

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 12 de septiembre de 2026.

**No. 73**

**Folleto Anexo**

**ACUERDO N° 123/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
DE LA TORRE**

**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 123/2026**

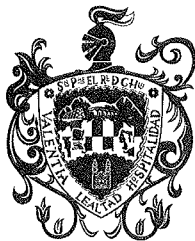
**ARTÍCULO PRIMERO.** - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintisiete de mayo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"De La Torre"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández de esta ciudad, con superficie de **126.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91.**

**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 agosto 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. 10/2026**

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 27 de mayo del año 2026, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Humberto Encinas Martínez, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "De La Torre", en el predio ubicado en la Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 126.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91... 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**

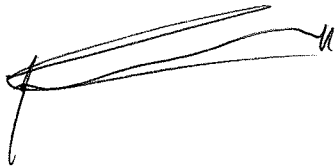
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Humberto Encinas Martínez, en su carácter de propietario del predio;

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**De La Torre**", 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 Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 126.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91.**

**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 veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"DE LA TORRE"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Humberto Encinas Martínez**, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**De La Torre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández la ciudad de Chihuahua, con superficie de 126.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91**, 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 el **C. Humberto Encinas Martínez**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**De La Torre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 126.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91**, 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 "**De La Torre**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Humberto Encinas Martínez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Humberto Encinas Martínez;

3. **Copia certificada de Escritura Publica número 19,616** de fecha 20 de mayo del 2022, ante el Lic. Luis Raúl Flores Sáenz, Notario Público número 4 del Distrito Judicial Morelos, comparece el Señor Humberto Encinas Martínez en su carácter de Único y Universal Heredero y Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor Humberto Encinas Carballo, con el objeto de protocolizar las constancias del Trámite Extrajudicial de la Sucesión Intestamentaria, que en las declaraciones de este documento manifiesta que mediante escritura pública 26,066 de fecha 17 de agosto del 2020, otorgada ante el Lic. Sergio Granados Pineda, Notario Público número 3 del Distrito Judicial Morelos, las Señoras María Cristina e Irma Verónica ambas de apellidos Encinas Martínez ceden todos los derechos hereditarios al señor Humberto Encinas Martínez y que mediante escritura 26,575 de fecha 11 de octubre del 2021, otorgada ante el Lic. Hiram Quezada Anchondo, Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 3 del Distrito Judicial Morelos, donde se declara como Único y Universal Heredero de dichos bienes al señor Humberto Encinas Martínez y que dentro de la masa hereditaria se encuentra el bien inmueble identificado como finca urbana marcada con el número 3741 de la Avenida Fedor Mijailovich Dostoiesvki (antes Avenida Fedor Dostoyevsky), lote de terreno sobre el cual obra construida identificado con el número 18 de la manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández de la ciudad de Chihuahua, con superficie 126.00 metros cuadrados, con número de Inscripción 28, Libro 6910, con Folio Real 1476086 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-361099** expedido por Tesorería Municipal de fecha 23 de abril de 2026;
6. **Oficio DASDDU/525/2025** de fecha de 24 de julio 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 554/2025** de fecha 14 de agosto 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/526/2025** de fecha 24 de julio 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/908/2025** de fecha 6 de agosto del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;

10. **Oficio DASDDU/774/2026** 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;
11. **Oficio SJ/DRPA/1122/2025** 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;
12. **Copía del Acta de la Décima Novena Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 7 de abril del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/176/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de mayo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a desarrollar el proyecto conforme a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, verificar la densidad y planteamiento para cumplir normativamente con la propuesta de dos departamentos, el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de potencial urbano a un COS de 0.91 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**CUARTO.** Mediante oficio **DASDDU/176/2026** de fecha 7 de mayo 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 desarrollar el proyecto conforme a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, verificar la densidad y planteamiento para cumplir normativamente con la propuesta de dos departamentos, el cambio de uso de suelo de Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de potencial urbano a un COS de 0.91 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Novena Sesión Extraordinaria celebrada el día 7 de abril 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 **"De La Torre"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 126.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91**, 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 el C. Humberto Encinas Martínez, en su carácter de propietario del predio;

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"De La Torre"**, 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 Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, lote 18, manzana 68 del fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 126.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 0.91**.

**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.

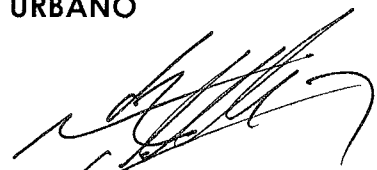
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 27 días del mes de mayo del año 2026.

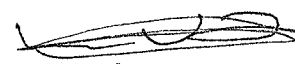
**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO**  
**REGIDOR SECRETARIO**



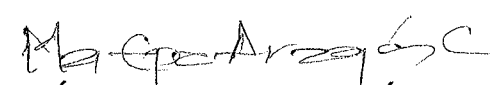
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR VOCAL**



**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 EL **C. HUMBERTO ENCINAS MARTÍNEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**DE LA TORRE**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA FEDOR MIJAILOVICH DOSTOIEVSKI NO. 3741, LOTE 18, MANZANA 68 DEL FRACCIONAMIENTO SERGIO DE LA TORRE HERNÁNDEZ DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H60 A HABITACIONAL H60+ Y AUMENTO DE COS A 0.91**, 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/176/2026**

Chihuahua, Chih 7 de mayo 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 **Humberto Encinas Martínez** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Fedor Mijailovich Dostoievski No. 3741, Lote 18, de la Manzana 68, del Fraccionamiento Sergio de la Torre Hernández, de esta ciudad; con superficie de **126.00m<sup>2</sup>**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"De La Torre"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H60** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo **el cambio a Habitacional H60+ y aumento de potencial urbano a un COS de 0.91.**

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 DASDDU/525/2025 de fecha 18 de noviembre de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"De La Torre"** 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. 554/2025 de fecha 14 de agosto del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"De La Torre"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/526/2025 de fecha 24 de julio 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/908/2025 de fecha 06 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio DASDDU/774/2025 de fecha 18 de noviembre 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/1122/2025 de fecha 30 de noviembre 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 **"De La Torre"** fue presentado en la **Décimo Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **07 de abril 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 CONDICONADO a desarrollar el proyecto conforme a los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, verificar la densidad y planteamiento para cumplir normativamente con la propuesta de dos departamentos, el cambio a Habitacional H60+ y aumento de potencial urbano a un COS de 0.91** 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/525/2025 de fecha 18 de noviembre de 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. 554/2025 de fecha 14 de agosto del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/526/2025 de fecha 24 de julio 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/908/2025 de fecha 06 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio DASDDU/774/2025 de fecha 18 de noviembre 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.
9. **Oficio No. SJ/DRPA/1122/2025 de fecha 30 de noviembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la **Décimo Novena Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **07 de abril de 2026** de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"De La Torre"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

  
**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

  
**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

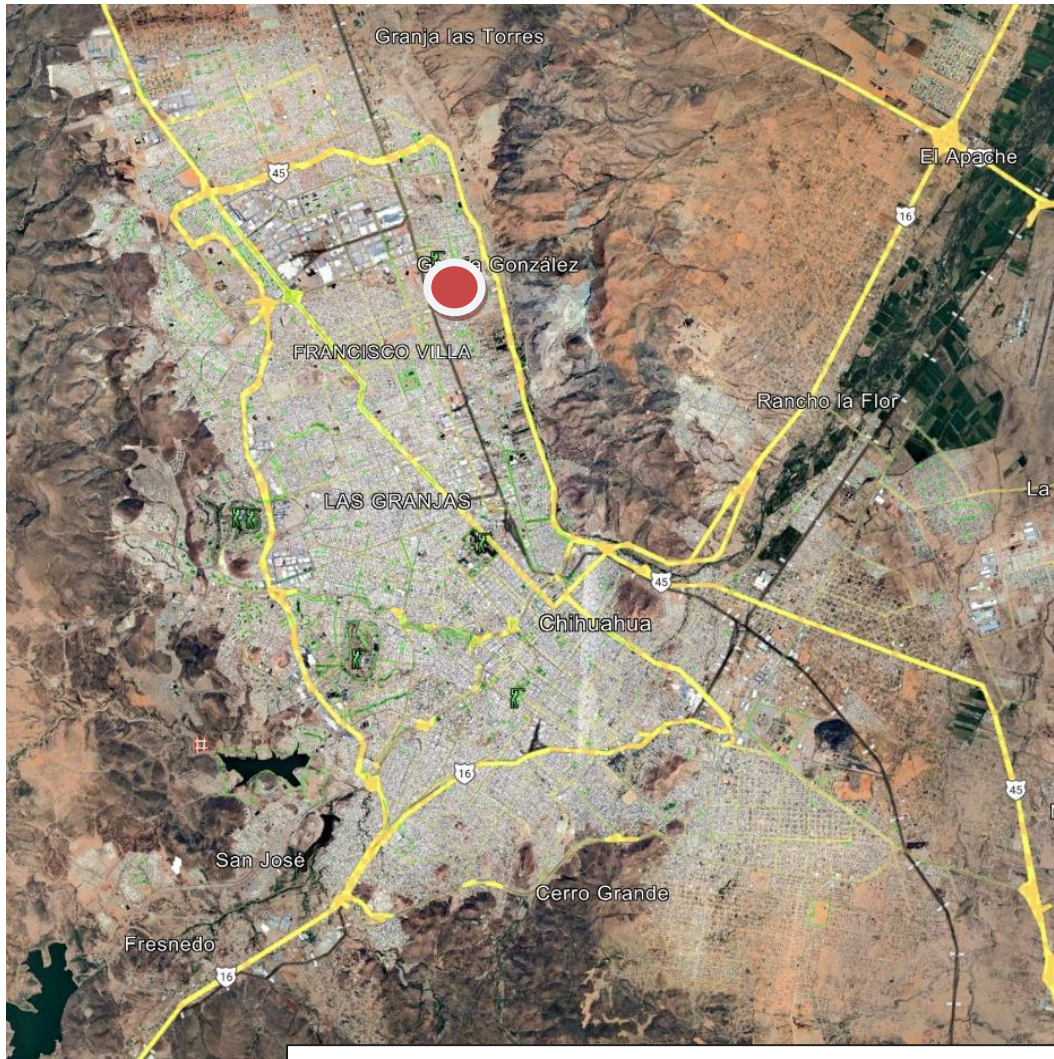
EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 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 -08- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DÍAS DEL MES DE Mayo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN





**ESTUDIO TÉCNICO PARA AUMENTO DE DENSIDAD Y POTENCIAL  
URBANO  
“DE LA TORRE”**

**Habitacional H60+ con  
incremento de COS y CUS**

**UBICACIÓN:**

**Av. Fedor Dostoievski 3741  
Fracc. Sergio de la Torre Hernández**

**PROMOTOR:**

**Humberto Encinas Martínez**

**ELABORACIÓN:**

**D.R.U. 018  
MDU. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia**

**Septiembre 2025**

## INDICE

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

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

|                                                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| III.VIII. XII. Infraestructura de Gas.....                                                       |  |
| III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....                                                            |  |
| III.IX.I. Riesgos Naturales .....                                                                |  |
| III.IX. II. Riesgos Antropogénicos.....                                                          |  |
| III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO .....                                                            |  |
| IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA                                 |  |
| IV.I.I. Políticas de Desarrollo.....                                                             |  |
| IV.I. II. Usos de Suelo .....                                                                    |  |
| IV.I.III. Vialidad.....                                                                          |  |
| IV.II. OBJETIVOS GENERALES .....                                                                 |  |
| IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES.....                                                              |  |
| IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo.....                                                |  |
| IV.III. III. Vivienda.....                                                                       |  |
| IV.III. V. Aspectos sociales .....                                                               |  |
| IV.III. IV. Infraestructura .....                                                                |  |
| IV.III.VII. Medio Ambiente .....                                                                 |  |
| IV.III. VIII. Administración y Gestión.....                                                      |  |
| IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo.....                                               |  |
| IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL, AHORA SECRETARIA DE BIENESTAR DE MEXICO).....   |  |
| IV.V.I. Equipamiento Urbano.....                                                                 |  |
| IV.VI. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA..... |  |
| IV.VI. I. Gestión ambiental .....                                                                |  |
| IV.VI. II. Política ambiental.....                                                               |  |
| IV.VI.III. Planeación ambiental.....                                                             |  |
| IV.VI. IV. Ordenamiento Ecológico.....                                                           |  |
| IV.VI. V. Criterios Ecológicos .....                                                             |  |
| IV.VI.VI. Impacto Ambiental .....                                                                |  |
| IV.VII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....               |  |
| IV.VII. I. Usos Reservas y Destinos .....                                                        |  |
| IV.VII.III. Infraestructura .....                                                                |  |
| IV.VII. V. Condominio.....                                                                       |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| IV.VII.VI. Vía Pública.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| IV.VIII. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| IV.IX. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| V ESTRATEGIA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| V.I. Estrategia Uso de Suelo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| V.I. Estrategia Vial.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Las calles son la base de cualquier sistema de movilidad urbana, así como pilares para el desarrollo económico de las ciudades, en virtud de que las vialidades que cobijan el área de estudio, tales como: Vialidad Los Nogales al norte, Av. de Las Industrias al poniente, Av. Venceremos al oriente, y la vialidad que da acceso al área de aplicación Av. Fedor Dostoievski no se verán afectadas por aumento de automóviles o cambio de tipología de transporte por operación como por ejemplo camiones o tráileres que pudieran causar caos vial en dichas avenidas. La estrategia vial establece que no hay modificaciones en las calles inmersas dentro de zona de estudio. .... |  |
| V.I. Estrategia Infraestructura .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| V.I. ESTRATEGIA GENERAL .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| MODELO DE DESARROLLO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| V.II. ESTRATEGIA DE USO DE SUELO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| MODELO DE DESARROLLO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| V.II. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| V.II. POLÍTICAS DE DESARROLLO .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| V.II.I. Mejoramiento.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| V.II. II. Consolidación .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| V.VI. INSTRUMENTACION .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| V.VI.I Instrumentos Financieros .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| V.VIII.II Corresponsabilidad.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| V. VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| VIII. BIBLIOGRAFÍA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

## I.- INTRODUCCIÓN

---

El presente estudio de planeación urbana tiene como objetivo el realizar una modificación a la estructura urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización esto debido al aumento de potencial y ajuste del COS y CUS del predio localizado en Av. Fedor Dostoievski 3741.

Dicho predio cuenta con uso de suelo habitacional H60, colinda inmediatamente en su frente con el corredor Dostoievski, se pretende el mismo uso habitacional, pero con mayor densidad para uso habitacional plurifamiliar en régimen condominal.

A continuación, a través de un análisis de las condiciones técnicas, sociales, económicas y ambientales, se aportarán fundamentos técnicos para la propuesta de aumento de densidad del predio en estudio, en donde se pretende desarrollar 2 departamentos. Para, de este modo, sumar a las políticas de densificación del Plan de Desarrollo Urbano vigente.

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

## II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

---

### II.I. PROCESO DE APROBACION

#### II.I.I. Aprobación y Consulta

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

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaria y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

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

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

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

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

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

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley y al menos una audiencia pública para los demás en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente,

el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevara a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

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

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

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

## **II.II. AMBITO FEDERAL**

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

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

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

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

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

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 73. El congreso tiene facultad:

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

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

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

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

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

- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

## **II.II. II. Ley de Planeación**

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN**

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

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

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

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

### **TÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **CONCURRENCIA**

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

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional; consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.

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

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

## TITULO SEGUNDO

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

## CAPÍTULO TERCERO

### ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

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

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

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

XXV. Establecer en las leyes y reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y

requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia.

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

## CAPÍTULO CUARTO

### ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

## TÍTULO TERCERO

### ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

## CAPÍTULO SEGUNDO

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

Artículo 19. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades

federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

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

#### TÍTULO CUARTO

### SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

#### CAPÍTULO PRIMERO

### SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

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

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

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

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

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

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo

y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

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

#### CAPÍTULO CUARTO

#### PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

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

## TÍTULO QUINTO

### DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

## CAPÍTULO ÚNICO

### DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades.  
II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

- a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
- b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

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

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.

- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

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

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

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

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

## TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL CAPÍTULO II

### DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

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

Artículo 7.- Corresponden a los Estados, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XX.- La atención coordinada con la Federación de asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más Entidades Federativas, cuando así lo consideren conveniente las Entidades Federativas respectivas; Fracción reformada DOF 28-01-2011.

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; Fracción reformada DOF 28-01-2011.

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

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. Artículo reformado DOF 13-12-1996, 19-01-2018.

## 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.

Párrafo reformado DOF 07-01-2000, 13-05-2016.

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.

Párrafo reformado DOF 07-01-2000.

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

La Secretaría mediante diversas acciones promoverá la generación de conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos de los ecosistemas, incluido el ser humano, la evolución y transformación de los mismos, a fin de contar con

información para la elaboración de programas que fomenten la prevención, restauración, conservación y protección del ambiente.

