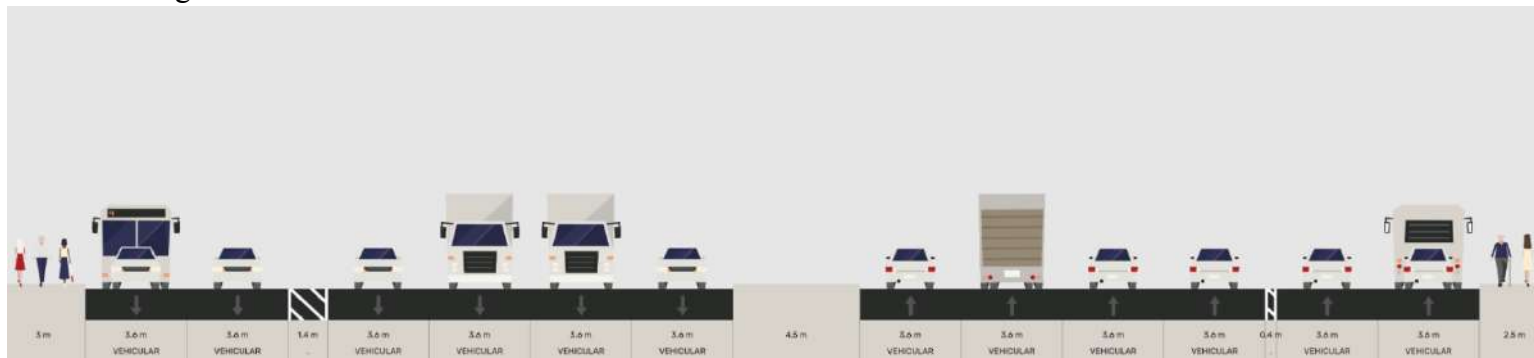
Figura 21.-Sección de vialidad arterial Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta AA-005D.



Sección de 57.00 m, tramo comprendido de la C. Egipto a Av. Francisco Villa.

Fuente: Secciones viales, estructura vial 2023 PDU 2040.

Figura 22.-Sección de vialidad arterial Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta AA-005E.



Sección de 55.00 m, tramo comprendido de la Av. Francisco Villa y Av. De la Cantera.

Fuente: Secciones viales, estructura vial 2023 PDU 2040.

Figura 23.-Sección de vialidad primaria Av. Francisco Villa PA-080C.



Sección variable de 27.00 m a 46.00 m tramo comprendido de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta a acceso a plaza.

Fuente: Secciones viales, estructura vial 2023 PDU 2040.

El plan de desarrollo anterior identificado como la Sexta actualización indicaba la sección de vialidad de la Av. Francisco villa al cruce de la Av. De la Juventud, en dirección hacia el poniente con la nomenclatura de 78A-78A' y una sección de la siguiente manera

Figura 24.-Sección de vialidad de la Av. Francisco Villa en su anterior publicación por el PDU 2040 en su sexta actualización (no vigente).



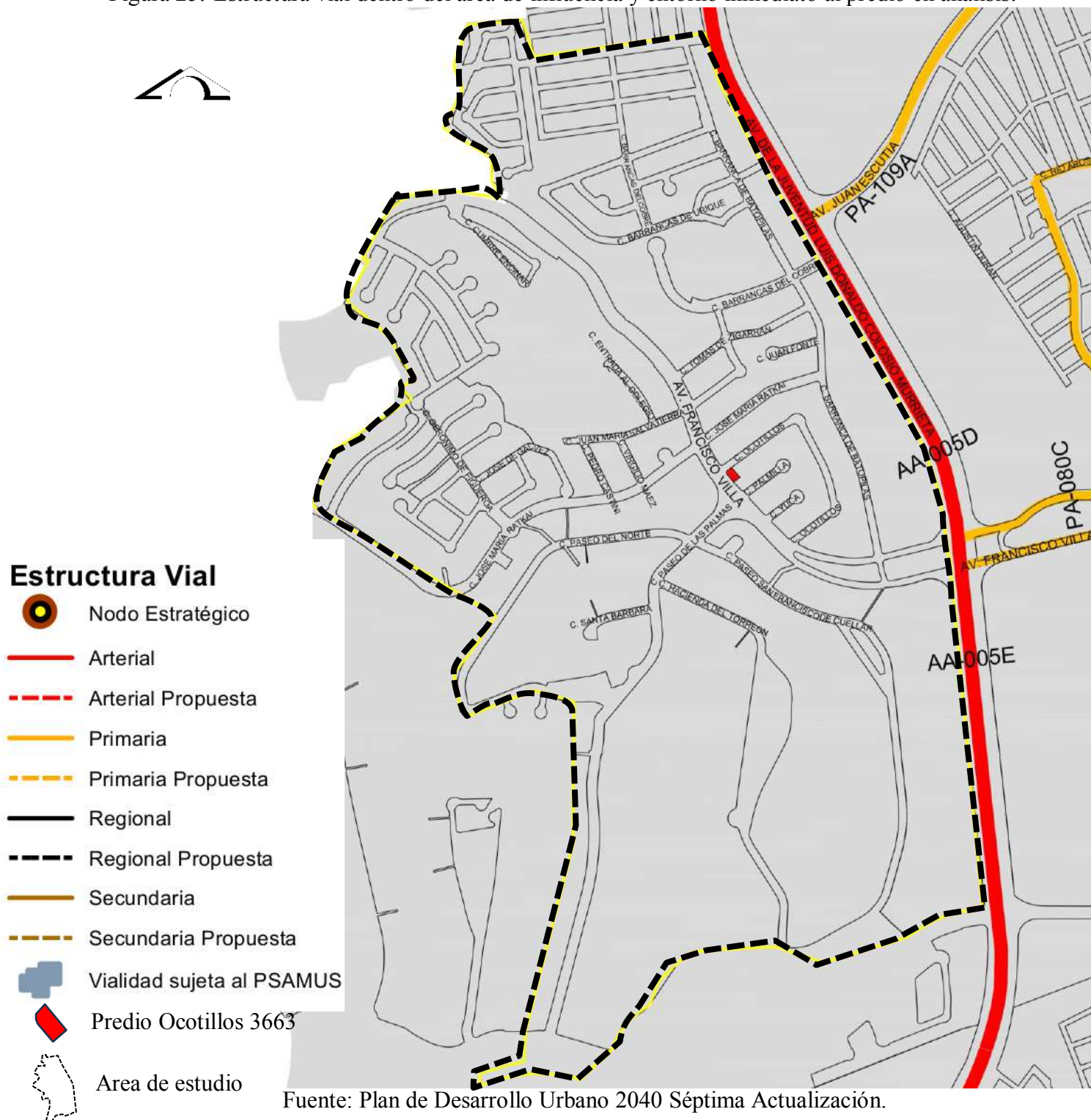
Fuente: Secciones viales, estructura vial PDU2040 sexta actualización (no vigente)

Es importante referir e identificar este tramo de la Av. Francisco Villa ya que es el acceso principal al lote en estudio, ya que el predio Ocotillos se encuentra en la esquina de la calle Ocotillos colindando directamente con la Av. Francisco villa, si bien ya no tiene jerarquía alguna sigue manteniendo las características debido a su sección de una vialidad de importancia mayor.

Evaluando como el lote Ocotillos se integra con la estructura ya existente y viendo las variaciones que tiene su conectividad hacia la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta mediante la cual es posible movilizarse hacia diversas orientaciones en la ciudad, se determina que cuenta con una amplia oferta de vías de accesibilidad y que las demandas de tráfico que se generaran actualmente en el giro de servicio del predio Ocotillos no aportaran tráfico adicional de alto impacto que entorpezca o afecte el flujo vehicular de la zona.

Se muestra a continuación la estructura vial dentro del área de estudio.

Figura 25.-Estructura vial dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.



IV.III. V. Transporte Público.

Dentro del área de estudio se detecta que opera sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta únicamente la ruta Circunvalación 2, esta no entra sobre calles locales, por lo que los usuarios que en su mayoría son trabajadores domésticos hacen desplazamientos peatonalmente calles más arriba para llegar a las residencias donde realizan sus labores. Esta ruta se dirige a lo largo de toda la Av. De la Juventud, hasta bajar por la Av. Politécnico Nacional.

En la parte norte de la poligonal de estudio sobre la Av. Juan Escutia transita la ruta Infonavit, abarcando gran parte de la colonia Saucito. Es evidente que en esta parte de la ciudad como en muchas otras predomina la movilidad del vehículo privado ya que se tiene una oferta muy carecida de movilidad del transporte público, sin mencionar las malas condiciones en las que se encuentran las estaciones y paradas de autobús. La parte poniente de la poligonal de estudio se encuentra fuera del área de influencia de 400 m.

Mediante datos obtenidos por la Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua se indica que la ruta Circunvalación 2, tiene una frecuencia de paso en cada paradero a lo largo de toda su trayectoria de 8 minutos todos los días de la semana menos los días domingo en el cual el tiempo de espera aumenta a 18 minutos, tiene 20 unidades en operación, se contabiliza un total de 7 paraderos formales de autobús. La ruta Infonavit tiene una frecuencia de paso de 20 minutos de lunes a sábado, mientras que los domingos es de 50 minutos ya que la cantidad de las unidades en operación es únicamente de 3 autobuses.

Figura 26.-Rutas de Transporte publico dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



Simbología de rutas y paraderos de transporte publico

- Estación de BRT
- Paradero Formal
- Paradero Natural
- Terminal

Ruta Circunvalación 2

Área de estudio

Fuente: SIGMUN Chihuahua.

IV.IV. Infraestructura.