Párrafo adicionado DOF 07-01-2000

## **II.III. ÁMBITO ESTATAL**

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

#### **TITULO PRIMERO**

#### **DEL ESTADO Y SU TERRITORIO.**

##### **Título Primero**

##### **Del estado y su territorio.**

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios. [Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

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

### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

#### **I. A Nivel Estatal:**

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
  - Sectoriales
  - Regionales
  - Especiales
  - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

#### **II. A Nivel Municipal:**

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

### CAPÍTULO TERCERO.

#### PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA.

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

### CAPÍTULO SÉPTIMO.

#### CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN.

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

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

### TÍTULO CUARTO

#### DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- III. Los Planes de Zona Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centro de servicios rurales.

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

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

#### CAPITULO UNDECIMO

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

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

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

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

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

III.- El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto de encuentre disponible. Así mismo, 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 que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

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

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

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

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

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

## CAPITULO DUOCEDIMO

### DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

I.- El Municipio de que se trate

II. El Poder Ejecutivo del Estado

III. La Secretaría

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetarán al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona e que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes, La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Artículo 89. La Zonificación determinara:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrán establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electrificada o la movilidad.,
- b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
- c) Se deberá implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se requiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano, Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
- d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centro de trabajo,

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

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

### **CAPÍTULO II**

### **INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL**

#### **SECCIÓN II**

#### **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

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

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

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

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

- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

## SECCIÓN II I

### INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

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

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

## SECCIÓN IV

### REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

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

- I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.

II. Los programas sectoriales de desarrollo urbano y vivienda que realice el Gobierno Estatal.

III. Las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expida la Secretaría.

IV. La delimitación del crecimiento urbano mediante la creación de áreas verdes.

## **II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL**

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

#### **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

#### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

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

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los Términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico del IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal a Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

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

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

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

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

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

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

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

### III ANTECEDENTES

### III.I. ALCANCES DEL PLAN

El objetivo del presente documento es la modificación de los componentes urbanos del predio localizado en Av. Fedor Dostoievski 3741 en el Fracc. Sergio de la Torre Hernández con uso de suelo habitacional unifamiliar H60, con un coeficiente de Ocupación de Suelo C.O.S. de 0.60 y un Coeficiente de Utilización del Suelo C.U.S de 2.0 establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización, consta de una superficie de terreno de 126.00 m2 para desarrollar departamentos con uso habitacional.

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

El área de estudio en donde se localiza el predio en cuestión se identifica mayormente el uso habitacional H60 casi en un 75% de superficie a analizar, seguido de un 15% en uso comercio y servicios, 5% de equipamiento y otro 5% de áreas verdes.

En el área se encuentran ubicados los fraccionamientos: José María Ponce de León y Sergio de la torre Hernández I Etapa.



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

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

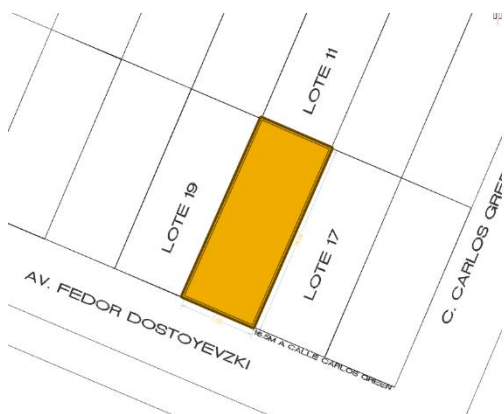


El Área de Aplicación corresponde a 126.00 m<sup>2</sup>, con una geometría regular en un rectángulo de 7.00m x 18.00m como se muestra en grafica.

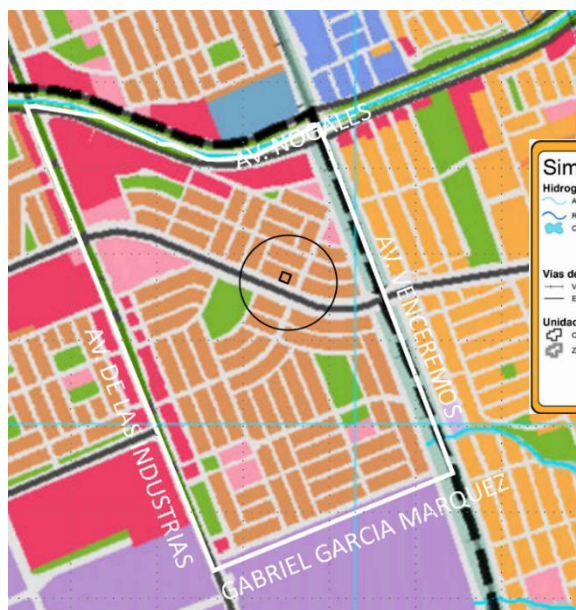
IMAGEN 2.- Área de Aplicación Fuente: Elaboración propia.

Presenta las siguientes colindancias:

- Al Norte con Lote 11
- Al Este con el Lote 17
- Al sur con Av. Fedor Dostoyevski
- Al Oeste con Lote 19



El uso de suelo del área de aplicación establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 7ª actualización es Habitacional H60. Ver plano Diagnostico 01



| Simbología                  |                                 |                                           |                                          |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Hidrografía</b>          | <b>Planeación Específica</b>    | <b>Zonificación Secundaria</b>            |                                          |
| Arroyo                      | Área Natural Protegida          | <b>Habitacional</b>                       | Mixto Suburbano                          |
| Rio                         | Centro Urbano                   | Habitacional Campesino de 1 - 4 viviendas | Mixto Suburbano II                       |
| Cuerpo de Agua              | Corredor de Movilidad           | Habitacional de 5 - 12 viviendas          | <b>Industria</b>                         |
|                             | Subcentro Urbano                | Habitacional de 13 - 25 viviendas         | Industria Alto Impacto                   |
|                             | Aviación                        | Habitacional de 26 - 35 viviendas         | Industria Bajo Impacto                   |
|                             | Población en Zona de Riesgo (*) | Habitacional de 36 - 45 viviendas         | Micronegocios                            |
|                             | Remediación del RS              | Habitacional de 46 - 60 viviendas         | <b>Equipamiento</b>                      |
|                             | Relleno Sanitario (RS)          | Habitacional de más de 60 viviendas       | Equipamiento General                     |
|                             |                                 |                                           | Recreación y Deporte                     |
| <b>Vías de Comunicación</b> | <b>Condiciones para usos</b>    | <b>Comercio y Servicios</b>               | <b>Uso Especial</b>                      |
| Vía de Ferrocarril          | Área de Bombeo                  | Comercio y Servicios                      | Zona de Amortiguamiento                  |
| Estructura_Vial_Propuesta   | Condicionante Pluvial           | Mixto                                     | Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 |
|                             | Área de Amortiguamiento         | Mixto Intermedio                          | Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 |
|                             |                                 | Mixto Moderado                            | <b>Uso no urbano</b>                     |
|                             |                                 | Mixto Bajo                                | Área Natural de Valor Ambiental          |
| <b>Unidades de Gobierno</b> |                                 |                                           | <b>Preservación Ecológica</b>            |
| Centro de Población         |                                 |                                           | PPC - Vivienda, Comercio y Servicios     |
| Zona de conurbación         |                                 |                                           | Vivienda Densidad Baja                   |
|                             |                                 |                                           | Vivienda Densidad Alta                   |
|                             |                                 |                                           | Vivienda Servicios Profesionales         |
|                             |                                 |                                           | Vivienda Servicios Comercio              |
|                             |                                 |                                           | PPC - Corredores y Comercio              |
|                             |                                 |                                           | Corredor Impacto Alto                    |
|                             |                                 |                                           | Corredor Impacto Medio                   |
|                             |                                 |                                           | Corredor Servicios Generales             |
|                             |                                 |                                           | Corredor Patrimonial                     |
|                             |                                 |                                           | PPC - Nodos                              |
|                             |                                 |                                           | Nodo Barrial                             |
|                             |                                 |                                           | Nodo Emblemático                         |
|                             |                                 |                                           | Nodo Urbano                              |

## DIAGNOSTICO

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

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 contempla dos líneas de acción importantes, una es la consolidación de la mancha urbana actual, mediante las políticas de densificación con la ocupación de grandes y pequeños lotes baldíos y la segunda es la preparación de la expansión de la ciudad a zonas aptas para el desarrollo esto mediante las propuestas de infraestructuras, estructura vial, distritos de equipamiento, servicios, comercio y principalmente vivienda.

#### III.II.I. Ámbito Regional

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

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

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

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

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

### **III.II. II. Ámbito Urbano**

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros. Ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup> que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. (Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018, 2016)

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

En la capital del estado la economía depende principalmente de dos sectores; manufacturas y servicios que en conjunto generan el 63% del valor agregado y el 68% de los empleos. En años recientes la ciudad se ha promocionado para la instalación de empresas dedicadas a componentes electrónicos y la aeronáutica.

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

### **III.II.III. Ámbito de Influencia**

El poniente de la ciudad ha tenido un auge principalmente en vivienda por la construcción de fraccionamientos con acceso por medio de la Av. Cantera, lo que ha generado el habilitado de infraestructura a dicha zona. Así mismo se el proceso de consolidación de un corredor comercial y de servicios con importantes plazas comerciales sobre esta vialidad. Así como la existencia de centros educativos tanto de nivel básico como profesional.

## **III.III RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.**

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

El área de aplicación es propiedad privada a nombre de Humberto Encinas Martínez, la acreditación de la propiedad se describe en la escritura No.19,616 Vol. 786 Setecientos ochenta y seis. Folio real 1476086 con fecha de registro 07 de Julio del 2022.Clave catastral 419 068 018.

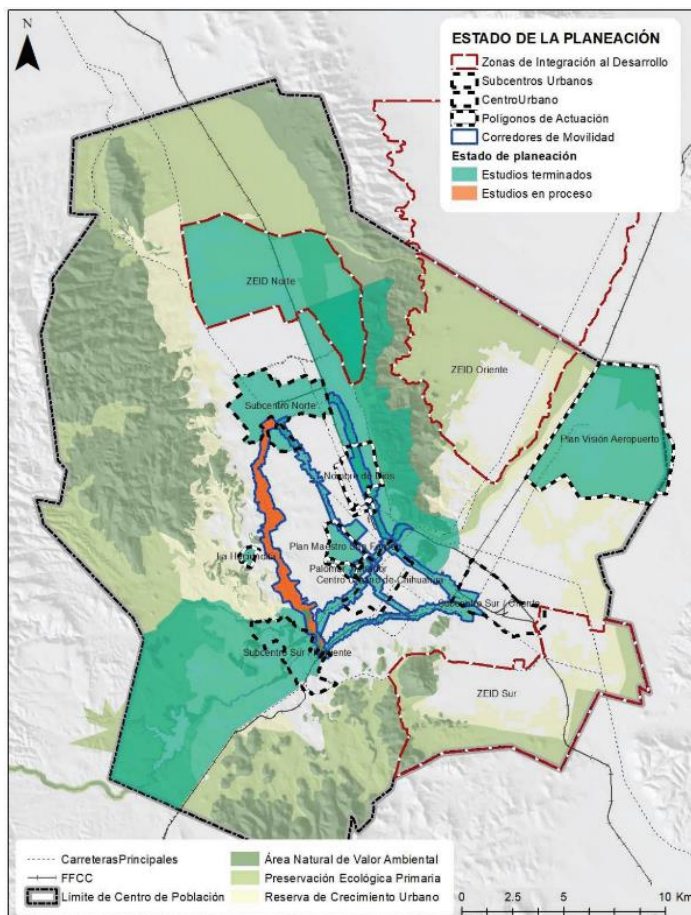
### III.IV. ESTRUCTURA URBANA

La Ciudad de Chihuahua, ha cambiado su estructura a un incipiente esquema de núcleos múltiples, el centro histórico, muestra una reducción en su jerarquía urbana producto de la aparición de sub-centros cuya función reside en descentralizar actividades, reducir tiempos de traslado, ofrecer equipamientos, espacios recreativos, servicios de jerarquía urbana y destinar suelo para incentivo del empleo, consolidar servicios, oferta de empleo, elementos de identidad, suelo desarrollable, accesibilidad, intensidad de uso y variedad (vivienda, comercio, servicios, hospitalidad, industria), legibilidad, fortalecimiento del espacio público.

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

El modelo metropolitano de Chihuahua es un modelo urbano poli-céntrico con ciudades compactas conviviendo con el paisaje y el ecosistema regional. La conformación de nuevos “sub-centros o centros comunitarios” deberán actuar como núcleos de equipamientos

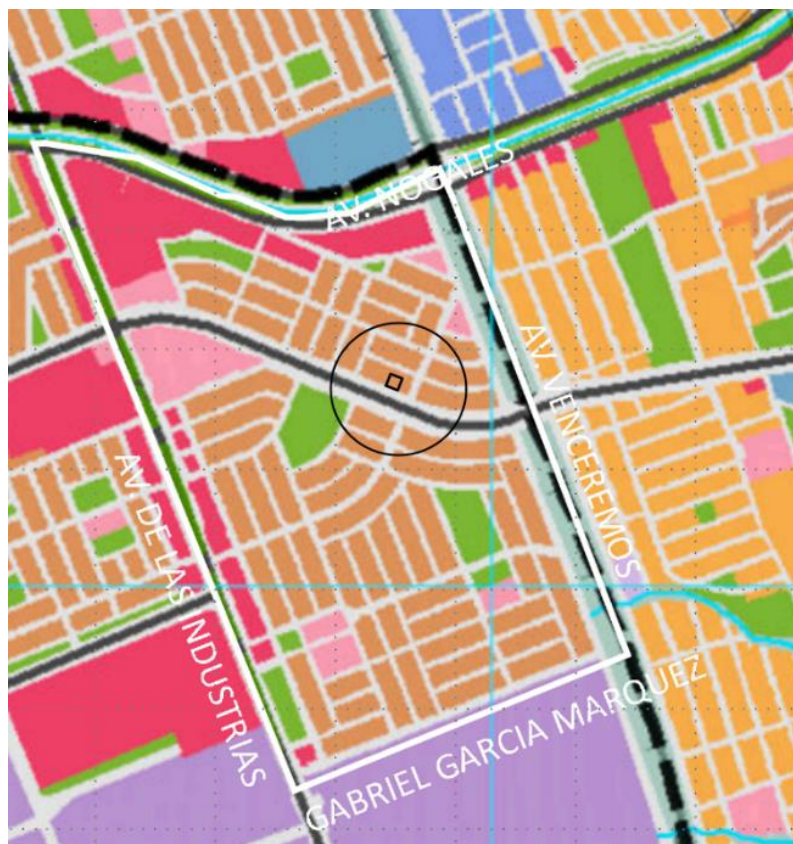
urbanos para la cobertura social y territorial de las nuevas comunidades y zonas urbanas precarias.



#### III.IV.I. Estructura Primaria

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

### III.IV.II. Estructura Secundaria



| Simbología                                                      |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>Hidrografía</b>                                              |  |  |  |  |
| Arroyo                                                          |  |  |  |  |
| Río                                                             |  |  |  |  |
| Cuerpo de Agua                                                  |  |  |  |  |
| <b>Vías de Comunicación</b>                                     |  |  |  |  |
| Vía de Ferrocarril                                              |  |  |  |  |
| Estructura_Vial_Propuesta                                       |  |  |  |  |
| <b>Unidades de Gobierno</b>                                     |  |  |  |  |
| Centro de Población                                             |  |  |  |  |
| Zona de conurbación                                             |  |  |  |  |
| <b>Planeación Específica</b>                                    |  |  |  |  |
| Área Natural Protegida                                          |  |  |  |  |
| Centro Urbano                                                   |  |  |  |  |
| Corredor de Movilidad                                           |  |  |  |  |
| Subcentro Urbano                                                |  |  |  |  |
| Ávalos                                                          |  |  |  |  |
| Población en Zona de Riesgo (*)                                 |  |  |  |  |
| Relleno Sanitario (RS)                                          |  |  |  |  |
| Remediación del RS                                              |  |  |  |  |
| * Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona. |  |  |  |  |
| <b>Condiciones para usos</b>                                    |  |  |  |  |
| Área de Borde                                                   |  |  |  |  |
| Condicional Pluvial                                             |  |  |  |  |
| Área de Amortiguamiento                                         |  |  |  |  |
| <b>Zonificación Secundaria</b>                                  |  |  |  |  |
| <b>Habitacional</b>                                             |  |  |  |  |
| 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                                |  |  |  |  |
| <b>Comercio y Servicios</b>                                     |  |  |  |  |
| Comercio y Servicios                                            |  |  |  |  |
| <b>Mixto</b>                                                    |  |  |  |  |
| Mixto Intenso                                                   |  |  |  |  |
| Mixto Moderado                                                  |  |  |  |  |
| Mixto Bajo                                                      |  |  |  |  |
| <b>Industria</b>                                                |  |  |  |  |
| Mixto Suburbano                                                 |  |  |  |  |
| Mixto Suburbano II                                              |  |  |  |  |
| Industria Alto Impacto                                          |  |  |  |  |
| Industria Bajo Impacto                                          |  |  |  |  |
| Microindustria                                                  |  |  |  |  |
| <b>Equipamiento</b>                                             |  |  |  |  |
| Equipamiento General                                            |  |  |  |  |
| Recreación y Deporte                                            |  |  |  |  |
| <b>Uso Especial</b>                                             |  |  |  |  |
| Zona de Amortiguamiento                                         |  |  |  |  |
| Zona Especial de Desarrollo Controlado 1                        |  |  |  |  |
| Zona Especial de Desarrollo Controlado 2                        |  |  |  |  |
| <b>Uso no urbano</b>                                            |  |  |  |  |
| Área Natural de Valor Ambiental                                 |  |  |  |  |
| <b>Preservación Ecológica</b>                                   |  |  |  |  |
| <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b>                     |  |  |  |  |
| Vivienda Densidad Baja                                          |  |  |  |  |
| Vivienda Densidad Alta                                          |  |  |  |  |
| Vivienda Servicios Profesionales                                |  |  |  |  |
| Vivienda Servicios Comercio                                     |  |  |  |  |
| <b>PPC - Corredores y Comercio</b>                              |  |  |  |  |
| Corredor Impacto Alto                                           |  |  |  |  |
| Corredor Impacto Medio                                          |  |  |  |  |
| Comercio Servicios Generales                                    |  |  |  |  |
| Corredor Patrimonial                                            |  |  |  |  |
| <b>PPC - Nodos</b>                                              |  |  |  |  |
| Nodo Barrial                                                    |  |  |  |  |
| Nodo Emblemático                                                |  |  |  |  |
| Nodo Urbano                                                     |  |  |  |  |

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

| Código | Densidad neta máxima | Lote mínimo (ml) | 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                                    |                                                                                     |

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

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

### III.IV. III. Zonas Homogéneas

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

**Zona Habitacional.-** Las zonas habitacionales que existen en el área de estudio no son viviendas de reciente creación, es decir menor a diez años de construcción, las viviendas ya sufrieron algunas adecuaciones por la necesidad de crecimiento de las familias, incluso se ven modificadas por necesidades de comercio y servicios.

Como ejemplo de este tipo de vivienda se encuentran fraccionamientos como Chihuahua Siglo XXI y Alamedas colindantes con la zona de estudio, misma que contiene fraccionamientos como José María Ponce de León y Sergio de la Torre Hernández I Etapa.



IMAGEN 6.- Habitacional

**Zona Comercio y Servicios.** - Las zonas más importantes de este uso se encuentran ubicadas en el centro de la ciudad a partir de este se despliegan una serie de corredores urbanos de comercio y servicios asociados con vialidades primarias y algunas secundarias.

La Av. Fedor Dostoievski, se reconoce como un corredor comercial dentro de la zona de estudio, acoge comercio de grandes cadenas, así como bodegas y diversidad de establecimientos de comercio y servicios, sobre todo con la intersección de Av. de las Industrias.



IMAGEN 7.-Comercio y Servicios

**Equipamiento.** - El equipamiento tiende a ser recreativo y educativo, se suman algunos parques públicos y se localizan algunas escuelas de nivel primaria y secundaria de orden público.



IMAGEN 8.-Equipamiento educativo

**Recreación y Deporte.** – No se cuenta con grandes extensiones, sin embargo, se localizan algunos parques equipados con juegos infantiles y otras áreas destinadas a deportes como el futbol soccer.



IMAGEN 9.-Campo de futbol soccer.

**Industrial.** - Las zonas industriales en la ciudad se han desarrollado principalmente en la zona norte por la creación del Complejo Industrial Chihuahua y al oriente por la planta de Grupo Cementos de Chihuahua y actualmente con los parques localizados al sur de la ciudad (parque Intermex Aeropuerto, Parque Industrial Chihuahua Sur, etc.).

Entre las empresas que se encuentran en el Parque Industrial y que colindan con el área de estudio delimitada en el presente documento se encuentra Jabil e Impulsora.



IMAGEN 10.-Equipamiento Industrial.

## III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

### III.V.I. Atractores

Las ciudades como nodo de las redes de transporte y comunicación funcionan como atractores de la actividad económica regional, proveedores de servicios especializados, centros de intercambio de bienes y centros de difusión de las innovaciones hacia el entorno urbano.

Los principales atractores comerciales se encuentran sobre el corredor comercial de la Av. Fedor Dostoyevski, así como el generado en Av. de las Industrias.

Los atractores de empleo-industrial, se encuentran a escasos metros del área de aplicación, en el Complejo Industrial.

Los atractores de recreación y deporte se encuentran dentro del área de estudio con diversos parques públicos, sobre todo equipados para una población infantil, así como espacios equipados con porterías para juegos de futbol soccer.

### III.V.III. Núcleos de Actividades

En la zona existe una concentración de actividad comercial y de servicio sobre todo sobre Av. Industrias y Av. Fedor Dostoyevski, la plaza comercial Sendero y supermercados como Smart y Al Super son un referente de esta actividad.

El núcleo de actividades industrial, completamente desarrollado dentro del Complejo Industrial colindante inmediato con la zona de estudio hacia el sur.

Empleo: Total de unidades económicas 716, Índice de desarrollo económico 0.4,

Composición del sector:

Comercio 44.55%

Servicios: 47.91%

Industria : 7.54%

Las actividades predominantes son:

Salones y clínicas de belleza y peluquerías (total 51)

Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneos (total 36)

Banca múltiple (total 27)

Dentro del radio de influencia de 1000m se localizaron:

1 centro comunitario

20 espacios de recreación y deporte

7 centros de religión

5 preescolares

4 primarias

1 preparatoria

12 guarderías

Fuente: OVIE Chihuahua, datos del Censo de población y vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo del 2023

### III.V. IV. Corredores Urbanos

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

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

Al existir diversos modos de movilidad, el enfoque urbano que se les dé a cada uno de ellos, en tratamiento de los usos de suelo, el espacio público, la infraestructura urbana y las

banquetas mismas deben ser especialmente enfocados a la escala del corredor donde se planteen.

### **Corredor Las Industrias**

Av. de las Industrias, es una de las vialidades más importantes en la zona de estudio ya que conecta de norte a sur y viceversa al resto de la mancha urbana, esta alberga algunas plazas comerciales, destinadas a muy diversos usos.

### **Corredor Dostoievski**

La Av. Fedor Dostoievski cuenta con una diversidad importante y consolidada área comercial sobre todo al poniente del área de estudio a partir de la Av. de las Industrias. Este corredor alberga algunas plazas comerciales de marcas reconocidas, así como algunos locales con estacionamiento a pie de banqueta.

## **III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO**

Los momentos actuales son de una gran transformación y las modalidades actuales del desarrollo requieren una gran participación tanto de los gobiernos en sus tres niveles (federal, estatal y municipal) así como de los sectores sociales y privado para la planeación y solución a los problemas locales.

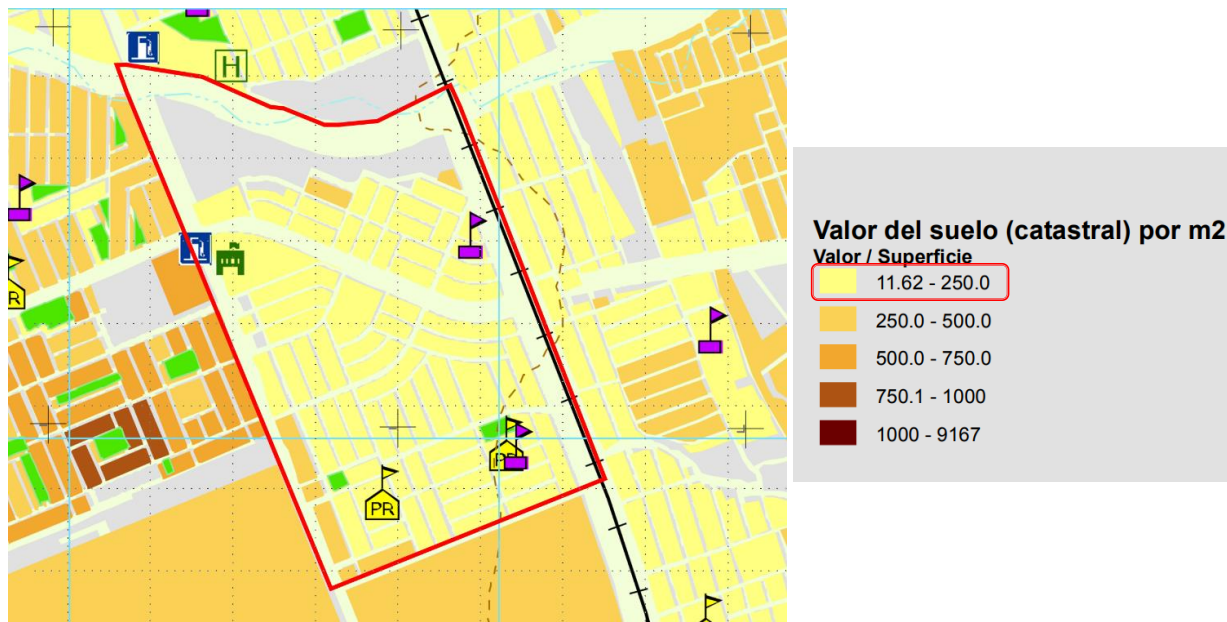
Aunque por la iniciativa privada existe bastante intención de consolidar la zona, el apoyo hacia los inversionistas en esta zona de la ciudad es muy pobre.

### **III.VI. I. Valor del Suelo**

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad.

En el área urbana existen varios valores catastrales, las zonas de más bajo valor catastral se encuentran ubicadas al sur, oriente y norte de la ciudad.

Entre los valores que podemos encontrar son de entre 11.62 pesos y 250 pesos por m<sup>2</sup>, la zona se distingue en estos valores.



### III.VI. II. Análisis Demográfico

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

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

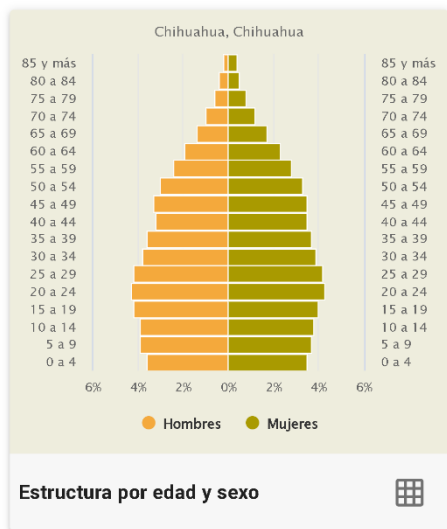


IMAGEN 13.- Estructura de la población 2000, 2010 y 2020.  
Fuente: INEGI 2020.

Se observa en un radio de influencia de 1000m que existe:

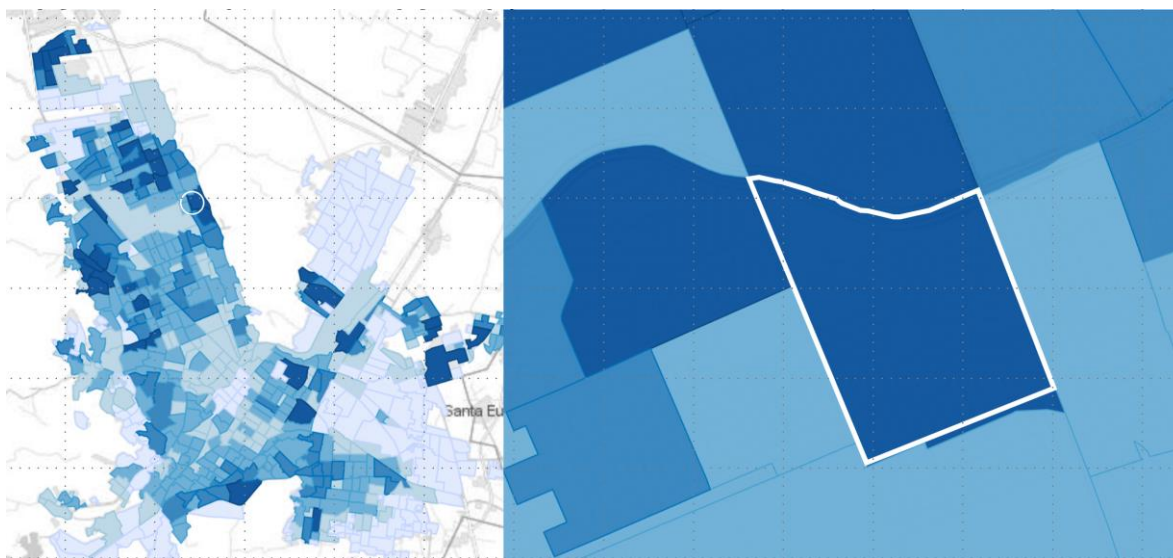
Población total: 21,614 habitantes

Distribución por sexo : 10486 hombres y 11075 mujeres

Viviendas totales 7,272

Densidad bruta: 68.877136

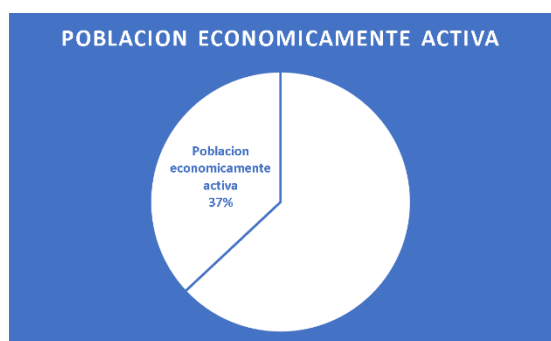
Fuente: OVIE Chihuahua. DENE actualizado a Marzo 2023



Dentro del área de estudio se reconoce un Área Geoestadística Básica establecida por el INEGI. con el número 15813.

| ID AGEB | POBLACION<br>TOTAL | POBLACION<br>MASCULINA | POBLACION<br>FEMENINA | ECONOMICAMENTE<br>ACTIVA | VIVIENDA<br>TOTAL | VIVIENDA<br>OCUPADA | PERSONAS CON<br>DISCAPACIDAD | SERVICIOS DE<br>SALUD |
|---------|--------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|
| 15813   | 3942               | 1927                   | 2015                  | 2312                     | 1419              | 1253                | 161                          | 3563                  |

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este AGEB es de 3,492 habitantes de los cuales 2015 son mujeres y 1927 son hombres.



Apenas 161 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 3,563.

Lo que respecta a la vivienda, existen 1,253 viviendas habitadas de un total de 1,419, el promedio de ocupantes por vivienda particular ocupada es de 2.5 habitantes por vivienda.

### III.VI.III. Análisis Económico

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

La manufactura presenta operaciones grandes con un mayor número de empleos con industria de tipo automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial.

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

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

En la ciudad de Chihuahua, el tipo de establecimiento con mayor personal ocupado es la industria manufacturera con 45 empleadas y empleados por Unidad Económica (UE), servicios con 5 empleadas y empleados por UE y comercio con 6 empleadas y empleados por UE.

Total de personal ocupado:13,037

Remuneración promedio:10,708.584

Fuente: OVIE Chihuahua, datos del Censo de población y vivienda 2020 y DENUe actualizado a marzo del 2023

### III.VII. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL

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

Su altura sobre el nivel del mar es de 1,455 metros. Se cuenta con elementos naturales de alto valor ambiental, considerando su sistema hídrico y zonas cerriles que conforman medios ecológicos con diversidad de flora y fauna y condiciones paisajísticas.

El municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup>, que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado.

El predio en estudio se localiza a una altitud de 1502m sobre el nivel del mar, su topografía no representa una limitante para el desarrollo del condominio habitacional, ya que tampoco agrede alguna fauna existente y la vegetación existente es silvestre y pobre.