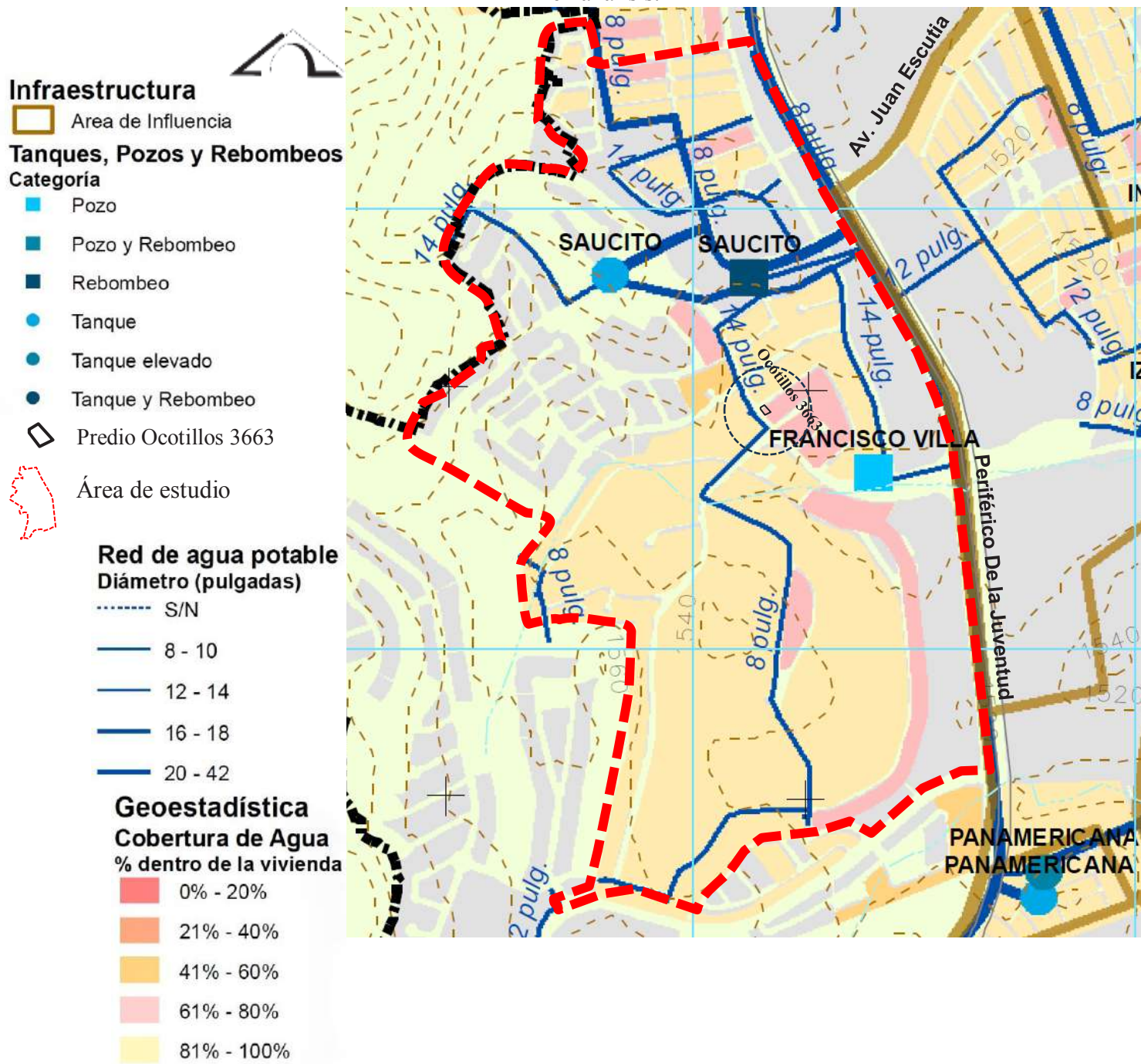
Tomando como medicion la poligonal de estudio, misma que abarca diversas colonias correspondientes a los Agebs con terminacion 599, 620, 898 y 487 anteriormente analizados en cuanto a datos socioeconomicos, existen en total 1,236 viviendas particulares habitadas que disponen del servicio de luz electrica, servicio de red de agua potable y drenaje, no existe vivienda alguna que no tenga los servicios mencionados, lo anterior según datos mostrados por el SIGMUN. Existen algunos lotes baldios en el area que al momento de su accion urbana deberan hacer los proyectos de conexión para establecer los contratos correspondientes.

IV.IV. I. Agua potable.

La poligonal de estudio se encuentra dentro de la zona hidraulica del sector 3 y esta bajo el area de influencia de diversas fuentes como el rembombeo Bosques de San Francisco, conduccion el Sauz y tanque Saucito, siendo este ultimo el que se ubica dentro del area en la que se situa el predio Ocotillos 3663. El servicio de agua es alimentada por una red general de distribucion la cual maneja su trayecto a traves de las reticulas generadas por las vialidades con diversos espesores de tuberia, siendo en particular un circuito que se distribuye en la Calle Ocotillos y otra parte con la Av. Francisco villa, esta distribucion es con una linea de 4” proveniente de una linea mayor de 14” ubicada a lo largo de la Calle Barranca de Batopilas, esta linea es abastecida desde la planta de rebombeo denominada “Saucito II” ubicada en el cruce de las calles Tomas de Zigarran y Juan Maria Salvatierra, esta planta de rebombeo origina su fuente del tanque colindante con la Torre Cenit, el cual abastece con una tuberia de 18”, sin embargo la fuente principal y que surte este tanque con una linea de 10” es proveniente del pozo Saucito mismo que se ubica sobre la Av. Francisco Villa a un lado de la plaza Cimarron. El predio Ocotillos ya cuenta con la linea a pie de banqueta existente con la conexión y servicio en operacion, no es necesario realizar ningun tipo de ajuste ya que operara con las mismas demandas y tarifa. El numero de contrato existente es **061528**. En relación con el Plan de Desarrollo Urbano el predio Ocotillos se encuentra totalmente dentro del área de influencia, en

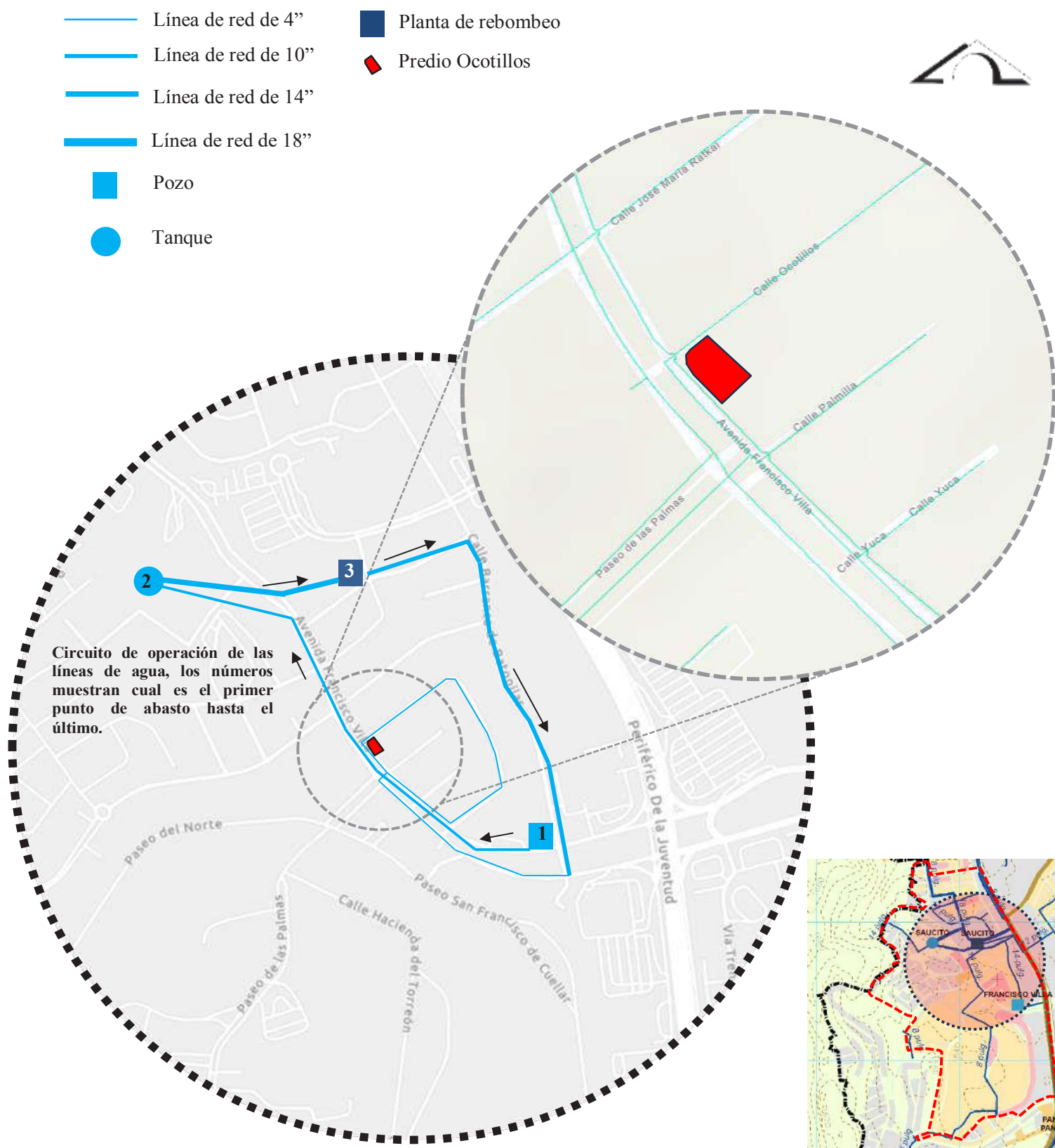
prosecución la manzana en particular del lote en estudio cuenta con una cobertura de agua del 61% al 80%. A continuación se muestra la red hidráulica y la ubicación de las fuentes de abasto como pozo, tanque y planta de rebombeo anteriormente citadas:

Figura 27.-Infraestructura de agua potable dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.



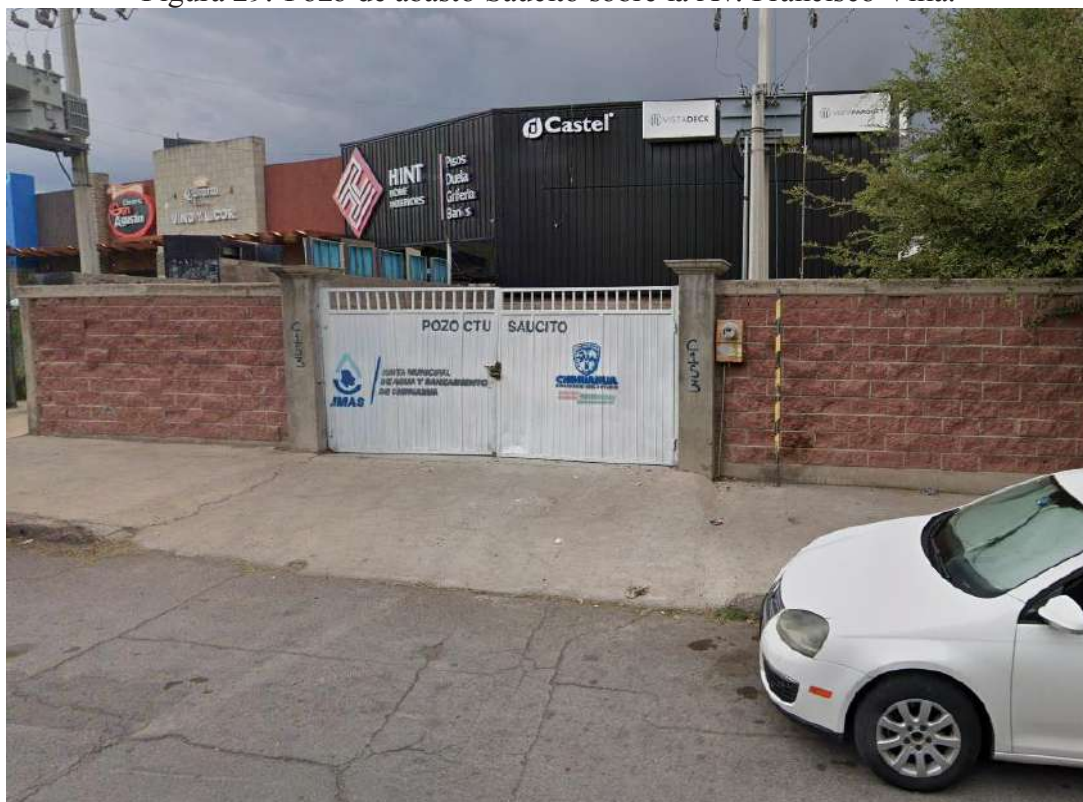
Fuente: Infraestructura de agua Potable, PDU2040.