### III.VII. I. Clima

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

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

| Parámetros climáticos promedio de Chihuahua (Datos: 1951 a 2010) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Mes                                                              | Ene   | Feb   | Mar   | Abr   | May   | Jun   | Jul   | Ago   | Sep   | Oct   | Nov   | Dic   | Anual  |
| Temperatura máxima registrada (°C)                               | 28.2  | 32.0  | 34.0  | 38.5  | 41.0  | 41.2  | 40.0  | 38.0  | 37.0  | 35.0  | 32.0  | 28.0  | 41.2   |
| Temperatura diaria máxima (°C)                                   | 16.6  | 19.3  | 24.0  | 28.5  | 32.0  | 34.5  | 32.2  | 30.7  | 28.7  | 26.5  | 21.0  | 17.6  | 25.1   |
| Temperatura diaria mínima (°C)                                   | 1.9   | 3.8   | 7.4   | 11.3  | 14.9  | 18.9  | 19.3  | 19.0  | 15.9  | 10.9  | 5.8   | 2.4   | 10.9   |
| Temperatura mínima registrada (°C)                               | -15.0 | -18.0 | -9.0  | -3.0  | 0.0   | 9.4   | 11.0  | 10.5  | 5.0   | -3.0  | -11.0 | -12.0 | -18.0  |
| Precipitación total (mm)                                         | 12.5  | 4.7   | 6.0   | 12.7  | 21.1  | 45.4  | 101.3 | 104.8 | 90.6  | 26.0  | 10.5  | 12.8  | 448.4  |
| Días de lluvias (≥ 1 mm)                                         | 3.0   | 1.7   | 1.7   | 2.0   | 3.0   | 5.6   | 11.3  | 12.9  | 9.0   | 4.0   | 2.2   | 2.5   | 58.9   |
| Días de nevadas (≥ 1 mm)                                         | 0.30  | 0.18  | 0.09  | 0.09  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0.50  | 0.88  | 2.04   |
| Horas de sol                                                     | 223.7 | 245.0 | 263.6 | 282.8 | 304.9 | 299.5 | 272.4 | 248.7 | 220.4 | 259.1 | 244.0 | 216.8 | 3080.9 |
| Humedad (%)                                                      | 49    | 44    | 36    | 31    | 31    | 37    | 51    | 56    | 57    | 51    | 49    | 51    | 45     |

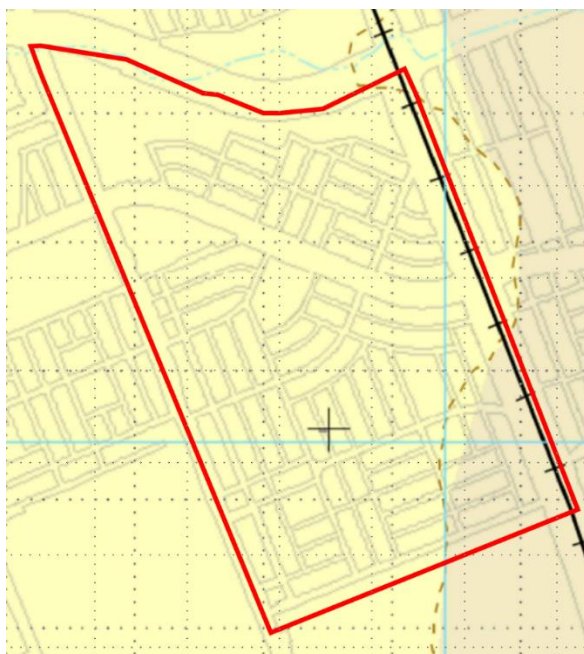
Fuente N°1: Servicio Meteorológico Nacional

IMAGEN 15.- Parámetros climáticos. Fuente: Servicio Meteorológico Nacional.

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

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

### III.VII. II. Topografía



#### Pendientes

|                                                                                                                             |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>  | Pendiente plana (0- 2 %)            |
| <span style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Pendiente muy suave (2 - 5 %)       |
| <span style="background-color: #ffff99; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Pendiente (5 - 12 %)                |
| <span style="background-color: #ffcc99; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Pendiente Moderada (12 - 18 %)      |
| <span style="background-color: #ff9966; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Pendiente Fuerte (18 - 30 %)        |
| <span style="background-color: #cc9966; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor) |

Como se observa en grafica de referencia y reporte fotográfico, el área de estudio en su totalidad, incluyendo área específica, no se ve afectado por la topografía existente, debido a que sus curvas de nivel no son pronunciadas, más bien tienden hacia lo nulo. En un porcentaje de 0 a 2%

IMAGEN 16.- Topografía



IMAGEN 17.- Vista de topografía en área de aplicación. Fuente: Elaboración propia

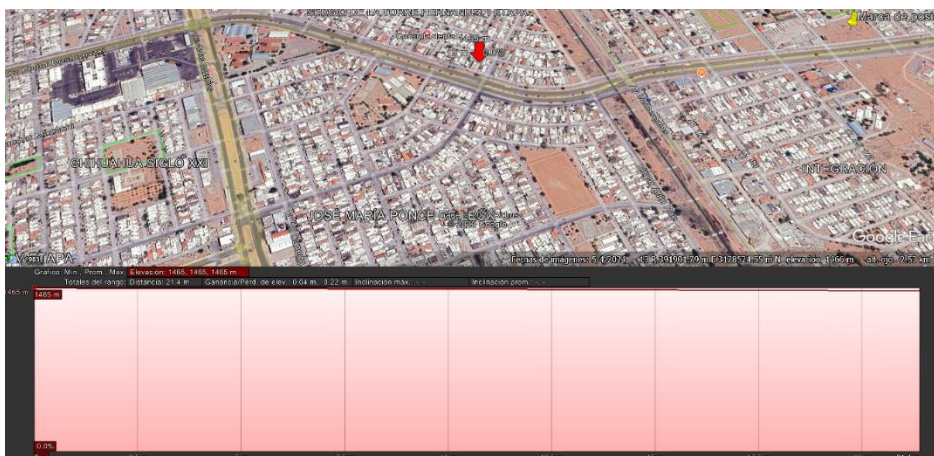


IMAGEN 18.- Topografía del área de aplicación. Fuente: Elaboración propia

La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano, en el perfil mostrado, se logra observar que las pendientes del predio no son limitantes para el desarrollo puesto que se encuentran en un promedio de 0 a 2 %. Los escurrimientos pluviales se dirigen hacia la Av. Fedor Dostoievski.

### III.VII.III. Hidrología



Imagen 19. Escurrimientos pluviales

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

### III.VII. IV. Aguas subterráneas

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

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

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

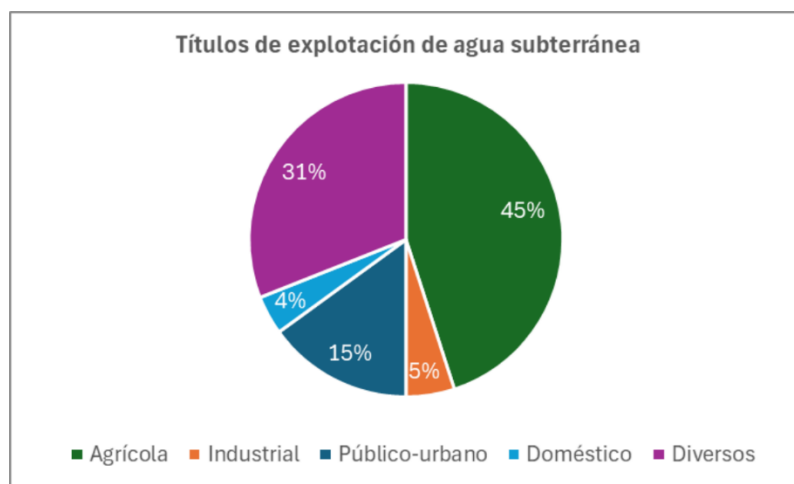
**El Sauz-Encinillas.** - Esta zona se ubica en la porción central, dentro el Municipio de Chihuahua. El acuífero se desarrolla esencialmente en depósitos aluviales del Cuaternario que consisten en gravas, arenas, limos y arcillas; los cuales presenta permeabilidad media y baja. Este acuífero tiene un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

| ACUÍFERO                            | RECARGA<br>A<br>Millones<br>m <sup>3</sup> /año | EXTRACC.<br>Millones<br>m <sup>3</sup> /año | ABAT.<br>Metros/a<br>ño | SITUACIÓN                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| (807) acuífero el Sauz Encinillas   | 106.5                                           | 118.2                                       | 1.4                     | Sobre explotado                  |
| (815) acuífero Laguna del Diablo    | 4.3                                             | 0.22                                        | 0.0                     | Sub explotado                    |
| (824) acuífero Laguna de Hormigas   | 64.0                                            | 16.0                                        | 0.0                     | Sub explotado                    |
| (830) acuífero Chihuahua-Sacramento | 65.8                                            | 120.5                                       | 1.0                     | Sobre explotado                  |
| (835) acuífero Tabalaopa-Aldama     | 55.1                                            | 66.1                                        | 1.2                     | Sobre explotado                  |
| (836) acuífero Aldama-San Diego     | 35.2                                            | 21.1                                        | 0.6                     | Sub explotado sin disponibilidad |

IMAGEN 21.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

El abastecimiento de agua para consumo humano de la ciudad de Chihuahua presenta serios problemas ya que es mayor el volumen de agua que se extrae que el volumen de agua que se recarga en los acuíferos. Por lo que estos tres acuíferos están en situación de sobre explotación. El consumo de agua en uso habitacional es menor comparado con el uso agrícola, por lo que es necesario realizar planteamientos y análisis de las cuencas para optimizar su uso.

En el Municipio de Chihuahua se reportó un derecho de extracción total del recurso hídrico de 300.27 HM<sup>3</sup> al año, de los cuales el 92% proviene de fuentes subterráneas y el resto de fuentes superficiales. El agua utilizada de las fuentes superficiales para la zona urbana representa solamente el 1.2% del volumen total suministrado (CONAGUA, 2023).



Porcentaje del título de concesiones de agua subterránea en el Municipio de Chihuahua. Fuente: PMH con información del REPDA (2024)

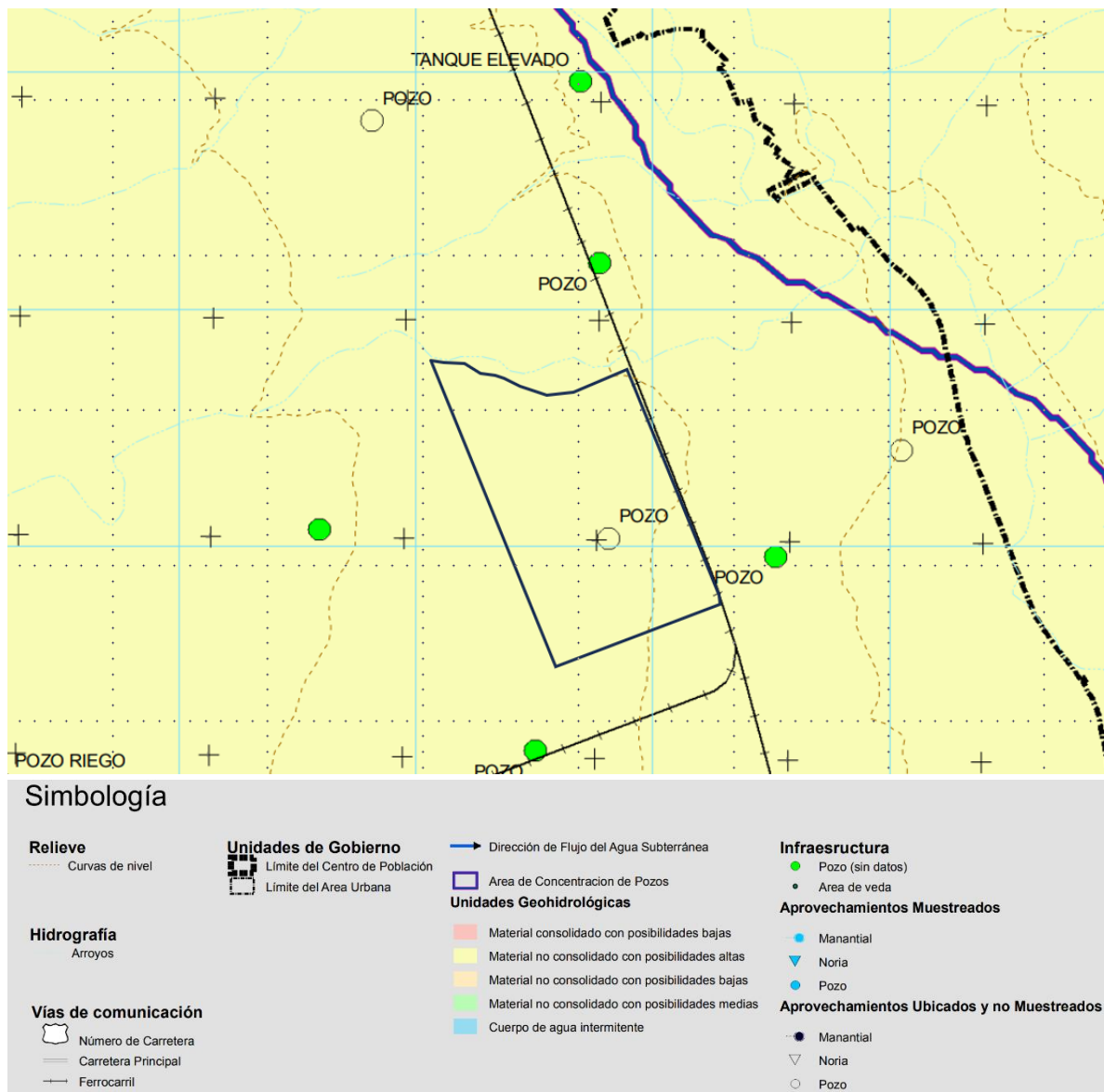


IMAGEN 19.- Carta hidrológica. PDU

### III.VII. V. Composición del suelo

Los tipos de suelos predominantes en la ciudad son rocas sedimentarias, caliza, volcanoclastico, lutita arenisca, caliza yeso, caliza lutita, arenisca toba intermedia, arenisca conglomerado, lutita, arenisca y coglomerado.

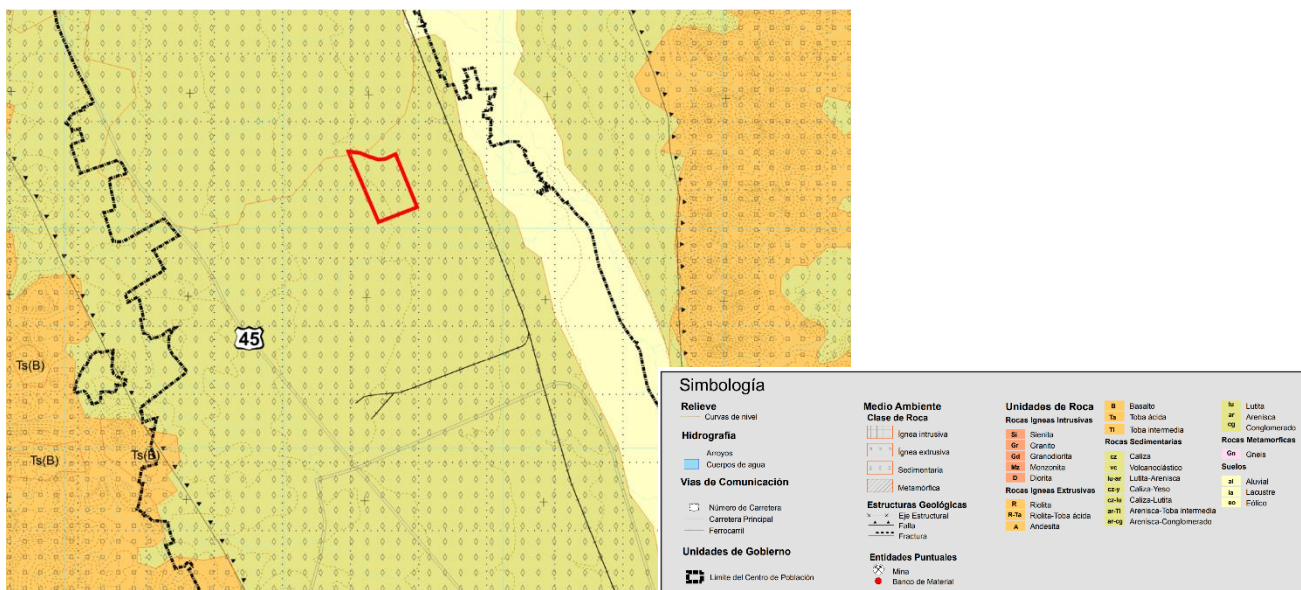


IMAGEN 20. Carta Geológica. Plan de Desarrollo Urbano 2040

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

### III.VII.VI. Vegetación

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

En el área de estudio, la vegetación está representada por árboles en sitios públicos como iglesias y parques, fuera de estos sitios se considera muy pobre ya que el área urbanizada no considero espacios para césped o arbustos de otro tipo. En el camellón frente al predio en estudio se localizan algunos huizaches y mesquites.

En el suelo solo se observa terreno natural o tratamiento con piedra para permitir filtración de agua.



IMAGEN 21.- Vegetación del sitio. Fuente: Elaboración propia

### III.VIII. ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO

El Área de estudio presenta diferentes usos de suelo, en cuanto a habitacional son densidades entre H-45 y H 60, los usos comerciales se encuentran ubicado en las avenidas principales o de mayor influencia como es Av. de las Industrias y Av. Nogales.