Figura 28.-Trayecto de Infraestructura de agua potable desde el pozo de abasto hacia el área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.



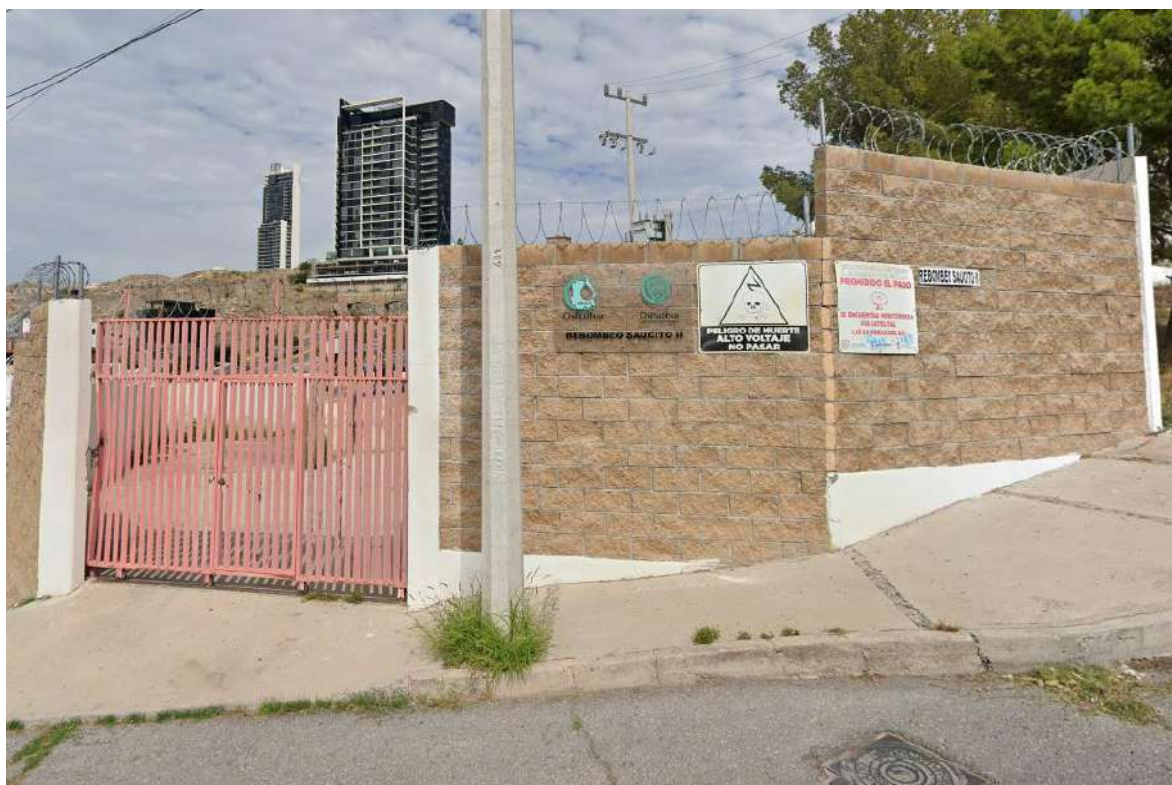
Fuente: Datos propios del área técnica de la JMAS, SIGMUN Chihuahua con edición propia. y Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Figura 29.-Pozo de abasto Saucito sobre la Av. Francisco Villa.



Fuente: Imagen propia.

Figura 30.-Planta de rebombeo Saucito II.

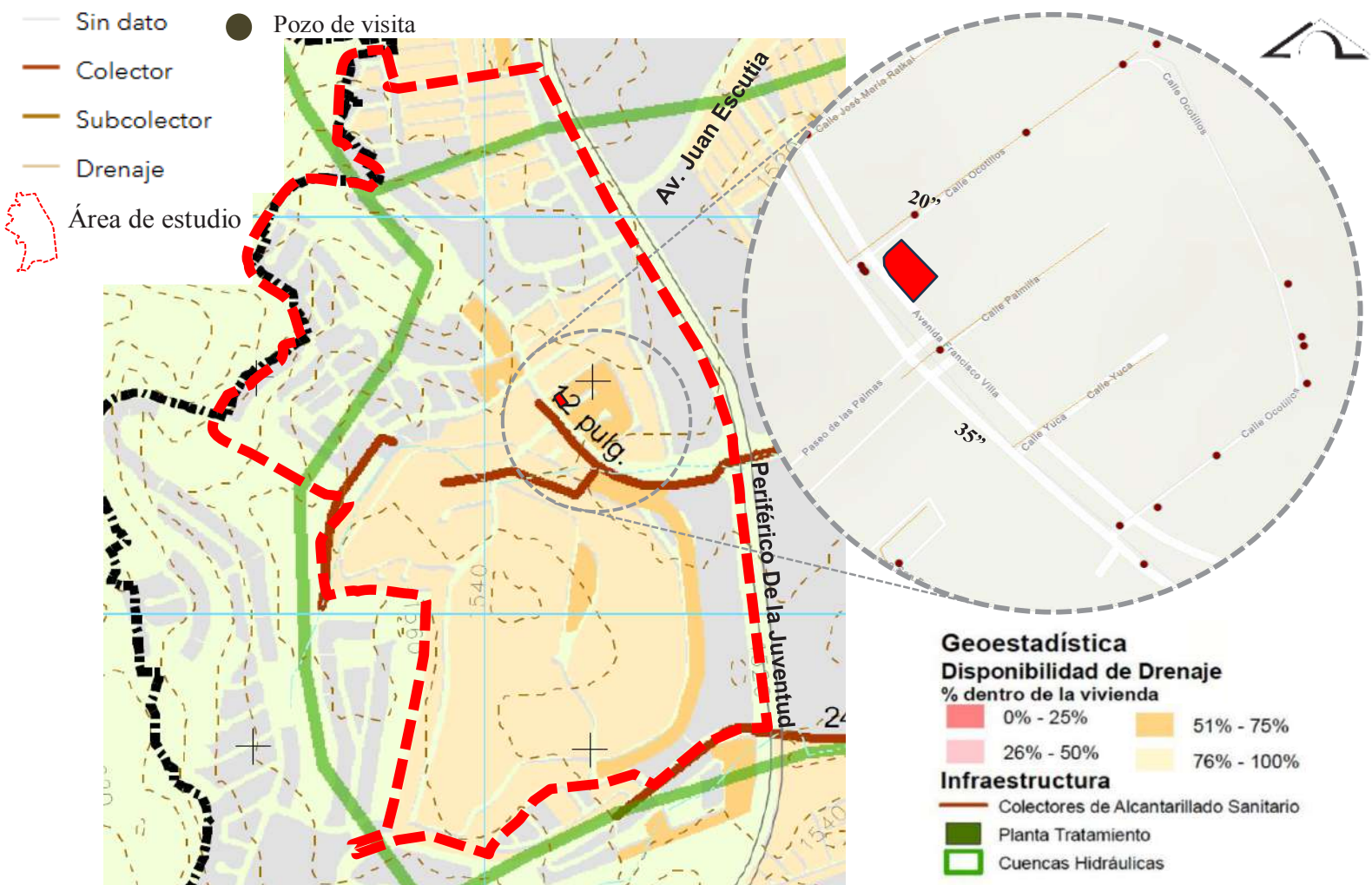


Fuente: Imagen propia.

IV.IV. II. Drenaje sanitario.

Similar caso el de esta infraestructura que debido a que ya cuenta con calles pavimentadas y traza consolidada, tiene el servicio de drenaje sanitario el cual se distribuye a través de sus vialidades con un diámetro de 20" y que descarga al colector que se encuentra sobre la Av. Francisco Villa que tiene un diámetro de 35" este es dirigido a través de todo el trayecto de esta vialidad atravesando las colonias Saucito y Los Mezquites. No se requiere de tubería adicional o ajuste de descarga, seguirá operando bajo las mismas condiciones. Existen pozos de visita sobre la misma calle Ocotillos y Av. Francisco Villa a una distancia muy corta de tan solo 20 m del predio en estudio. En relación al Plan de Desarrollo Urbano la manzana del predio en estudio cuenta con una disponibilidad de drenaje del 51% al 75%.

Figura 31.-Infraestructura de alcantarillado sanitario en el entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia. y Plan de Desarrollo Urbano 2040.

IV.V. Predios baldíos.

Existen terrenos desocupados o baldíos a distancias muy próximas al predio en interés, la mayoría de estos son de extensiones muy grandes ya que parte de esta zona no ha sido urbanizada en su totalidad y algunas otras se encuentran ubicaciones con área de borde lo cual no permite el desplante en su totalidad. se contabilizaron dentro del sector, un aproximado de 17 lotes baldíos, algunos de ellos se encuentran al interior de desarrollos con control de acceso.

Figura 33.-Lotes baldíos dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Imagen propia.

IV.VI. Riesgos y vulnerabilidad.

Según el Atlas de Riesgos no existen riesgos determinantes en el área de estudio, mismos que se entienden como aquellos fenómenos de origen natural o provocados por el humano que ponen en riesgo la integridad y salud de sus habitantes asentados en el área de interés.

IV.VI. I. Riesgos hidrometeorológicos.

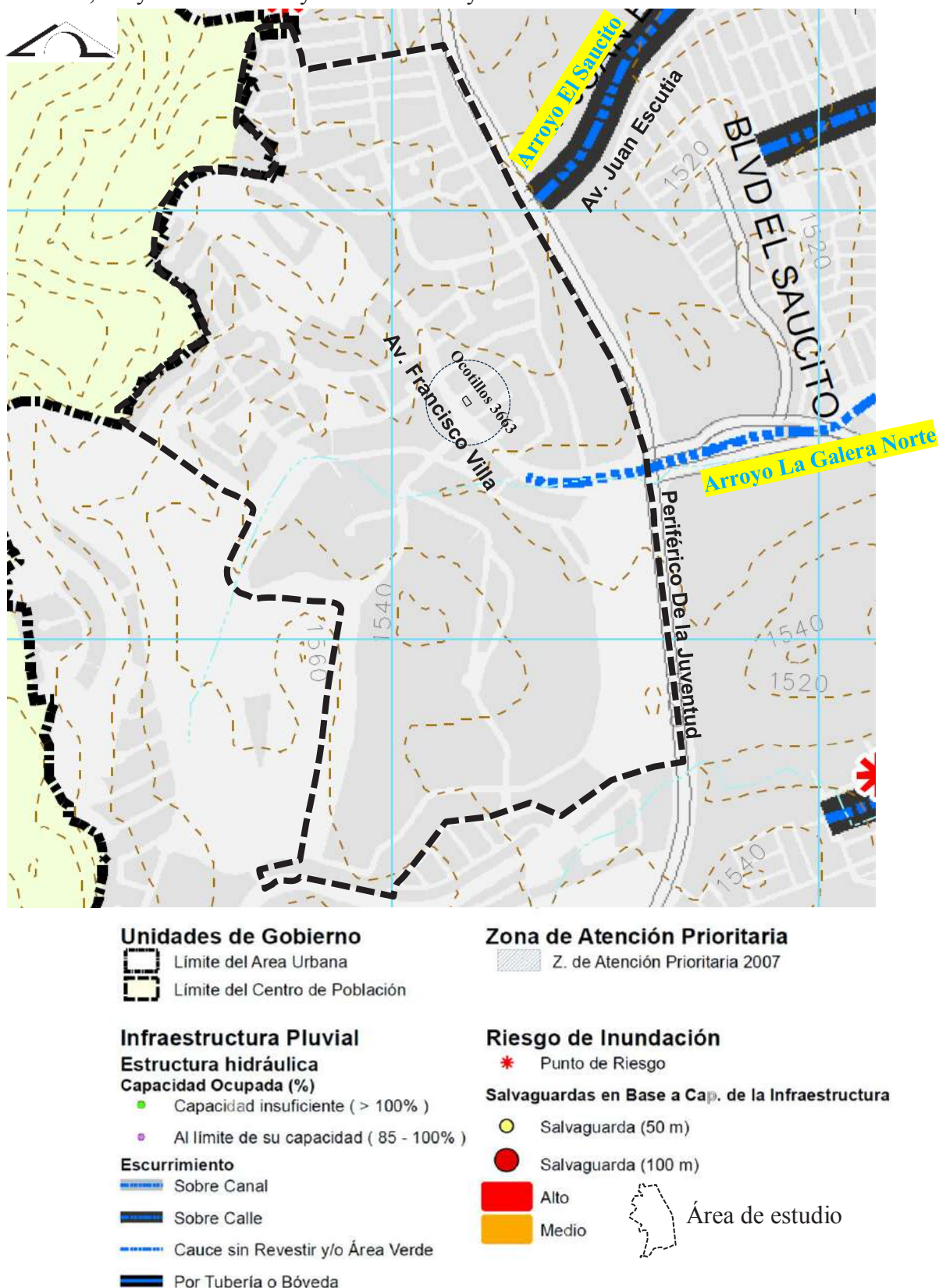
La poligonal del área de estudio comprende en su interior únicamente los cuerpos de los arroyos “Galera Norte” y “El Saucito” siendo el primero conducido sobre la Av. Francisco Villa a través de canales abiertos, no representa algún tipo de riesgo para el predio en estudio, el segundo arroyo se ubica sobre la Av. Juan Escutia mismo que se conduce a nivel de esta vialidad, nuevamente no tiene cercanía alguna con el predio Ocotillos que represente algún tipo de riesgo. el plan de desarrollo no identifica riesgo alguno dentro del área de influencia, únicamente se identifica el tipo de conducción del afluente en el sitio.

Figura 34.-Tramo del arroyo “Galera Norte” sobre la Av. Francisco Villa.



Fuente: Imagen propia.

Figura 35.-Riesgos Hidrometeorológicos del mapa de diagnósticos de riesgos del PDU 2040, Trayectoria del arroyo Galera Norte y El Saucito sobre el área de influencia.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

IV.VI. II. Riesgos geológicos.

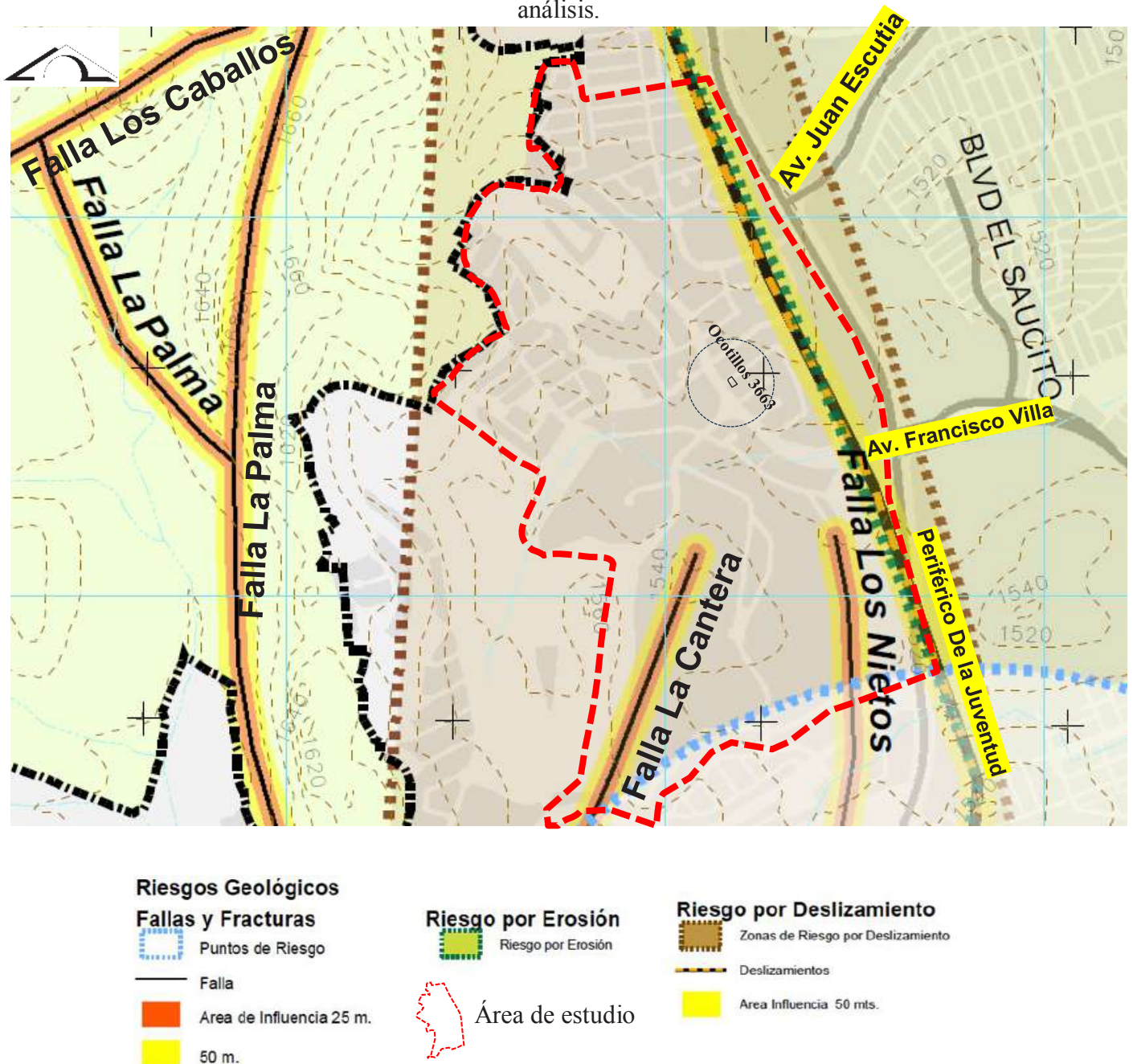
En la zona se detectan diversas áreas por deslizamientos y erosión, así como fallas como la Palma, Los Caballos, Los Nietos y La Cantera teniendo estas últimas dos, influencia dentro del área de estudio, sin embargo, no afectan el predio en estudio, únicamente, dicho el lote en interés, únicamente se sitúa dentro de una zona de riesgo por deslizamiento. Se deberá llevar a cabo el análisis y tratamiento apropiado del suelo para nuevas edificaciones.

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. Únicamente continuara operando bajo las mismas condiciones ya que no se contempla ninguna nueva construcción que requiera el análisis de tratamiento para este tipo de suelo.

Para la adecuada operación del giro, la autoridad correspondiente, 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 actividades a realizar del giro de consultorio médico de especialidades.

Para el giro expuesto en este estudio, se deberá atender lo establecido por los artículos 82, 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.

Figura 36.-Riesgos geológicos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.