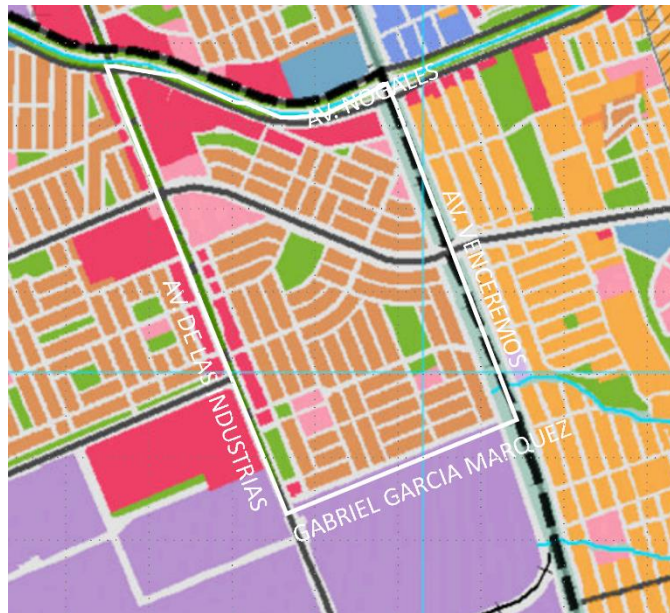


IMAGEN 22- Usos de suelo dentro del área de estudio. Fuente: PDU 7ª Actualización.

#### III.VIII.I. Vivienda

La vivienda es un satisfactor básico para el bienestar de la población. Se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de la

convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

La vivienda conforma aproximadamente el 60 % del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte.

El uso de suelo descrito en carta síntesis última actualización describe densidades de entre 45 y 60 viviendas por hectárea. La tipología de vivienda que se observa en área de estudio es diversa, muchas de estas viviendas han sufrido modificaciones por adaptarse a un servicio o comercios modificando sus fachadas, otras son de un nivel, se detecta mucha autoconstrucción, y dos niveles, en muchos de los casos viviendas inconclusas sin llegar a acabados finos. Otras calles mantienen prototipos tal como se entregó en la compra venta del inmueble.



IMAGEN 23.- Viviendas en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia

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

En lo referente a comercio y servicios existe un corredor comercial a lo largo de Vialidad Nogales, Av. Fedor Dostoyevski y Av. de las Industrias principalmente.



IMAGEN 24.- Comercio sobre Av. de las Industrias, Av. Nogales y Av. Fedor Dostoyevski .  
Fuente: Elaboración propia.

### III.VIII.III. Uso Industrial

La base industrial se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes se encuentran el clúster de industria textil y confección; la industria forestal del mueble y el de materiales de construcción y la industria automotriz y de autopartes.

El área de estudio colinda inmediatamente con el Complejo Industrial Chihuahua, misma que le da auge al sector maquilero en la zona norte de la ciudad.



IMAGEN 25.- Industria sobre Av. de las Industrias. Complejo Industrial Chihuahua.

### **III.VIII. IV. Equipamiento**

La cobertura en general en cuanto a los diversos usos de equipamiento en la ciudad es aceptable, sobre la zona de estudio descrita con anterioridad se localizan diversos equipamientos de carácter público.

Dentro del radio de influencia de 1000m se localizaron:

- 1 centro comunitario
- 20 espacios de recreación y deporte
- 7 centros de religión
- 5 preescolares
- 4 primarias
- 1 preparatoria
- 12 guarderías

### **EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

Como equipamiento educativo se localiza en Av. de las Industrias representado por CECYT 6 en donde se imparten diferentes oficios, se localizan algunas escuelas nivel primaria y jardín de niños.



IMAGEN 26.- Escuelas públicas en área de estudio. Fuente Elaboración propia.

## EQUIPAMIENTO DE SALUD

El área de estudio se reconoce escasa de equipamiento de salud, al poniente se encuentra la clínica privada más cercana reconocida como Clínica del Norte, que da servicio de ginecología, nutriología, laboratorio, pediatría, psicología, rayos x, dentista, medico general y óptica.

Y a más de 3 kilómetros al norte se localiza la Clínica 69, del Instituto Mexicano del Seguro Social, localizada en el Fracc. Los Portales.



IMAGEN 27.- Clínica del Norte, cercano al área de estudio.

## EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD

En aproximadamente 2 kilómetros al sur, se localiza la comandancia Norte sobre la Av. Homero. Por su ubicación, tiene una respuesta rápida a alguna emergencia en la zona.



IMAGEN 28.- Comandancia Norte. Av. Homero

## EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN

En el área de estudios existen diferentes lotes destinados a equipamiento de áreas verdes, entre los que destacan parques deportivos, en general se observan con buen mantenimiento, contienen juegos infantiles, canchas diversas y mobiliario en buen estado.



IMAGEN 29.-Equipamiento Recreación y Deporte. Fuente: Elaboración propia

## EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

El equipamiento religioso se hace presente con la localización de iglesia católica, sobre la calle Fernando Calderón , dentro del área de estudio.



IMAGEN 30.-Equipamiento religioso. Fuente: Elaboración propia

## II.VIII.V PREDIOS BALDIOS.

Se considera predios baldíos aquellos en que no hubiera ninguna construcción o aquellas donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono.

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

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

Dentro de la zona de estudio se localizan 3 lotes baldíos, en general se observa densificado predominantemente por casa habitación, comercios e industria.



IMAGEN 31.-Lotes baldíos en área de estudio

### III.VIII.VI. Estructura Vial

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

Las vialidades que cobijan el área de estudio son: Vialidad Los Nogales al norte, Av. de Las Industrias al poniente, y Av. Venceremos al oriente, y la vialidad que da acceso al área de aplicación Av. Fedor Dostoievski, mismas que se describen a continuación:

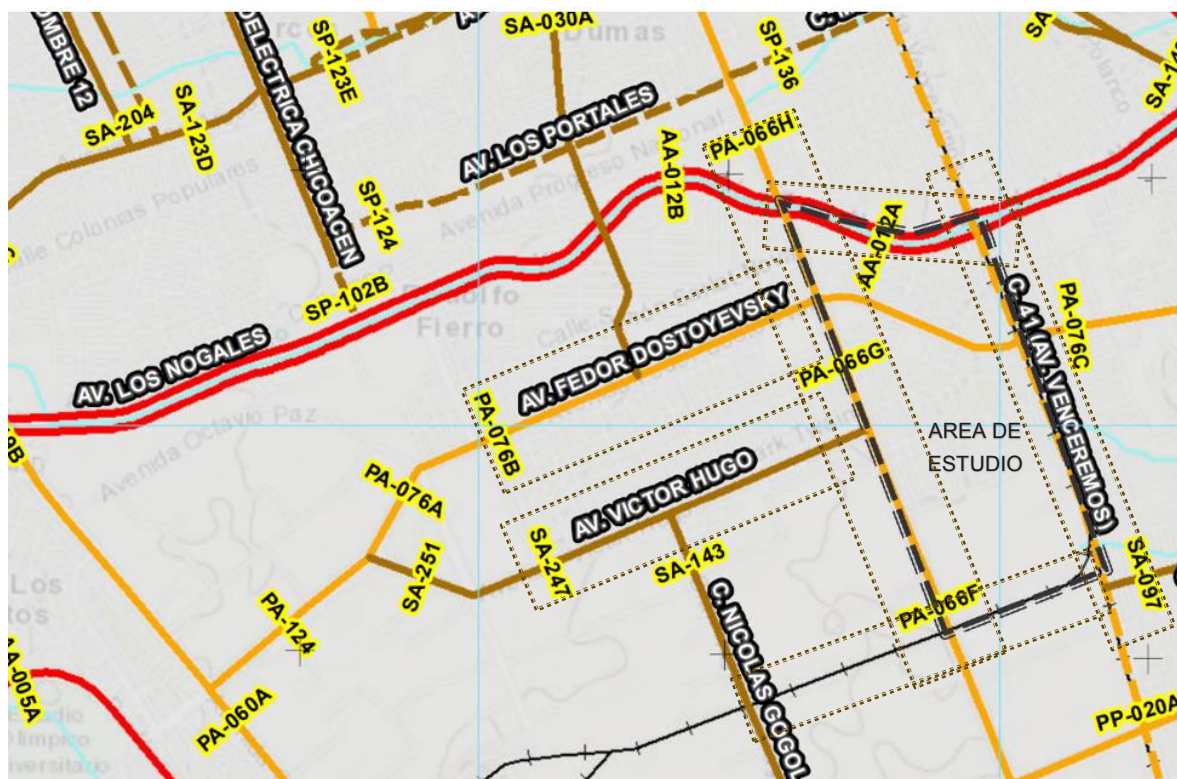


IMAGEN 32.-Estructura vial en zona de estudio. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización

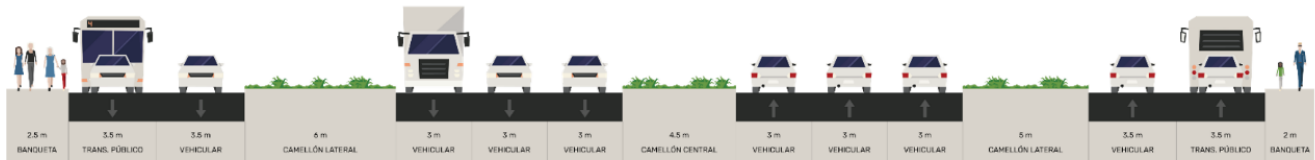
### Sección AA-012A, Av. Los Nogales (Arterial)



**Av. Los Nogales.** De jerarquía arterial, se localiza al norte del área de estudio y contiene en ella 6 carriles centrales de 3.50m, 2 sentidos viales y una sección de 67.00m. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.



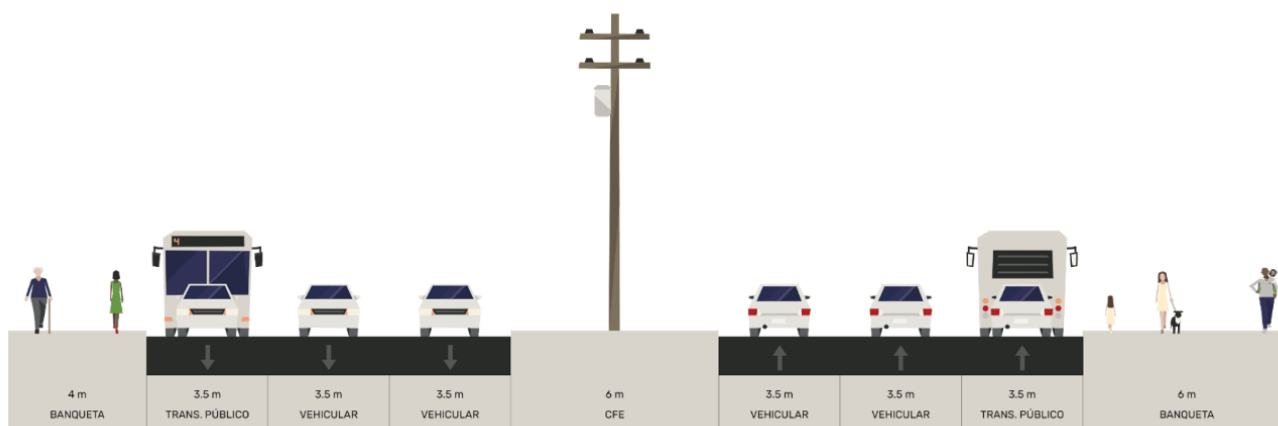
Estado actual Vialidad Los Nogales

**Sección PA-076C, Av. Fedor Dostoievski (primaria)**

**Av. Fedor Dostoievski.** De jerarquía primaria, se localiza al norte del área de estudio y contiene en ella 6 carriles centrales de 3.50m, 4 carriles laterales, 2 sentidos viales y una sección de 52.00m. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.



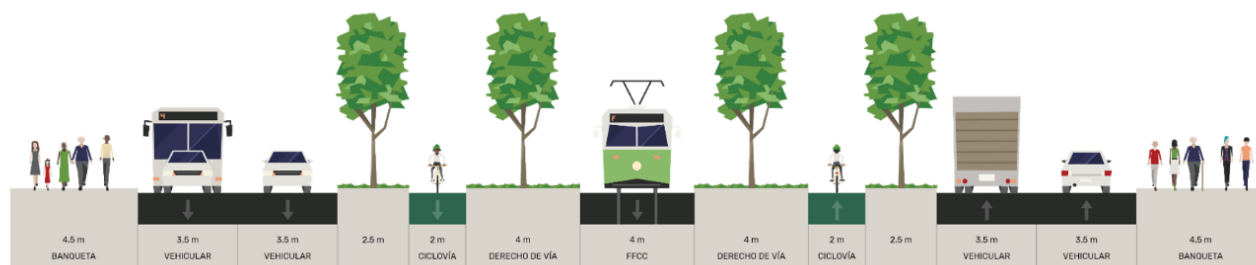
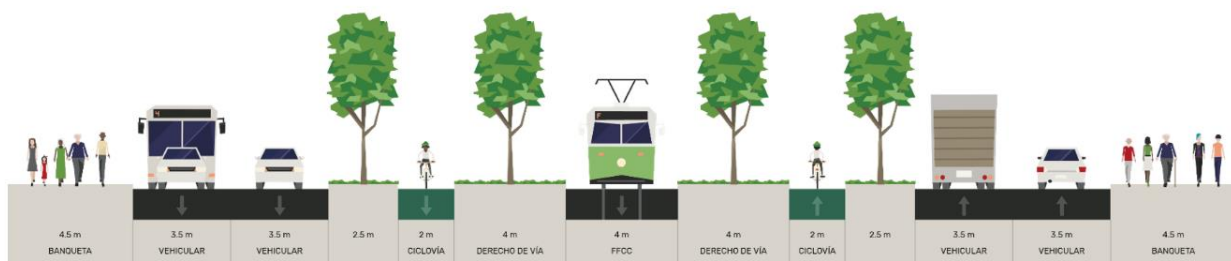
Estado actual Av. Fedor Dostoievski

**Sección PA-066G, Av. De las Industrias/Av. Alejandro Dumas (primaria)****Sección PA-066F, Av. de las Industrias/Av. Alejandro Dumas (primaria).**

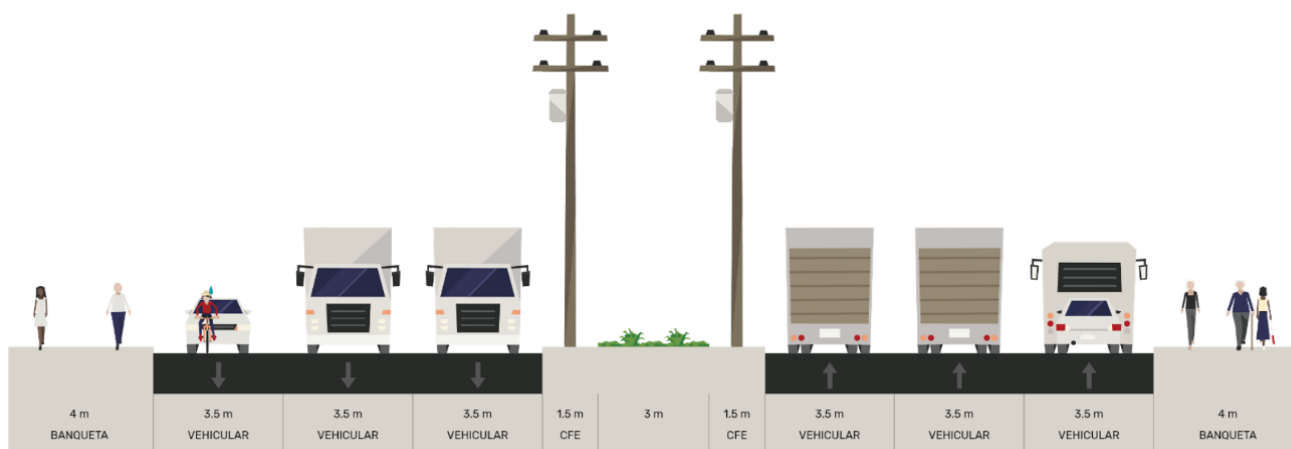
**Av. de Las Industrias.** De jerarquía primaria, se localiza al poniente del área de estudio y contiene en ella 8 carriles centrales de 3.50m, 2 sentidos viales y una sección de 35.00 a 65.00m. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.



Estado actual Av. de las Industrias

**Sección PP-020A, C. 41 (Av. Venceremos) (Primaria propuesta)****Sección PP-020B, C.41 (Av. Venceremos) (Primaria Propuesta)**

**Av. Venceremos.** Con jerarquía primaria propuesta. La sección de esta avenida cuenta con un ancho de 44.00m. 6 carriles centrales de 3.50 m. banqueta en ambos sentidos. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

**Sección SA-247, Av. Víctor Hugo (Secundaria)**

**Av. Víctor Hugo.** Con jerarquía secundaria. La sección de esta avenida cuenta con un ancho de 35.00m. 6 carriles centrales de 3.50 m. dos sentidos viales, banqueta en ambos sentidos. Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización.