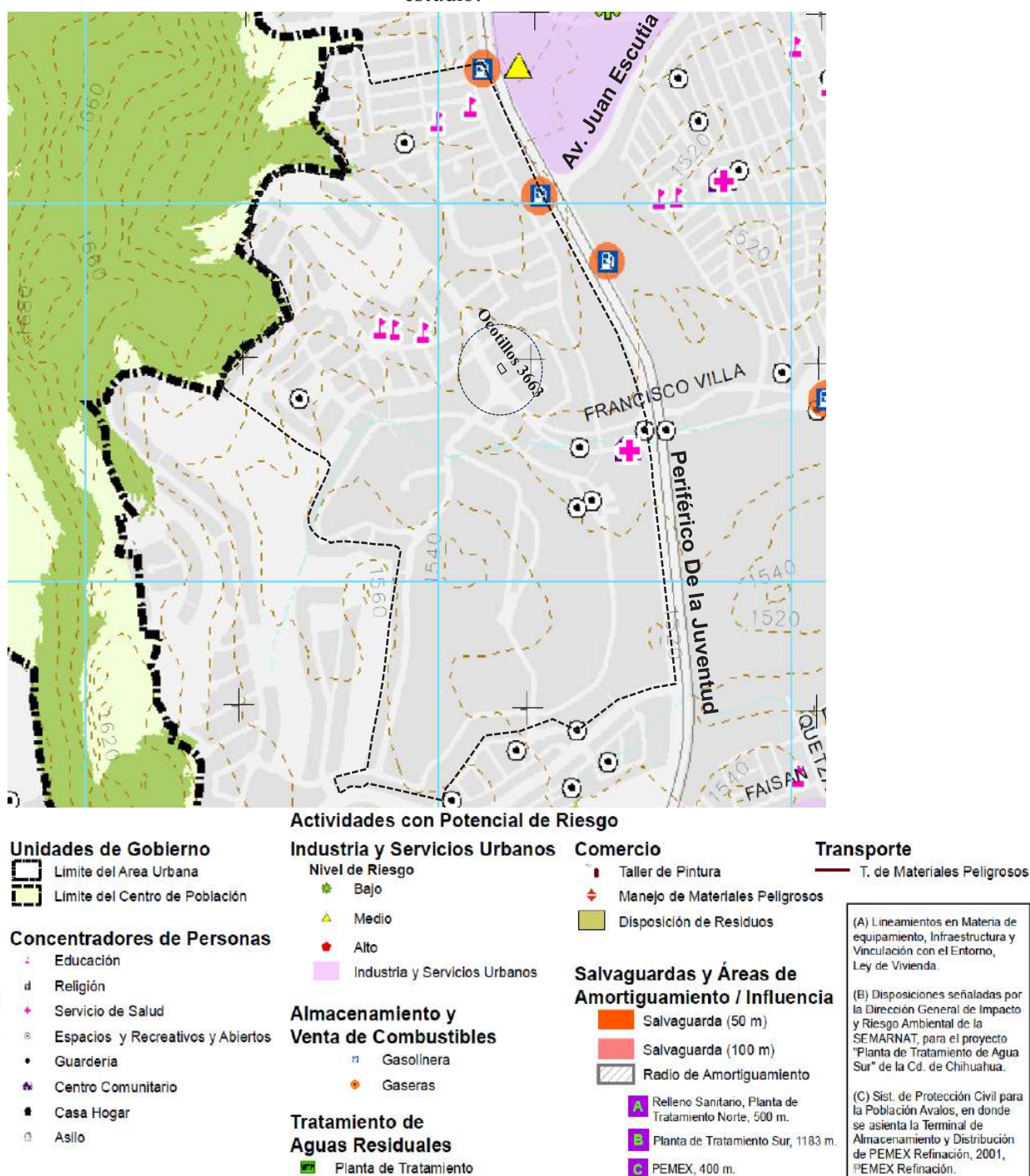


Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

IV.VI. III. 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. Existe dentro del área de estudio sobre el Periférico de la Juventud casi cruce con la Av. Juan Escutia tres gasolineras las cuales se consideran como riesgo mayor, así como la planta industrial colindando directamente con la Av. Juan Escutia, considerada como nivel de riesgo medio, existen establecimientos concentradores de personas, que se detectan en las instituciones educativas con un total de 5, como las escuelas colegio Chihuahua y sus diversos niveles académicos como preescolar, primaria y secundaria, seguido de la primaria Adolfo Barranco, finalmente también el que se puede considerar de mayor riesgo debido a su acumulación de usuarios, es el hospital Star Medica, ubicado sobre el Periférico de la Juventud y Av. Francisco Villa, después se sitúan algunas áreas de recreación, sin embargo estas se realizan al aire libre, ningunas de estos elementos identificados colindan o se encuentran a una distancia considerablemente cerca con el predio Ocotillos 3663.

Figura 37.-Riesgos antropogénicos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en estudio.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

IV.VII. Conjeturas del diagnostico.

En base a lo analizado dentro del área de influencia de 700m respecto al medio natural y físico se detecta lo siguiente:

- Los usos de suelo dentro del área de estudio tienen una diversidad en sus densidades de H12, H25, H35 y H60+ con estilos arquitectónicos diversos, además usos mixtos medios y equipamientos.
- La topografía colindante y dentro del predio en estudio ya cuenta con un tratamiento previo y permite el desplante sin diferencias de niveles considerables, el área se encuentra totalmente urbanizada salvo algunas áreas de bordes con taludes de amortiguamiento.
- El terreno se encuentra dentro del área de normativa del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización y dentro del área de influencia de 400.00m de ciudad cercana.
- El predio Ocotillos 3663 está ubicado sobre una vialidad local con conexión inmediata a vialidades de mayor jerarquía, cuenta con una estructura y consolidación de su traza urbana e infraestructura con la capacidad suficiente para servir el giro del predio en interés.
- Debido a que es un área en su mayoría totalmente urbana ya consolidada y que dentro del predio Ocotillos 3663 existe una edificación en operación, no se cuenta en su interior algún elemento natural de valor ambiental.
- la modificación de uso de suelo Habitacional Unifamiliar H35 a Mixto moderado es favorable ya que este sector muestra una evolución y adaptación en sus usos de suelo en cuanto a los comercios y servicios principalmente relacionados con la salud, y que albergan usos de suelo del tipo mixto moderado, existe una gran diversidad en cuanto a comercios que atienden necesidades principalmente a usuarios externos a la zona. El predio ya se encuentra operando actualmente como consultorio de especialidad médica.

- El area de estudio cuenta con la infraestructura hidrosanitaria y electrica existente y en operación y con los servicios al corriente para el predio Ocotillos 3663. Seguirá operando bajo las mismas condiciones y tarifas.
- No existen riesgos y vulnerabilidades dentro del predio en estudio, el predio Ocotillos se encuentra fuera del alcance de afluentes identificados en la zona como arroyos “La Galera Norte” y “El Saucito”. Únicamente se identifica que el predio en evaluación está dentro de una zona de riesgo por deslizamiento.
- El predio en estudio se encuentra dentro del area de influencia de la circunferencia del subcentro centro norte así como a una distancia muy corta de las circunferencias de influencia de los subcentros norte y subcentro sur/ poniente.

V. NORMATIVO.

V.I. 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.”
- IV. **Artículo 144.** Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los planes de desarrollo urbano o Atlas de Riesgos Naturales y Antrópicos, las autoridades estatales y municipales, previo al otorgamiento de cualquier autorización para una acción urbanística, deberán exigir un Estudio de Prevención de Riesgos ante las autoridades competentes de Protección

Civil, que identifique las medidas para su mitigación adecuadas, acorde a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y al marco de Gestión integral de Riesgos, en los términos de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

- V. **Artículo 145.** Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación específica, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con los Estudios de Prevención de Riesgos autorizados por la Secretaría, tomando en cuenta su escala y efecto:
- VI. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación.
- VII. Los ductos y redes de infraestructura primaria.
- VIII. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial.
- IX. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación.
- X. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.
- XI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.
- XII. **Artículo 146.** Los Estudios de Prevención de Riesgos a que se refiere este Capítulo, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

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:

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;

Condiciones físicas de accesibilidad de los servicios de rescate y salvamento;

Tiempo de respuesta de los servicios de rescate y salvamento; VII. Daños a terceros;

Condiciones del entorno y

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:

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:

Identificar y evaluar los riesgos internos y externos a los que están expuestos los inmuebles;

Identificar, clasificar, ubicar y registrar los recursos humanos y financieros de que se dispone para hacer frente a una situación de emergencia;

Establecer y mantener el sistema de información y comunicación que incluya directorios de los integrantes de la unidad interna;

Establecer medios de colaboración y coordinación con autoridades y organismos del sector público, privado y social;

Promover la información, organización y capacitación de los integrantes de las brigadas;

Realizar campañas de difusión internas a fin de coadyuvar a la creación de la cultura de protección civil entre el personal, y

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 92 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

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:

Dictámenes.

Peritajes.

Estudios.

Bitácoras de mantenimiento.

Memorias de cálculo.

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.

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).**

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 abarrotos, 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 11.- Numero de cajones Servicios.

II.3.3 Hospitales		1 por 35 m ² construidos
II.3.4 Clínicas Centros de Salud		1 por 35 m ² construidos

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

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;

VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;

VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;

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 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:”

“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: $A = \text{hs}/200$.”

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:

E. Salud:

- i. Hospitales, sanatorios, clínicas, hasta 75 camas;
- ii. Hospitales, sanatorios, clínicas, más de 75 camas;
- iii. Especialidades, todas;
- iv. Vivienda con consultorio, hasta 30 por ciento de área construida;
- v. Laboratorios, unidades de diagnóstico por imagen, consultorios, y
- vi. Asistencia animal, hasta 150 metros².

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;

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

Artículo 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 12.-Dosificacion 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.

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 H35 viv/ha. Planteando la modificación a Mixto Moderado.

Nombre de la categoría: Usos Mixtos**Nombre del Uso de Suelo: Mixto Moderado (MM)**

Objetivo del Uso de Suelo: Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo en zonas estructurantes y habitacionales, posibilitando una intensidad moderada de edificabilidad de los usos mixtos.

Definición Del Uso De Suelo:

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Criterios Para Definición y/o Delimitación

1. Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial y/ o primarias.
2. Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

Tabla 13.- Tabla de dosificación de uso de suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar

Código	Densidad neta máxima	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
	vivo/ha										
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 Mixto Moderado con las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 14.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad usos Mixtos.

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSB	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima actualización.

La propuesta que se genera dentro del predio será de acuerdo con lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Moderado con un lote mínimo de 250 m², un COS de 0.70 y un CUS de 2.50, con un frente mínimo de 15.00, las áreas permeables serán según el proyecto, no se condicionan restricciones de ningún tipo en su frente, fondo y laterales y en cuanto los cajones de estacionamiento se deberá atender lo indicado por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua en su Artículo 64.

Tabla 15.- Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

GRUPO	ACTIVIDADES														
	DESCRIPCIÓN	CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI	MM
HABITACIONAL	Unifamiliar	X	X	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	P	P
	Plurifamiliar	1	X	X	P	P	P	P	P	P	X	X	X	P	P
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	1	P	3	3	3	3	3	3	3	X	1	X	1, 3	1, 3
	Escuela primaria	1, 2	P	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	1, 2	1, 2
	Centros comunitarios y culturales	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	1	X	P	P
	Instalaciones deportivas y recreativas	P	P	P	P	P	P	P	P	P	1	P	X	P	P
	Consultorios y dispensarios hasta 300 m ²	P	P	10	10	10	10	10	10	10	X	X	X	P	P
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m ²	P	P	3	3	3	3	3	3	3	X	1	X	P	P
	Puestos de socorro y central de ambulancias	2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	P	P
	Consultorios de más de 300 m ² , centros de salud y clínica en general	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040, Séptima actualización.

El giro propuesto y que procede al análisis es de **consultorio de especialidades médicas** por lo que aplica para la descripción de consultorios de más de 300 m², centros de salud y clínica en general y es aplicable para la actividad relacionada solo para este giro anteriormente mencionado, por lo que cualquier otra actividad o giro diferente a la referida en este estudio, que pudiera ser compatible con el nuevo uso de suelo Mixto Moderado, deberá llevar a cabo un nuevo proceso de evaluación de riesgos, proyecto vial, urbano, así como arquitectónico, entre otros, además, deberá ser sujeto a las condicionantes que se indiquen en la tabla de compatibilidad y demás normativas.

La actividad para el giro propuesto, está condicionado bajo el número **1**, el cual indica lo siguiente: **1** Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.

Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

Por lo anterior, este proyecto con el giro que se indica, quedara condicionado previo a las emisiones de permisos para operación, a presentar lo anteriormente requerido mediante programas de protección civil ante las autoridades correspondientes para su dictaminación.

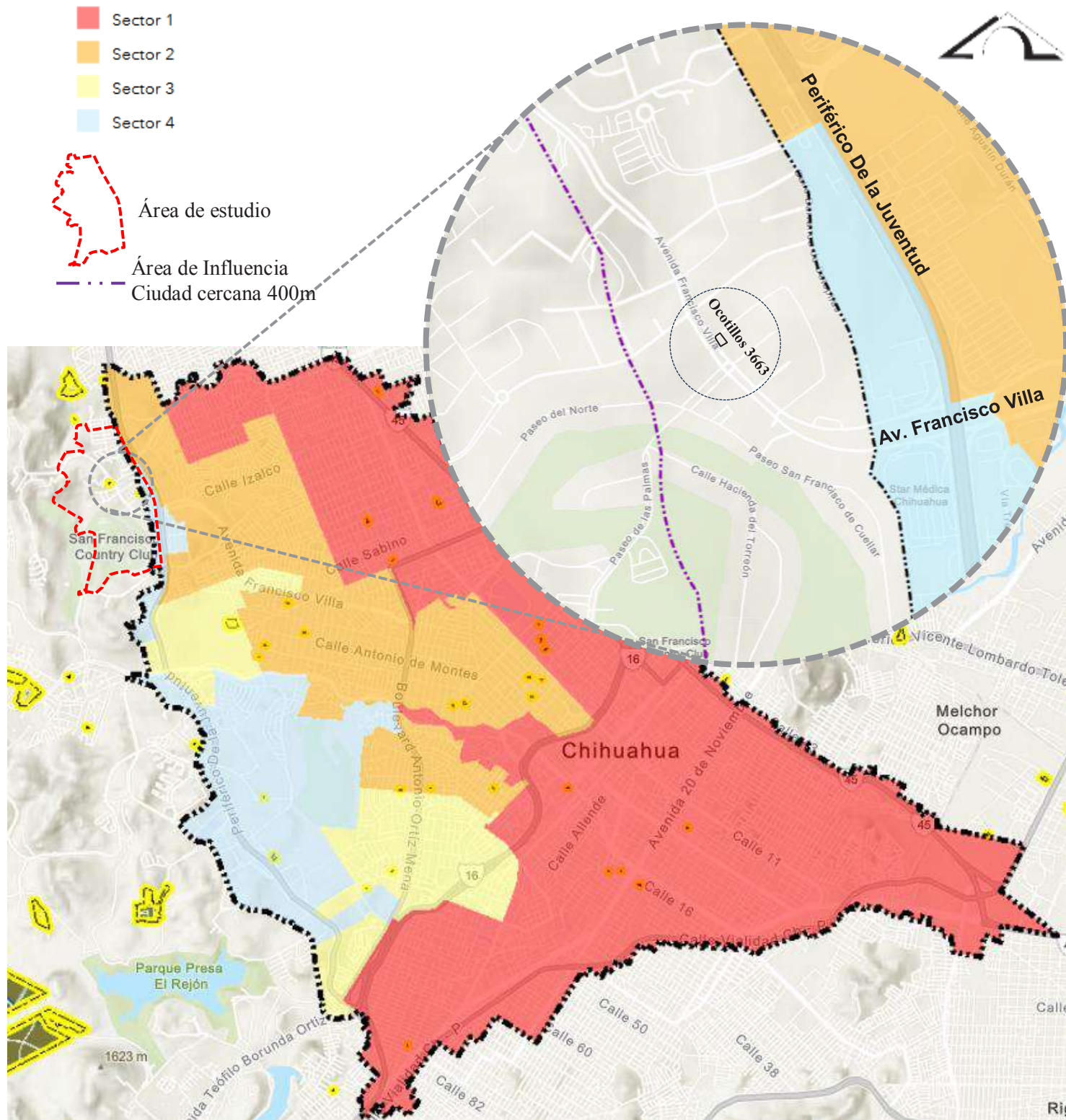
VI. ESTRATEGIA.

VI.I. Estrategia de Uso de Suelo.

Está basada en 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. 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. La ciudad también cuenta con algunas políticas públicas, tal es el caso de la política de ciudad cercana la cual conforma parte de la poligonal del área de estudio, correspondiendo la categoría del sector 4 y en otra proporción el sector 2, no obstante el sector 4 es el que tiene más cercanía y relación con el predio Ocotillos 3663, lo anterior en base al acuerdo S.O. **04/24**, , esta clasificación indica que la ubicación del predio en análisis y sus alrededores, se encuentran en un polígono que tiene muy bajo potencial para la edificación de vivienda de nivel económico bajo, lo anterior ya que se catalogan valores del suelo en rangos elevados, además de contar con una densidad baja, en él, se encuentra una muy importante dinámica económica y la disponibilidad de equipamiento en donde el 11.11% corresponden a los servicios de salud, seguido de un 8.22% de servicios urbanos y 3.82% de educación, lo anterior evidencia el aporte favorable del cambio de uso de suelo para el giro que aquí se plantea a la tendencia predominante de servicios en el rubro de salud ya definidos en el sector. El área tiene el tercer porcentaje en cuanto a las cantidades de unidades económicas con un 8.55% en comparación con otras zonas de la ciudad.

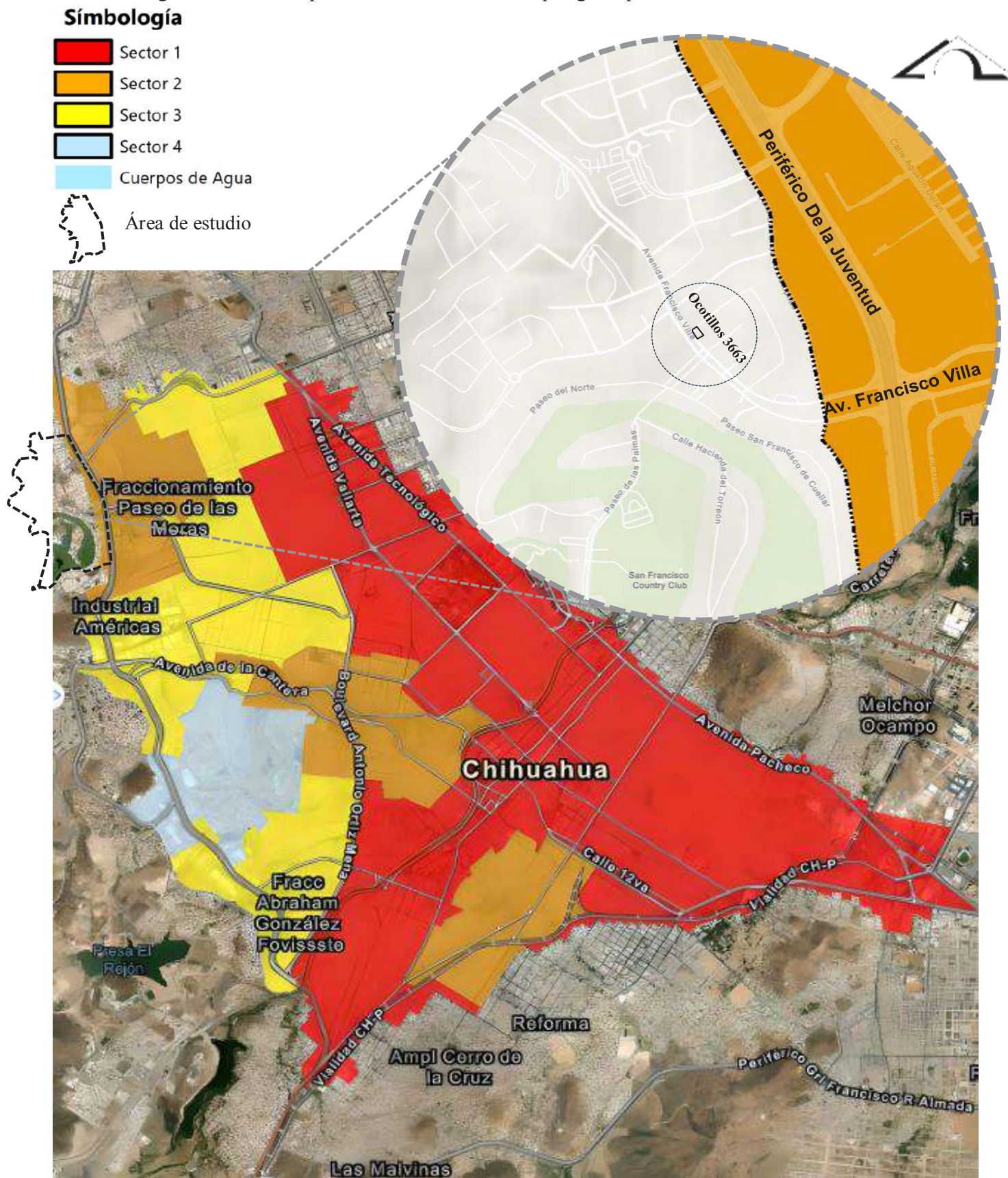
El predio en estudio no está dentro del polígono de ciudad cercana, sin embargo, este si esta al interior del área de influencia, lo anterior en base al Acuerdo de políticas públicas correspondientes al año 2024 en la Gaceta Municipal **No.362 III** del 12 de marzo del 2024 Acuerdo **04/24**, en el únicamente aplica su poligonal para incentivos fiscales. Respecto a la poligonal correspondiente a la Gaceta Municipal **No.286-II** del 6 de marzo del 2023 Acuerdo **779/2023**, misma que es una demarcación territorial para el desarrollo y aprovechamiento prioritario o estratégico de los inmuebles para el cumplimiento de los objetivos de los planes y programas de desarrollo urbano, no se abarca ninguna área de influencia que contemple al predio Ocotillos 3663, no obstante, se encuentra a una distancia de 360m del polígono de aplicación.

Figura 38.- Política pública de ciudad cercana polígono prioritario 2024 (incentivos fiscales).



Fuente: Sectorización ciudad cercana 2024 Gaceta No.362III.

Figura 39.-Politica publica de ciudad cercana polígono prioritario Gaceta No.286.



Fuente: Sectorización ciudad cercana 2024 Gaceta No.286-II.

El predio Ocotillos 3663 originalmente fue desempeñado como casa habitación de dos niveles, la cual posteriormente estaría deshabitada hasta ser puesta en venta, siendo el nuevo propietario el que iniciaría el giro actual que se desempeña en la misma con un tiempo de operación ya considerable. La finalidad de esta propuesta de análisis es consolidar la amplia gama de servicios en el rubro de la salud que se ofrece en la zona, mismos que ya fueron identificados en el apartado de comercios y servicios de la página 42 y que se orientan principalmente sobre las vialidades principales como la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Francisco Villa (caso particular para el predio en análisis) esto permite que la ubicación del predio Ocotillos 3663 tenga el atractivo de ubicación y la fácil accesibilidad para aportar un servicio de especialidades médicas, ofreciendo atención en ginecología y obstetricia además de terapia de lenguaje, siendo estos los giros que se desempeñan en este consultorio. Además, destaca debido a que es un establecimiento independiente a las instalaciones de los consultorios que se encuentran al interior del hospital Star Medica pero que tiene una distancia muy corta a este complejo hospitalario.