### III.VIII.VII. Transporte Público

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

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

En general las rutas que se desplazan cercanas al área de estudio observan en buen estado y se enlistan a continuación:



IMAGEN 33.-Transporte público. Fuente: Elaboración propia

Circunvalación 2.  
Baja Mirador  
Baja Salle  
Sube Salle  
Sube Mirador  
Nombre de Dios Ojo Directo e inverso  
Tec 2 Colon  
Tec 2 industrial

Ruta gimnasio adaptado los días Lunes, Martes, Miercoles y Jueves.

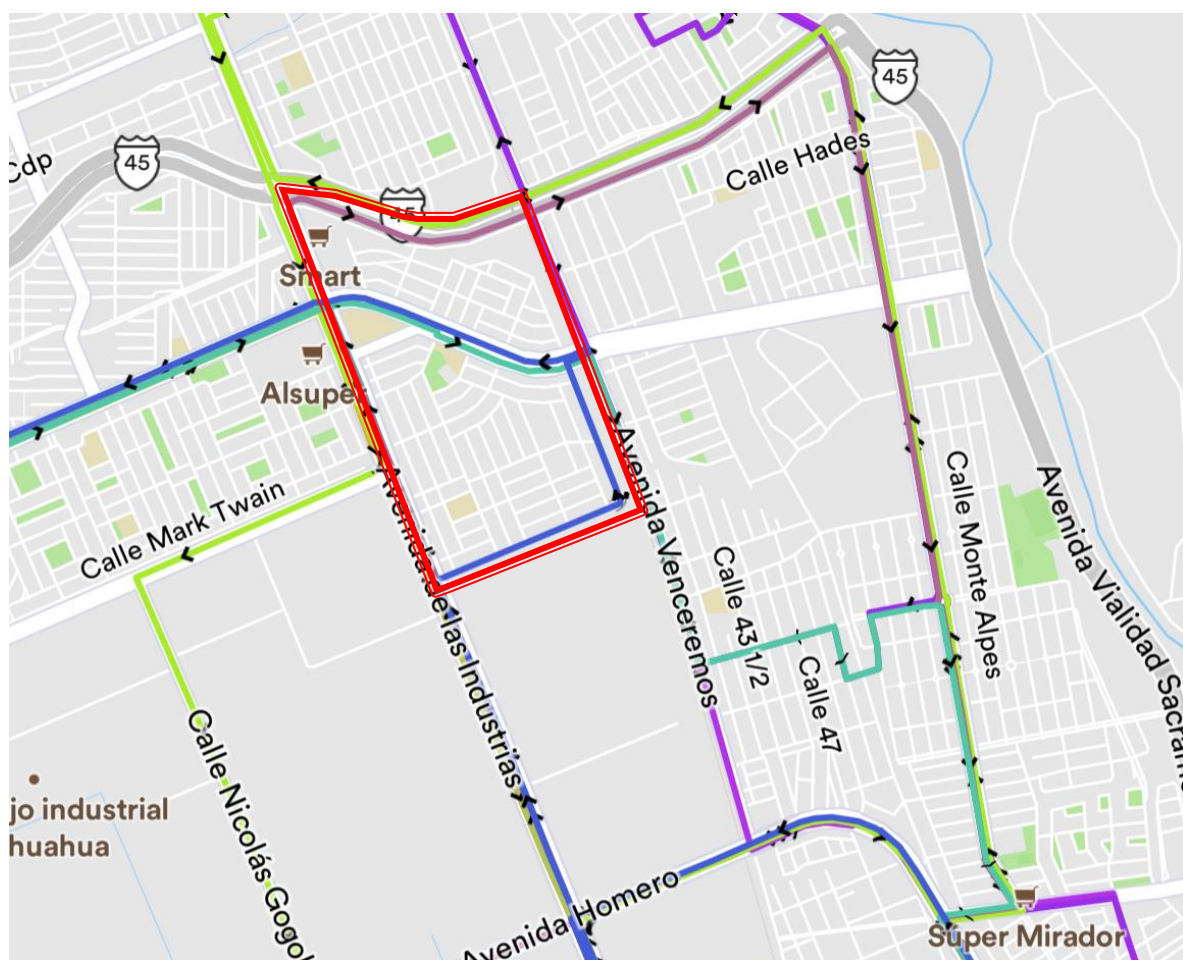


IMAGEN 34.-Rutas de Transporte Público. Fuente: Bus Cuu

### III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable

La cobertura de esta infraestructura se considera al 100 %. Existe una línea de 14 "por Av. Venceremos, una línea de 12 "sigue una trayectoria por Av. Fedor Dostoyevski, una línea de 8" por Av. de las Industrias, se localizan 3 pozos cercanos, pero fuera del área de estudio reconocidos como Sacramento Viejo 5, Sacramento viejo 4 y Complejo Industrial. El predio de estudio cuenta con contrato No. 4855949000007 Medidor 10217. Se anexa factibilidad.

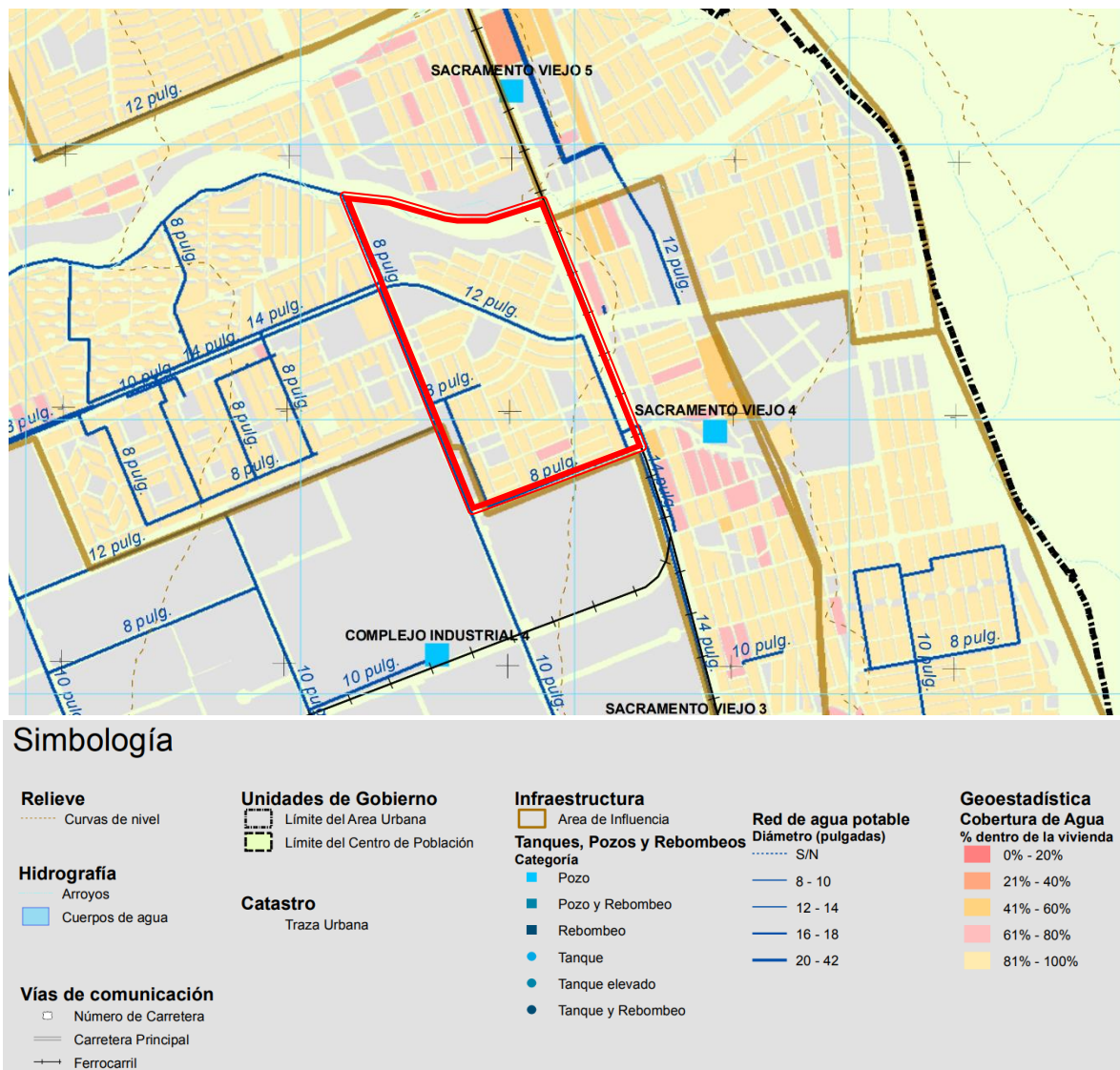


IMAGEN 35.-Infraestructura de Agua Potable en área de estudio. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040

### III.VIII. IX. Infraestructura de Drenaje Sanitario

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

La cobertura de esta infraestructura se considera al 100 %, en la zona existen líneas de 10 y 12 “de diámetro haciendo un recorrido por vialidad Los Nogales, Av. Venceremos y C. Gabriel García Márquez.

Se presentarán proyectos ejecutivos para autorización de la autoridad correspondiente para asignar punto preciso de conexión. El predio de estudio cuenta con contrato No. 4855949000007 Medidor 10217. Se anexa factibilidad.

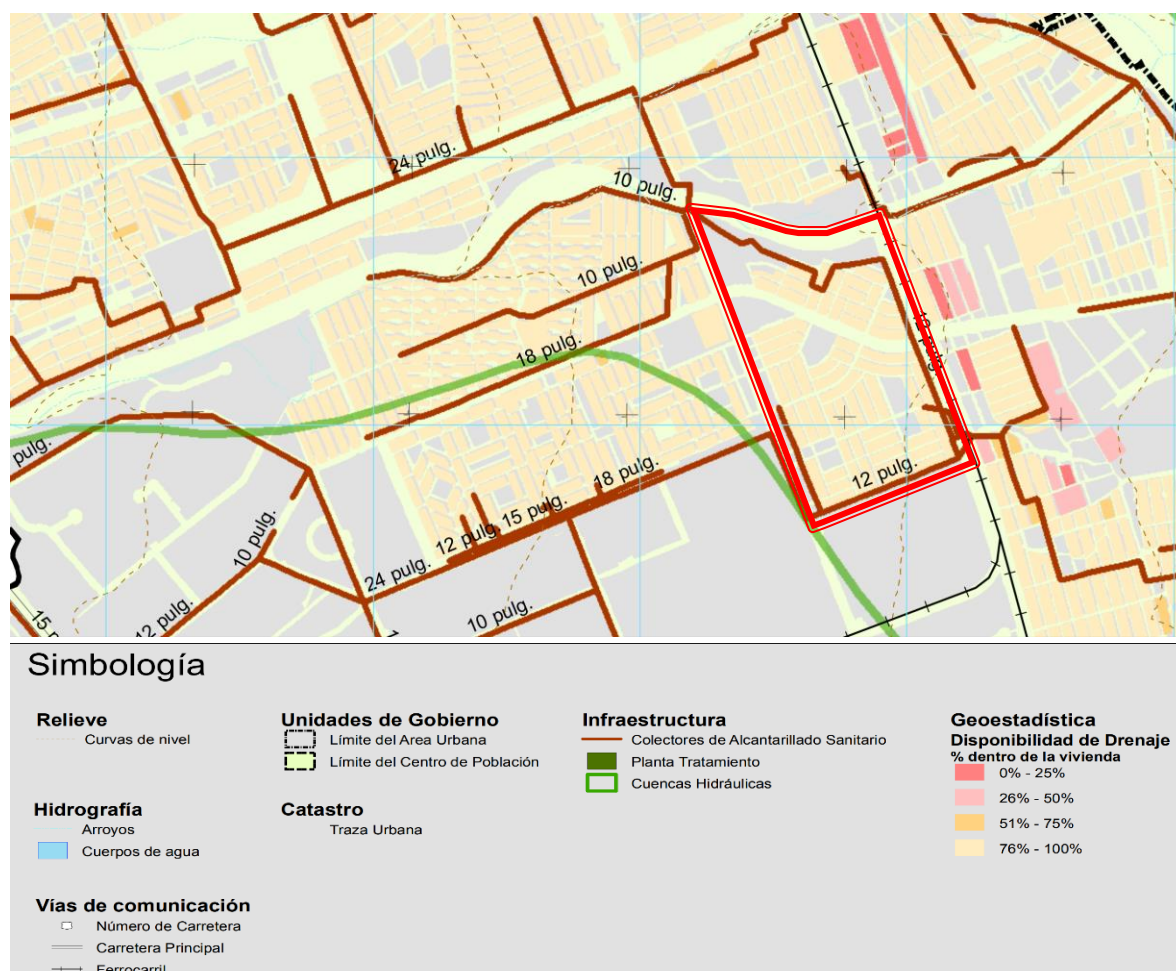


IMAGEN 36.- Infraestructura Drenaje Sanitario. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

### III.VIII.X. Infraestructura de Agua Tratada.

La distribución del agua tratada no trabaja a su entera capacidad debido a la falta de mayor cobertura de la “Red Morada”, se cuenta con una extensión aproximada de 143 Km. (Consejo Consultivo del Agua, A.C.)

En el área de estudio no existe instalación de línea morada, sin embargo, al oriente y poniente de la zona delimitada, se localizan algunas líneas de 2 ,3, 6 y 8 “. También se localizan líneas dentro del complejo industrial colindante.

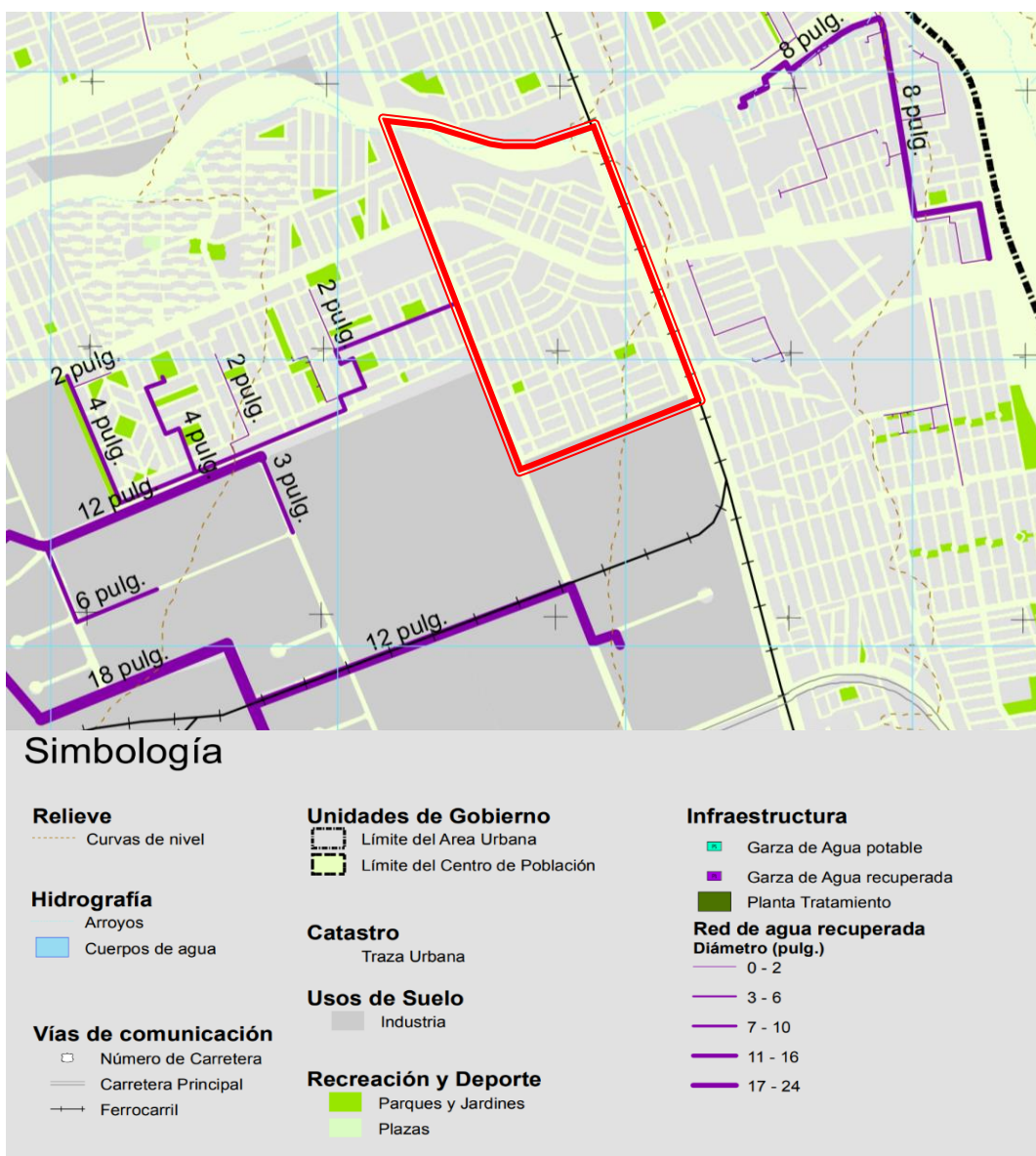


IMAGEN 37.- Infraestructura de agua tratada. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

### III.VIII. XI. Infraestructura de Energía Eléctrica.

La planta generadora más cercana a Chihuahua es la planta de ciclo combinado “Planta Generadora Chihuahua II, El Encino”, que cuenta con una capacidad de 619 MW que se encuentra a 20 kilómetros de la Ciudad sobre la carretera a Ciudad Delicias.