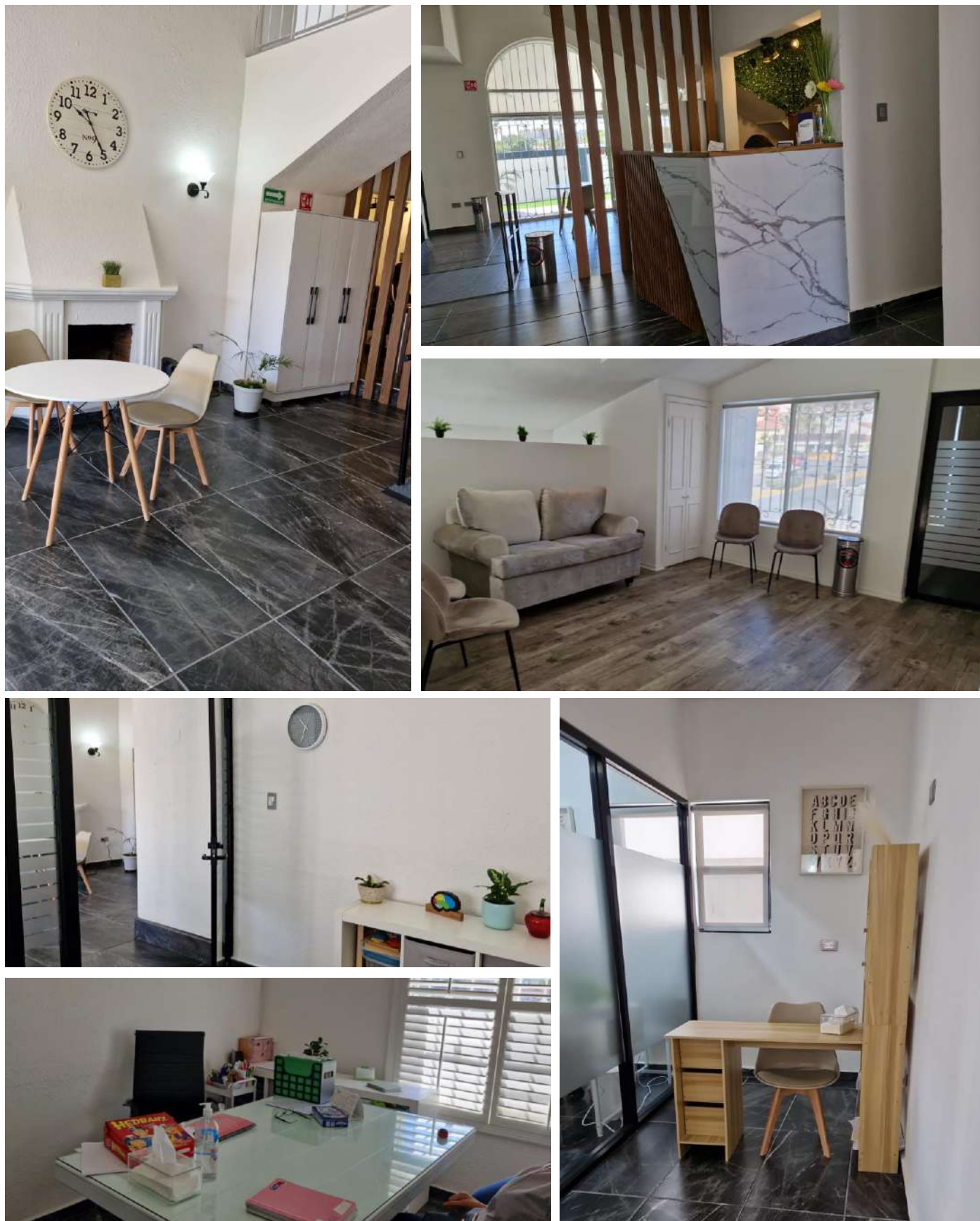
El diagnóstico realizado sobre la infraestructura disponible en el área de influencia nos permite saber que se cuenta con la capacidad suficiente para continuar brindando el servicio bajo las mismas condiciones, además, atiende lo acordado con la modificación del Reglamento de Desarrollo Urbano el 27 de febrero de 2021 en el anexo 1021, en el cual se define que el desarrollo urbano sostenible es aquel que tiene la provisión, aprovechamiento y conservación óptimos de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano , así como su medio natural para satisfacción de las necesidades de los asentamientos humanos, siendo esta ubicación del lote en comento una zona consolidada con todos estos elementos descritos.

Este estudio busca regularizar la operación del giro de consultorio de especialidades médicas que se desempeña al día de hoy en el predio Ocotillos 3663, mismo que tiene una antigüedad menor a cinco años desde su establecimiento atendiendo especialidades de ginecología y terapia de lenguaje como bien se mencionó con antelación, sin embargo al querer realizar trabajos de

remodelación en el establecimiento, los cuales consistían en rediseñar espacios exteriores y mejoras de espacios en su interior, el Departamento de Trámites y Licencias en conjunto con la subdirección de Administración Urbana dependientes de la Dirección de Desarrollo Urbano, observaron que primeramente se deberá tener la compatibilidad con el uso de suelo para el giro desempeñado con la finalidad de estar en posibilidades de otorgar los permisos solicitados. Motivo por el cual es del interés de este estudio de planeación atender la normativa para alinear el giro de este predio en base a los usos de suelo establecidos por el plan. En cuanto el uso que se propone, si bien podría adoptar el de comercios y servicios, este busca ir de acorde con lo presentado en el área por el Plan de Desarrollo Urbano ya que todos los servicios y comercios sin mencionar los dirigidos a la rama de la salud son administrados bajo el uso de suelo Mixto Moderado, motivo por el cual es de plantearse en este documento de planeación.

El consultorio cuenta con dos especialidades en servicio, dedicando a cada especialidad una planta del inmueble, cuenta con una accesibilidad muy apropiada para personas con algún tipo de discapacidad física, ya que una de las especialidades que se ofrece, atiende principalmente a pacientes bajo esta situación corporal. Finalmente es mediante un área de recepción con sala de espera donde se distribuye hacia los cubículos de consulta.

Figura 40.-Espacios interiores del consultorio del predio Ocotillos 3663.

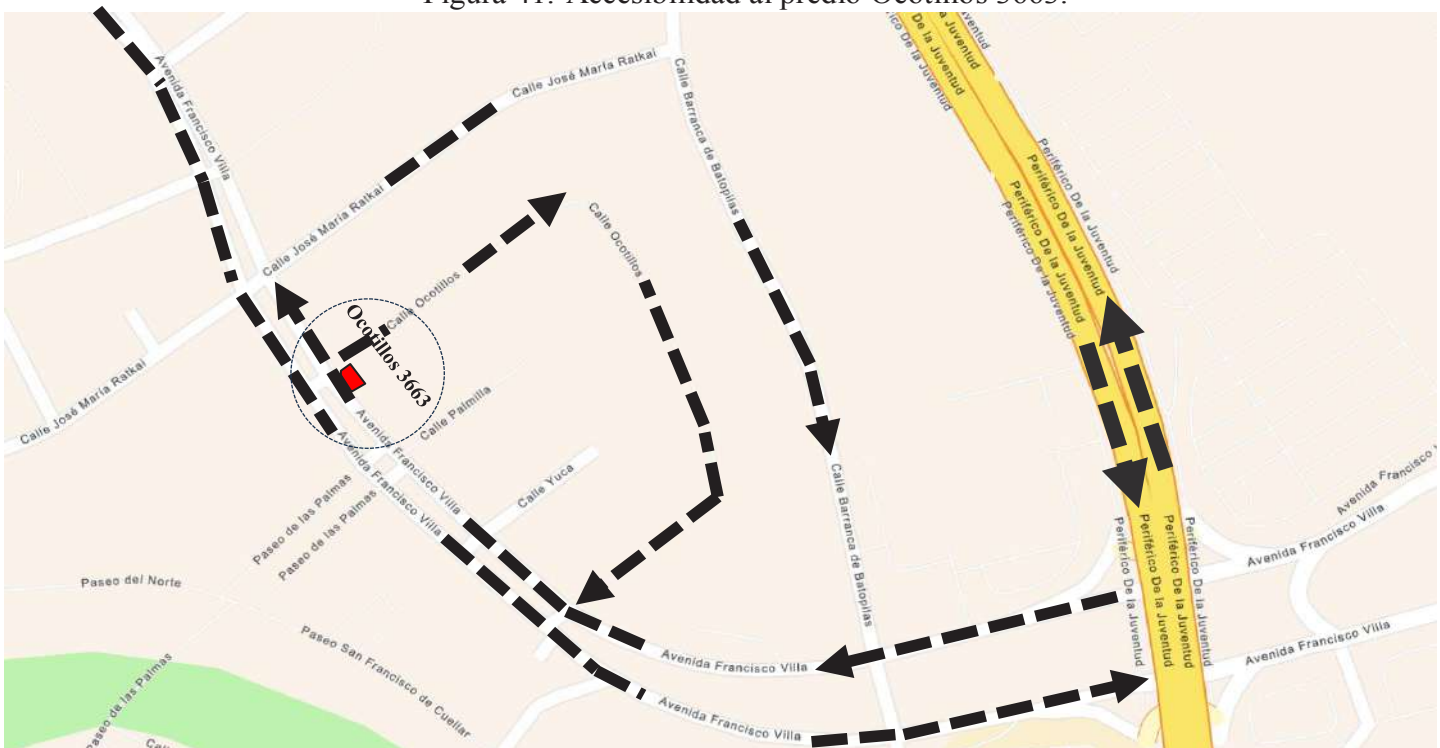


Fuente: Imagen propia.

VI.II.Estrategia vial.

El predio cuenta con una estructura vial consolidada, ya que la colonia donde se ubica, es bordeada por una vialidad arterial como es el caso de la Av. De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que conecta sobre la Av. Francisco Villa en ambos extremos del cruce siendo esta únicamente de un lado clasificada con jerarquía primaria que direcciona hacia diversas calles locales que permiten la comunicación inmediata al resto de los asentamientos por lo que no es necesario añadir o contemplar nuevas vialidades, además de que el flujo vehicular que genera el predio, no provocara un impacto mayor para el aforo vehicular del sector. También se permite un acceso secundario a través de la Calle José María Ratkai y Calle Barranca de Batopilas, quedando como ruta principal la que dirige por la Av. Francisco Villa hacia el predio Ocotillos 3663.

Figura 41.-Accesibilidad al predio Ocotillos 3663.



Fuente: Información propia.

En la presente actualización del Plan de Desarrollo Urbano, si bien la jerarquía vial de la Av. Francisco Villa paso de nivel secundario a nivel de ser local a partir del tramo comprendido del Periférico de La Juventud hasta la intersección con la Calle Cumbre de Encinar, esta, continua

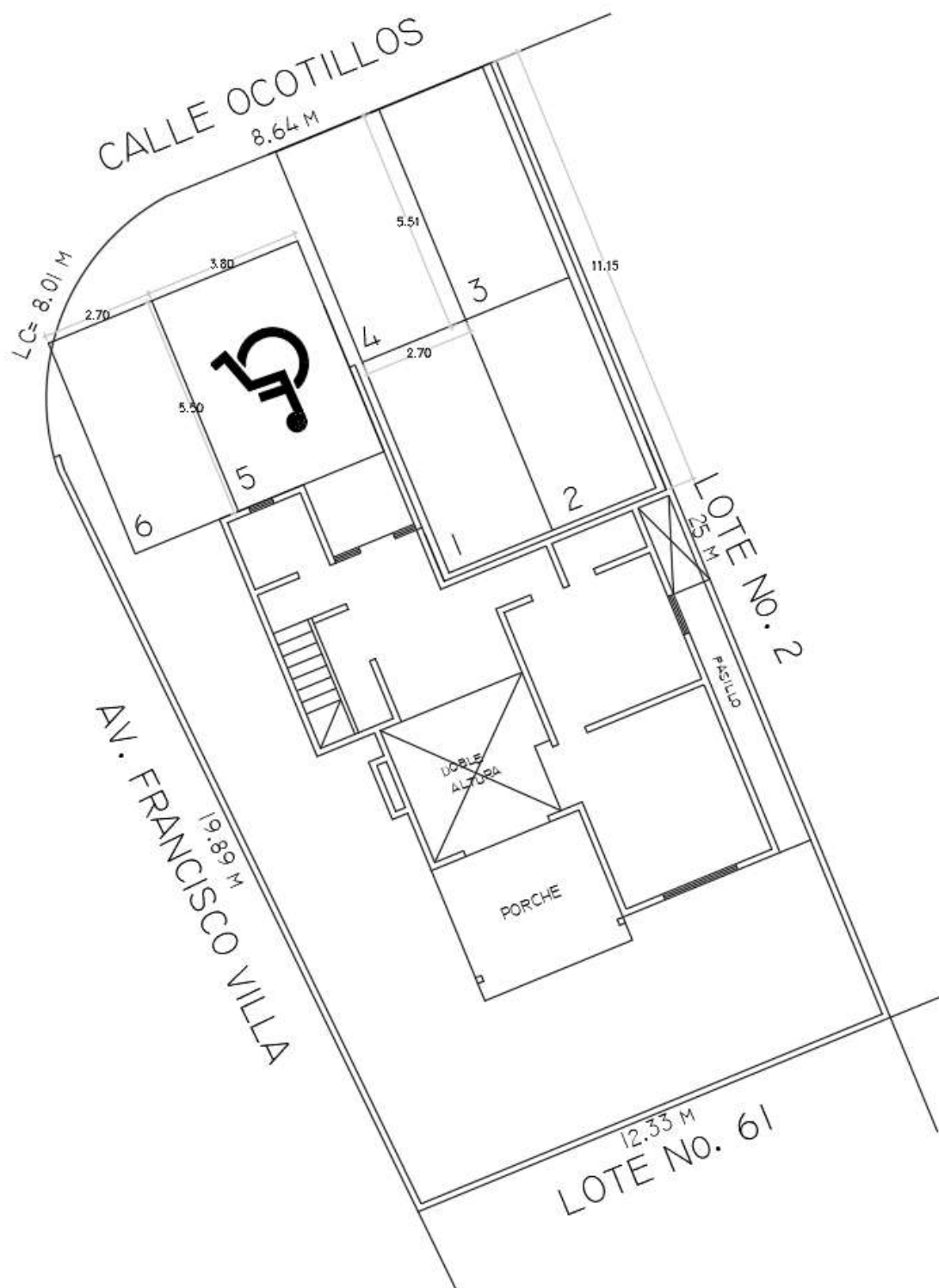
conservando las características necesarias a través de sus componentes para permitirle operar como una vialidad de mayor importancia, las dimensiones en su sección y carriles para la circulación vehicular han permitido una fácil accesibilidad que otorga apropiadamente servicio hacia todos los negocios que actualmente siguen operando con frente hacia esta vialidad. Destacan las dimensiones de banqueta en el tramo anteriormente referido de rango 2.50m a 4.50m y la dimensión de arroyo de 10.50m y 8.50m en ambos cuerpos viales con el apropiado dimensionamiento para operar como una vialidad primaria o secundaria que le permita servir adecuadamente, las actividades que se llevarán a cabo bajo el giro en el predio Ocotillos 3663. Dichas características mencionadas de la Av. Francisco Villa, atienden dentro de la clasificación establecida por la Norma Oficial Mexicana **NOM-004SEDATU-2023** de la estructura y diseño para vías urbanas, en su apartado de **5.6.1.2. de vías principales**, las dimensiones requeridas para esta jerarquía vial primaria, condiciona que los anchos de carriles deberán ser de 2.70m a 3.00m, caso para el cual, la Av. Francisco Villa cuenta con un arroyo central S2 de 8.50m y sus 3 carriles de 2.80m de ancho cada uno y en el otro cuerpo S1, de 10.50m de arroyo y los 3 carriles son de 3.5m de ancho cada uno, cumpliendo también con el número de carriles mínimos efectivos para la circulación de 3 a 4 por sentido, en cuanto a las banquetas existen variaciones que en uno de sus lados puede diferir de los 4m de ancho mínimos pero manteniendo el 2.50m mínimo para vialidades terciarias, sin embargo en su otro cuerpo de sección estas son de 4.50m, al igual que la pendiente hasta el tramo con la Calle Tomas de Zigarran, se mantiene por debajo del 6% mínimo.

El giro presentado no genera un estrés en la carga vehicular en la zona, las visitas al sitio serán únicamente bajo cita y estas no tienen una incidencia de horas para permitir visitas constantes, no hay una cartera amplia de personal que demande el negocio más que el ocupado por el médico especialista y su recepcionista. No sucederá algo extraordinario en materia vial a lo que ya ocurre actualmente desde que este establecimiento comenzó con la operación. Las características actuales de la Av. Francisco Villa, tienen la capacidad de albergar este flujo vehicular para el establecimiento.

VI.II. I. Estrategia de estacionamiento.

Para este requerimiento, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua estipula el requerir 1 cajón por cada 35 m², para lo cual la superficie de construcción utilizada en el proyecto en planta baja de 85.82m² y en planta alta de 105.00m², para tener un total de 190.82 m² por lo cual, la resultante seria de 5 cajones más el 10% empleados para tener un total requerido de 6 cajones, de estos cajones, se incluye un cajón para personas con algún tipo de discapacidad física. Cuatro de los seis cajones, estarán acomodados en dos espacios de columna, en donde para mover un vehículo será necesario mover otro, lo anterior en correspondencia con el Artículo 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Cabe mencionar que la concurrencia de estos espacios para su ocupación total será muy poco probable, ya que únicamente se reciben usuarios bajo el esquema de cita las cuales tienen un límite de atención de número de pacientes por día. La intención de la remodelación del consultorio consiste precisamente, en realizar estas adecuaciones para los cajones de estacionamiento y circulaciones exteriores, siendo la causa por la cual, el propietario, tuvo un acercamiento ante la Dirección de Desarrollo Urbano con la finalidad de comenzar con el trámite de construcción menor, sin embargo, al no contar con el uso de suelo compatible, esto no fue posible.

Figura 42.-Propuesta de planta de distribución de cajones de estacionamiento para el giro de consultorio de especialidad médica.



Fuente: Elaboración propia.

VI.III. Estrategia de Infraestructura.

El predio en estudio ya cuenta a pie de banqueta con los servicios de agua, alcantarillado luz, telefonía, gas, entre otros, es un sector que tiene la cobertura del 100% por lo que no requiere de la dotación adicional o nueva infraestructura para estos servicios, el inmueble continuara operando bajo las mismas condiciones de dotación y tarifa, no se realizara ninguna modificación.

VI.IV. Programación e instrumentación.

El proyecto deberá solicitar el manifiesto de impacto ambiental únicamente para la operación del establecimiento, para poder continuar con la solicitud de licencia de uso de suelo especifica con el giro de consultorio de especialidades medicas para estar en condiciones de tramitar el aviso de obra o tramite menor comercial para los trabajos de remodelación y adaptación. El proyecto deberá ser sometido a revisión ante Protección civil para evaluar el requerimiento de programa interno de protección civil, que incluya los proyectos de prevención contra incendios mediante planos de señalamiento e instalaciones de elementos de sistemas contra incendios, así como capacitación de su personal, lo anterior en garantía de atender las condicionantes establecidas por la tabla de compatibilidad de usos, siendo el No. 1 de asegurar la protección de los usuarios en relación con sus impactantes colindantes. Se deberá establecer la placa de aforo del establecimiento y su documentación necesaria para su otorgamiento. El tiempo estimado para el proceso descrito anteriormente es de 6 meses.

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 **consultorio de especialidades médicas**, por lo que otra propuesta diferente llevada a cabo a lo que aquí se informa en el presente documento de planeación, deberá iniciar una nueva evaluación y validación por parte de las autoridades correspondientes.

VII. ANEXO GRAFICO.

- 1.** P-01.-Definicion del área de estudio.
- 2.** P-02.-Predio en estudio.
- 3.** P-03.-Agua tratada y drenaje sanitario.
- 4.** P-04.-Red de agua potable.
- 5.** P-05.-Estructura vial.
- 6.** P-06.-Equipamiento urbano existente.
- 7.** P-07.-Usos de suelo PDU 2040 Sexta Actualización.
- 8.** P-08.-Uso de suelo propuesto.

VIII. 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 Artículos 25, 26, 73 y 115.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 11.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Artículo 77.

Ley de Planeación Artículos 3 y 20.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículos 28, 72 y 91.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua, Artículos 2, 3, y 7.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua Artículos 24, 25, 26, 93, 94, 95, 96, 98 y 99.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Artículos 11, 13, 61, 64, 68 y 88.

Chihuahua, I. (s.f.). *Instituto de Planeacion Integral del Municipio de Chihuahua*. Obtenido de PDU

Sexta Actualizacion : <https://implanchihuahua.org/>

Chihuahua, I. d. (2022). *Sistema de Informacion geografica Municipal* . Obtenido de

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

INEGI. (2022). *Espacios y Datos de Mexico*. 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&e=08>

INEGI. (s.f.). *DENUE* . Obtenido de Directorio Estadistico Nacional de Unidades Economicas:

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

IX. CREDITOS

Gobierno Federal.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

Beatriz Anselma Meza Peñuelas.

Titular de la Oficina de Representación Chihuahua.

Gobierno del Estado.

Lic. María Eugenia Campos Galván.

Gobernadora del estado de Chihuahua.

H. Ayuntamiento de Chihuahua.

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza.

Presidente Municipal.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Arq. Adriana Díaz Negrete.

Directora.

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.

MDU Alondra Martínez Ayón.

Director.

Responsable del Documento de Planeación:

Arquitecto, MDU Antonio Humberto Yañez Loya.

Cedula Profesional federal 10222284

Registro Estatal 16 99 112 SC S III

Cedula Profesional federal Maestría en Desarrollo Urbano 12874377

D.R.U 047

D.R.O. 2147

SIN TEXTO