Las líneas de conducción de electricidad de la planta generadora El Encino llegan a la subestación eléctrica ubicada en el predio Avalos, del cual se desprenden varias líneas de transmisión de 230 kva y 115 kva, a diferentes subestaciones de la ciudad. La cobertura es del 100% en zona de estudio. El predio cuenta con contrato de servicio y se anexa factibilidad.

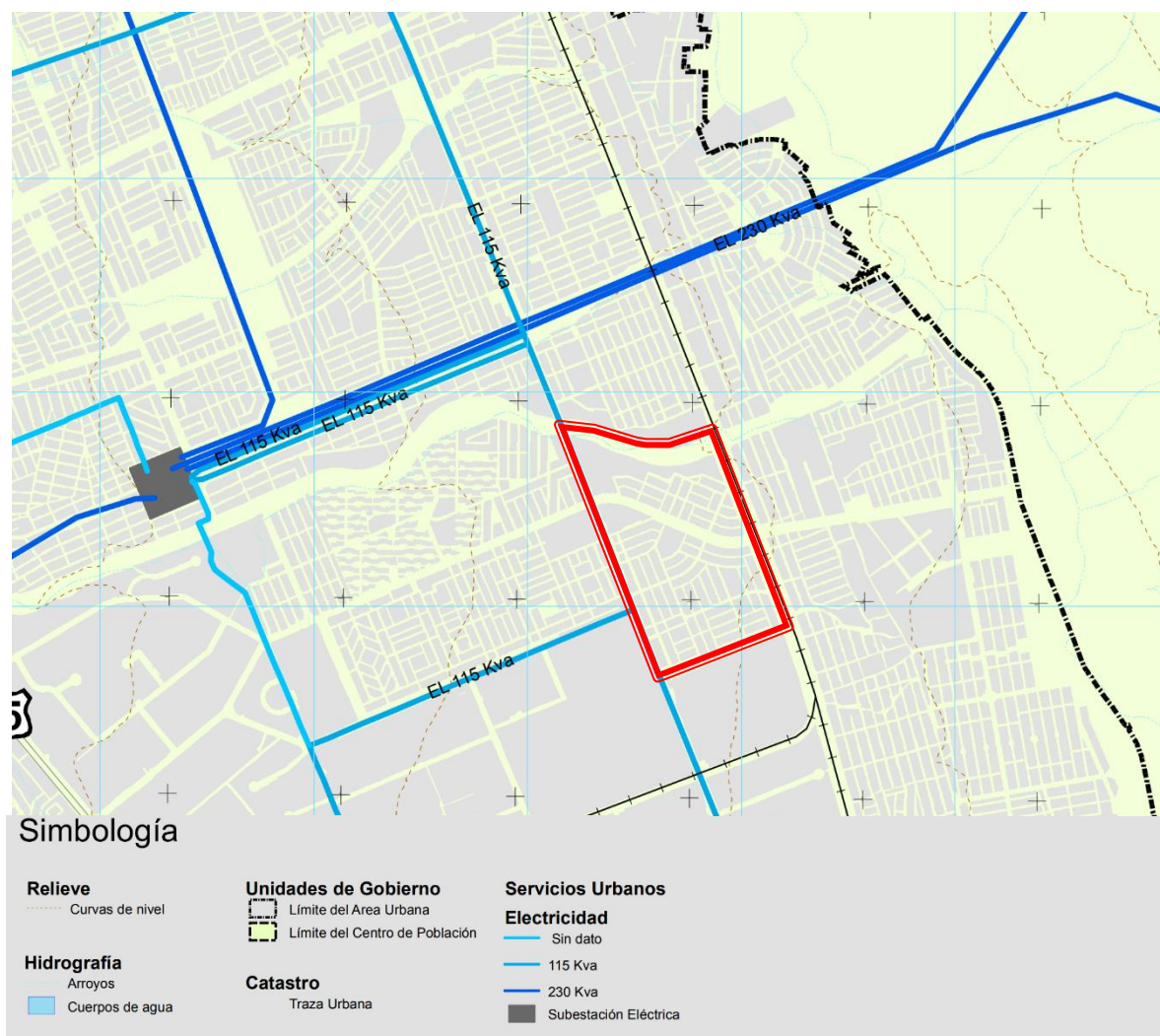


IMAGEN 38.- Infraestructura Eléctrica. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

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

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

En la ciudad el mayor porcentaje de luminarias instaladas son de Vapor de Sodio, sin embargo, en los nuevos desarrollos habitacionales que se están autorizando y construyendo se está solicitando por parte de Alumbrado Público Municipal, que las luminarias sean tipo led, esto por el tema de ahorro de energía eléctrica.

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

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

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

Se generarán contratos de manera particular para este servicio dentro del área de aplicación.

## **III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

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

### **III.IX.I. Riesgos Naturales**

Los riesgos naturales se clasifican en riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos como: erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo los cuales son fenómenos naturales que se producen con tal magnitud que son capaces de afectar las condiciones de normalidad de las comunidades humanas y en casos extremos llegan a producir catástrofes.

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

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

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

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

La mecánica de suelos y sus recomendaciones deberán ser mandatorios en la toma de decisiones para la estructura de la edificación, así como para cualquier acción urbana.

Así mismo las medidas correspondientes para la mitigación para los riesgos tanto naturales como antropogénicos, se encuentran dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Cumpliendo con los requisitos establecidos en el reglamento se puede considerar que las amenazas de riesgo de deslizamiento se mitigan y en algunos casos se compensan. De manera que cumplir con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua es una alternativa para la prevención de los procesos de deslizamiento.

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

Chihuahua ha sido escenario de diversos fenómenos naturales hidrometeorológicos, asociados en su mayoría a proceso de saturación del suelo y lluvias intensas, cuando las lluvias y la humedad se intensifican en el territorio municipal, los cauces secos se convierten en ríos caudalosos de rápida respuesta.

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

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

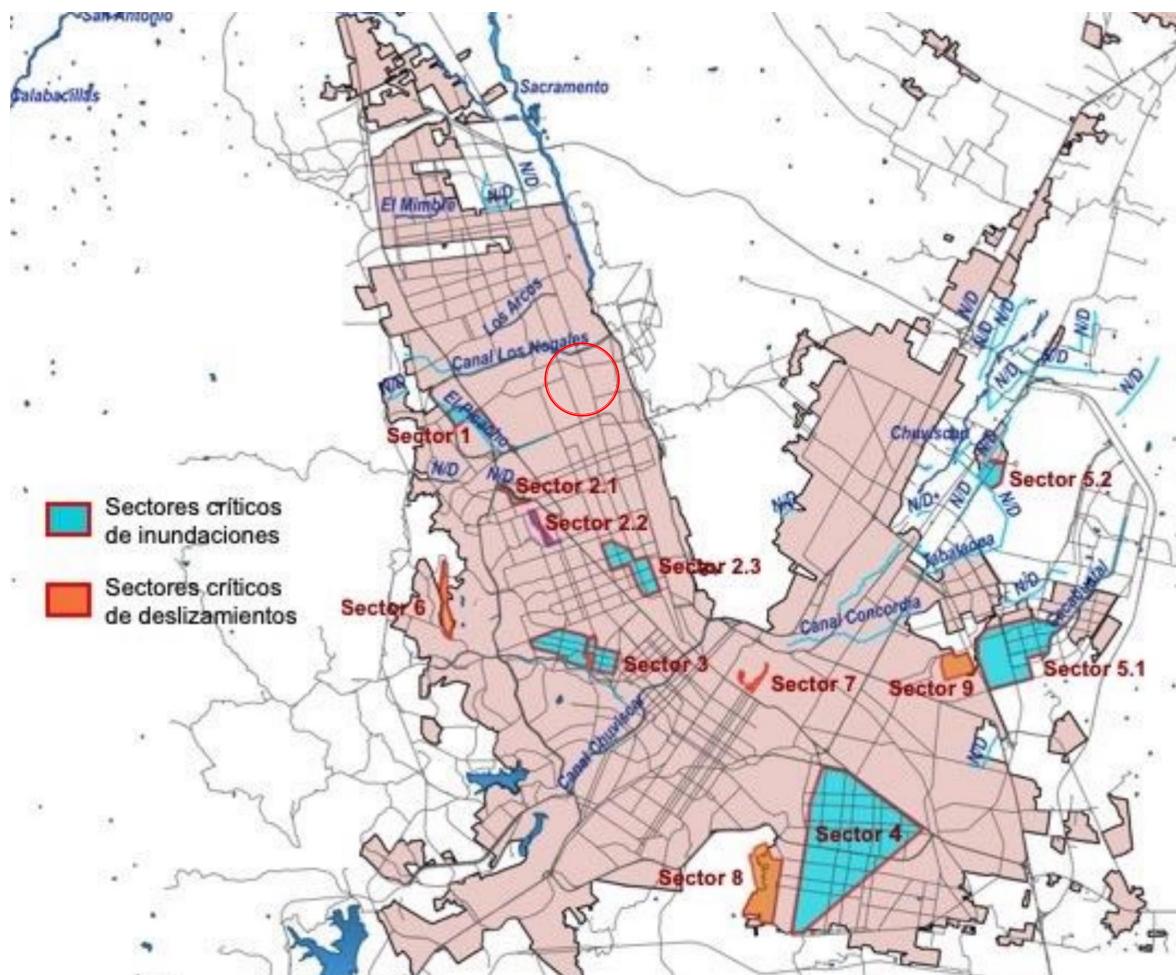


IMAGEN 39.- Localización en la ciudad de Chihuahua de factores de riesgo.  
Fuente: Atlas de Riesgos 2022.

### III.IX. II. Riesgos Antropogénicos

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

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

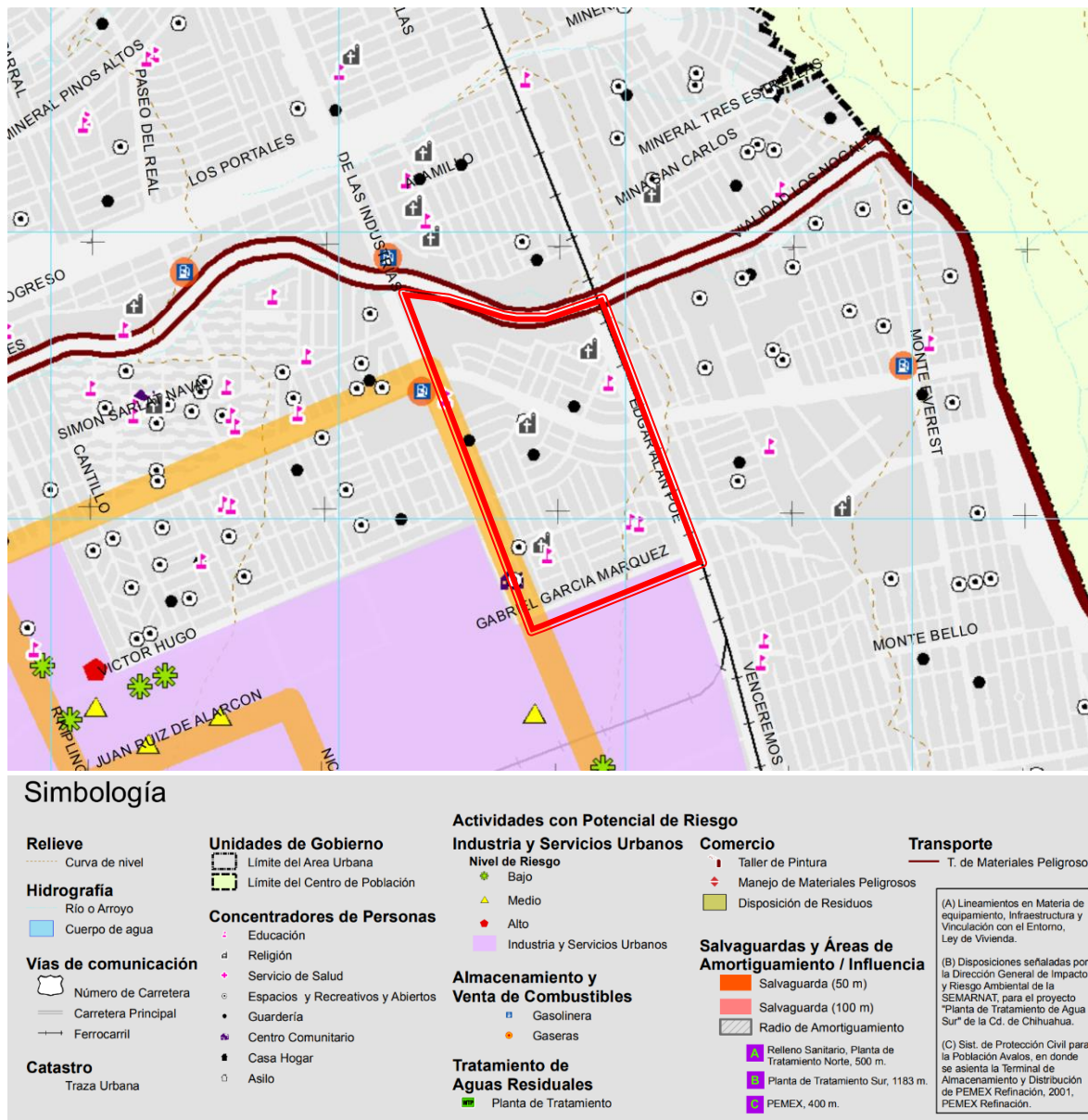


IMAGEN 40 - Riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua  
Visión 2040

Existen 2 gasolineras en el límite del área de estudio sobre la Av. Las Industrias, estas deben cumplir con un Plan de Contingencias, así como el Programa Interno de Protección Civil. Este tipo de servicios son regulados por instancias Federales.

Se localiza al sur, colindando con área de estudio el complejo industrial.

### III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Se establece uso de suelo y las condicionantes para el predio localizado en Av. Fedor Dostoievski 3741 Fracc. Sergio de la Torre Hernández.

Habitacional H60. Es aquél que permite una densidad de 46 a 60 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Este uso de suelo indica un COS de 0.60 y CUS de 2.00, 26% de área permeable, altura máxima en metros y niveles según proyecto, frente mínimo de 6.00m, fondo mínimo de 15.00m y cajones de estacionamiento según lo indique el Reglamento de Construcciones de Chihuahua.

#### Análisis Social y Económico

| ID AGEB | POBLACION<br>TOTAL | POBLACION<br>MASCULINA | POBLACION<br>FEMENINA | ECONOMICAMENTE<br>ACTIVA | VIVIENDA<br>TOTAL | VIVIENDA<br>OCUPADA | PERSONAS CON<br>DISCAPACIDAD | SERVICIOS DE<br>SALUD |
|---------|--------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|
| 15813   | 3942               | 1927                   | 2015                  | 2312                     | 1419              | 1253                | 161                          | 3563                  |

Empleo: Total de unidades económicas: 716 Índice de Desarrollo Económico: 0.04

Total de personal ocupado :13037

Composición por sector:

Comercio :44.55%

Servicios:47.91%

Industria:7.54%

#### Medio Físico

Dentro del área de estudio se encuentran ubicadas zonas habitacionales con densidad H60. La tipología de vivienda localizada dentro del área de estudio es de interés social.

#### Infraestructura

El predio cuenta con una cobertura de 100% en servicios de servicio de Junta Municipal de Agua y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad, por lo que al desarrollar este predio se suma a las políticas de aprovechamiento de la infraestructura existe planteadas en el Plan de Desarrollo Urbano última actualización.

## **Riesgos y Vulnerabilidad**

Dentro de la zona de estudio no hay riesgos hidrometeorológicos o geológicos, se localizan 2 gasolineras y 1 área industrial a considerar en riesgos antropogénicos.

## **NORMATIVIDAD**

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

#### **IV.I.I. Políticas de Desarrollo.**

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

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

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

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

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

#### **IV.I. II. Usos de Suelo**

En la zonificación secundaria se identifica el uso propuesto con un color y la intensidad del mismo con la cual es factible a desarrollar dicho uso, por lo que se deberá de consultar en el PDU en su mapa de Zonificación Secundaria 7ª actualización.

El área de aplicación cuenta con uso de suelo Habitacional H60, esto como lo establece el PDU en su última actualización.

Las compatibilidades de los usos de suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, 7ª actualización.

#### **IV.I.III. Vialidad**

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

### **IV.II. OBJETIVOS GENERALES**

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

### **IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES**

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

El objetivo general del presente documento es presentar los fundamentos para la autorización de la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua; Visión 2040 y aumentar la densidad y componentes urbanos COS y CUS.

#### **IV.III. III. Vivienda**

Crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a una vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos hacia la producción y financiamiento de viviendas.

#### **IV.III. V. Aspectos sociales**

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

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

La consolidación y mantenimiento de la infraestructura existente.

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

#### **IV.III.VII. Medio Ambiente**

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

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

#### **IV.III. VIII. Administración y Gestión**

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

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

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

### **V.IV. PLAN DE DESARROLLO UBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040**

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

#### **IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo**

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

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

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

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

### **IV.V.I. Equipamiento Urbano**

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

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

## **IV.VI. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

### **IV.VI. I. Gestión ambiental**

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

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

Artículo 11.- Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 12.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

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

Artículo 14.- Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras Leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

#### **IV.VI. II. Política ambiental**

Artículo 26.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

- I. Los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad; de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del Estado;
- II. Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una productividad óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad;
- III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- IV. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones;
- V. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos;
- VI. Los recursos naturales renovables deben utilizarse de manera que se asegure su óptimo aprovechamiento y el mantenimiento de su diversidad y renovabilidad;
- VII. Los recursos naturales no renovables deben utilizarse de modo que se evite el peligro de su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos;
- VIII. La coordinación entre distintos niveles de Gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas;
- IX. Los sujetos principales de la concertación ecológica son los individuos, los grupos y organizaciones sociales. El propósito de la concertación de acciones ecológicas es reorientar la relación entre las actividades del desarrollo, la sociedad y la naturaleza;
- X. En el ejercicio de las atribuciones que las Leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;
- XI. Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras Leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;
- XII. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población;
- XIII. Es interés del Estado que las actividades que se lleven a cabo dentro de su territorio y en aquellas zonas de su jurisdicción, no afecten el equilibrio ecológico internacional o nacional;

XIV. Las autoridades competentes, en igualdad de circunstancias ante los demás Estados, promoverán la preservación y restauración del equilibrio de los ecosistemas regionales.

Artículo 27.- La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental;
- II. Ordenamiento ecológico;
- III. Criterios ambientales en la promoción del desarrollo;
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos;
- V. Evaluación del impacto ambiental;
- VI. Normas Técnicas Ecológicas Estatales;
- VII. Investigación y educación ambientales; e
- VII. Información y vigilancia

#### **IV.VI.III. Planeación ambiental**

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

Artículo 29.- En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

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

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

#### **IV.VI. IV. Ordenamiento Ecológico**

Artículo 31.- El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal;
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo;

IV. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;

V. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local;

VI. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas;

VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;

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

Artículo 32.- Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

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

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

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

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

#### **IV.VI. V. Criterios Ecológicos**

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

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

I. Pasar de lo esencialmente correctivo a la búsqueda del origen del problema;

II. Tomar en cuenta, para hacer efectiva su aplicación, las relaciones existentes entre la ecología, la economía, la condición natural de los ecosistemas y el desarrollo;

III. Incorporar a los casos de producción de bienes y servicios, los relativos a la restauración de los ecosistemas;

IV. Rechazar el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico y la calidad de la vida;

- V. Incorporar variables o parámetros ecológicos en la planeación y promoción del desarrollo, para que éste sea equilibrado y sostenido; y
- VI. Promover el concepto de zonas o reservas ecológicas productivas y de áreas naturales protegidas al servicio del desarrollo.

#### **IV.VI.VI. Impacto Ambiental**

Artículo 41.- La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar. Lo anterior, no tendrá aplicación cuando se trate de obras o actividades que corresponda regular a la Federación.

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

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

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

Artículo 43.- Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le

confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento, evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:

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

Artículo 44.- Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación;
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental;
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos; y
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

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

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

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

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

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

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

Artículo 47.- Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución podrá:

- I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados;
- II. Negar dicha autorización;
- III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos. Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

## **IV.VII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

### **IV.VII. I. Usos Reservas y Destinos**

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

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

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

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

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

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

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

### **IV.VII.III. Infraestructura**

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

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

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

#### **IV.VII. V. Condominio**

Artículo 93. Los condominios se dividen en áreas privativas, áreas comunes y áreas comunes de uso restringido.

- I. Las áreas privativas son aquellas de propiedad exclusiva del condómino;
- II. Las áreas comunes son aquellas cuya propiedad es común al conjunto de condóminos y que debe permanecer indivisa, y de uso general para los mismos, y
- III. Las áreas comunes de uso restringido son aquellas cuya propiedad es común a solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del condominio o modificadas por la asamblea de condóminos.

#### **IV.VII.VI. Vía Pública**

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

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

### **IV.VIII. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027**

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

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua 2022-2027 el eje rector que se aplicaría a la presente propuesta de modificación de trazo de la Av. Hacienda De Los Morales es la de eje 3 Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable.

#### **EJE 3 ORDENAMIENTO TERRITORIAL MODERNO Y SUSTENTABLE.**

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

#### **VIAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURA EROPORTUARIA**

Infraestructura de vías de comunicación de calidad, eficientes y seguras.

**Objetivo específico:**

Contar con vías de comunicación suficientes adecuadas de calidad y seguras

**Estrategias:**

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

**MOVILIDAD Y TRANSPORTE**

Transporte y movilidad urbana sustentable

**Objetivo específico:**

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

**Estrategias:**

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

**IV.IX. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024**

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

**Eje 4 GOBIERNO EFICIENTE**

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

**Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA****Propósito**

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

Componentes 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

### Actividades

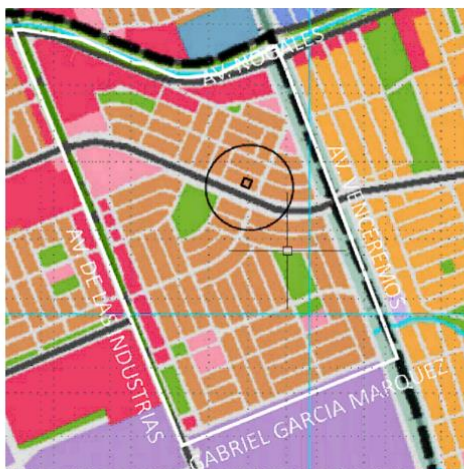
4.10.1.2 Actualizar el Plan d Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua

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

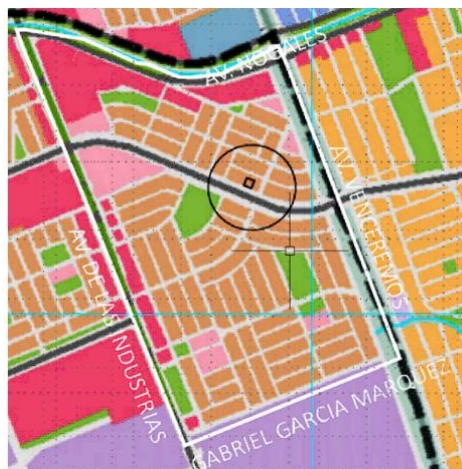
4.10.1.5. Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

## V ESTRATEGIA

### V.I. Estrategia Uso de Suelo



Normativa COS .65

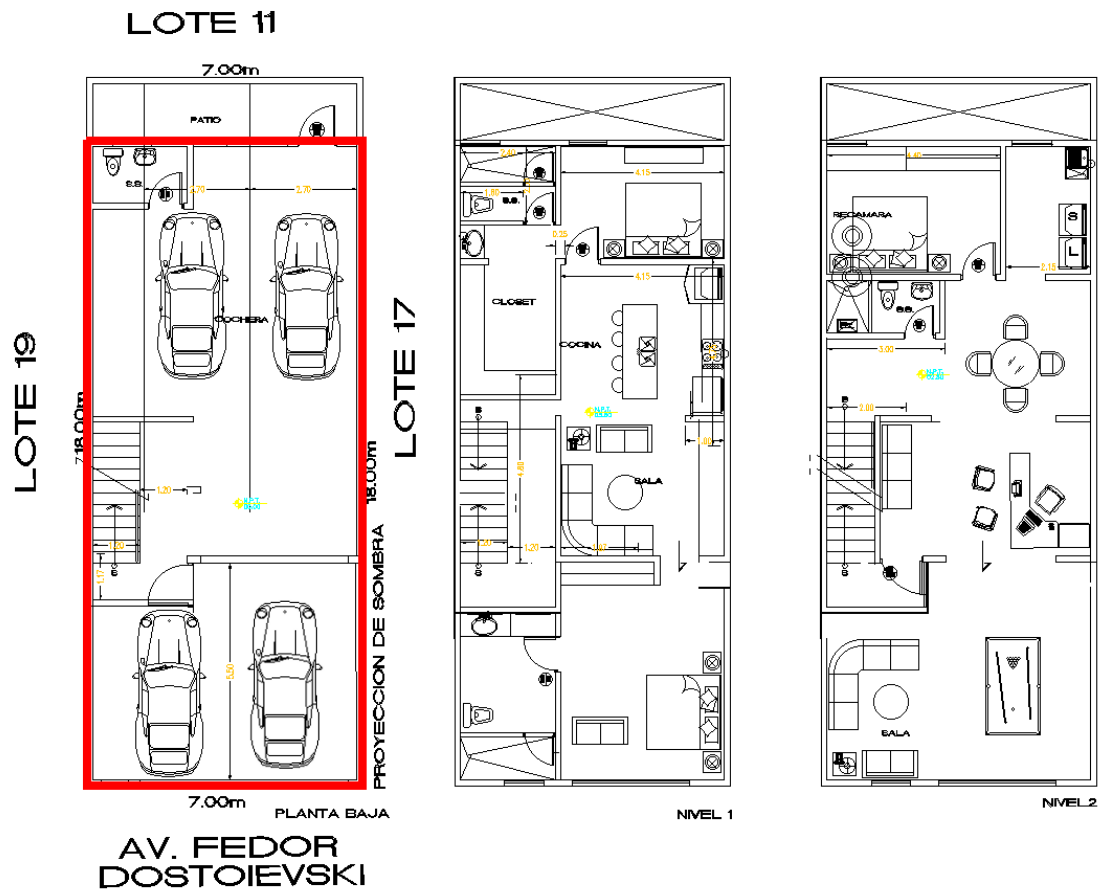


Propuesta H60 + COS .91 CUS Según proyecto

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr el aumento de densidad y la modificación a los componentes urbanos COS y CUS propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización. En un uso de suelo Habitacional H60 +..

|                                         | PROPUESTA DE PROYECTO ANALIZADO | NORMATIVA PDU |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| POLIGONO GENERAL                        | <b>126.00m2</b>                 |               |
| SUPERFICIE OCUPADA                      | <b>114.80m2</b>                 |               |
| SUPERFICIE DE PROYECTO                  | <b>351.75m2</b>                 |               |
| COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (COS) | <b>0.91</b>                     | 0.65          |

|                                        |                                               |                |                |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| COEFICIENTE DE UTILIZACION SUELO (CUS) | DE DE                                         | Según proyecto | Según proyecto |
| NO. DE CAJONES PLANTA BAJA             | 4                                             |                |                |
| DEPARTAMENTOS                          | 2                                             |                |                |
| ALTURA MAXIMA (NIVELES)                | 3 niveles (estacionamiento, Nivel 1 y Nivel2) |                | Según proyecto |



126m<sup>2</sup> =100%  
 114.80m<sup>2</sup> =91.11%  
 COS 91

## **V.I. Estrategia Vial**

Las calles son la base de cualquier sistema de movilidad urbana, así como pilares para el desarrollo económico de las ciudades, en virtud de que las vialidades que cobijan el área de estudio, tales como: Vialidad Los Nogales al norte, Av. de Las Industrias al poniente, Av. Venceremos al oriente, y la vialidad que da acceso al área de aplicación Av. Fedor Dostoievski no se verán afectadas por aumento de automóviles o cambio de tipología de transporte por operación como por ejemplo camiones o tráileres que pudieran causar caos vial en dichas avenidas. La estrategia vial establece que no hay modificaciones en las calles inmersas dentro de zona de estudio.

## **V.I. Estrategia Infraestructura**

Se anexa factibilidad de Junta Municipal de Agua y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad en virtud de que el aumento de la densidad del predio en cuestión, requerirá en su momento presentar proyectos ejecutivos de departamentos para que sean analizados, revisados y aprobados por estas dependencias.

Dichas factibilidades , nos permiten conocer la viabilidad del proyecto mismo que se emitió como positivo para el proyecto en estudio.

Además, se considera que en la infraestructura de cabecera no se generaran modificaciones puesto que la demanda de los servicios no es crítica, no genera conflicto con el resto de los lotes habitacionales ya que permanece en el mismo uso y no demanda mayor flujo de agua ni capacidad eléctrica.

## **V.I. ESTRATEGIA GENERAL**

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

La propuesta que plantea el presente instrumento está basada en las disposiciones que la ciudad ha venido implementando en cuanto a la densificación de la ciudad, se plantea la necesidad de modificar la densidad y componentes urbanos COS y CUS.

En virtud de, que, actualmente cuenta con una restricción de lote mínimo de 90m<sup>2</sup>, COS de 0.60, CUS 2.00 altura máxima según proyecto frente mínimo de 6.00m y sin restricción frontal.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

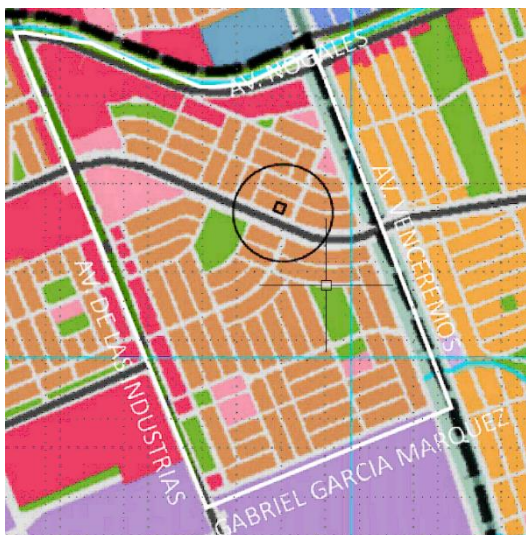
| Código | Densidad neta máxima<br>vivo/ha | Lote mínimo<br>(m) | COS  | CUS  | % Permeable de superficie libre | Altura máxima (metros) | Altura máxima (niveles) | Frente mínimo (metros) | Fondo mínimo (metros) | Restricción frontal / fondo / lateral | Cajones de estacionamiento                    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

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

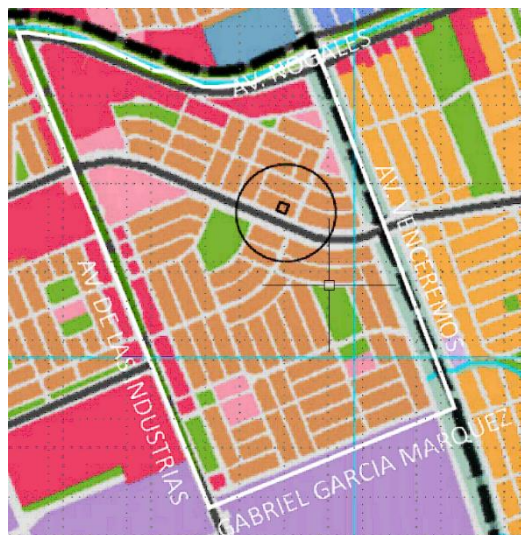
| Código         | Densidad bruta máxima<br>vív/ha | Densidad neta máxima<br>vív/ha | Sup. Privativa habitable<br>m² | COS  | CUS  | % Permeable de superficie libre | Altura máxima (metros) | Altura máxima (niveles) | Restricción frontal / fondo / lateral | Cajones de estacionamiento                                                                   |
|----------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------|------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| H12            | 12                              | 18                             | 45                             | 0.60 | 1.20 | 35%                             | 8.5                    | 2.00                    | 4.5 / SR / 1.5                        | Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2) |
| H25            | 25                              | 37.5                           | 45                             | 0.75 | 1.50 | 42%                             | 8.5                    | 2.00                    | 3.0 / SR / 1.0                        |                                                                                              |
| H35            | 35                              | 52.5                           | 45                             | 0.75 | 1.50 | 37%                             | 8.5                    | 2.00                    | 2.0/SR                                |                                                                                              |
| H45            | 45                              | 67.5                           | 45                             | 0.75 | 2.20 | 30%                             | SP                     | SP                      | 1.0/SR                                |                                                                                              |
| H60            | 60                              | 90                             | 45                             | 0.65 | SP   | SP                              | SP                     | SP                      | SP                                    |                                                                                              |
| H60+<br>Nota 1 | SP                              | SP                             | 45                             | 0.65 | SP   | SP                              | SP                     | SP                      | SP                                    |                                                                                              |

Se solicita la modificación a los componentes para considerar habitacional plurifamiliar, la normativa indica para esta condición: Densidad bruta según proyecto, superficie privativa de 45 m2, COS 0.65 CUS según proyecto altura máxima según proyecto y la restricción frontal /lateral según proyecto.

La estrategia sugiere modificación en sus componentes COS y CUS.

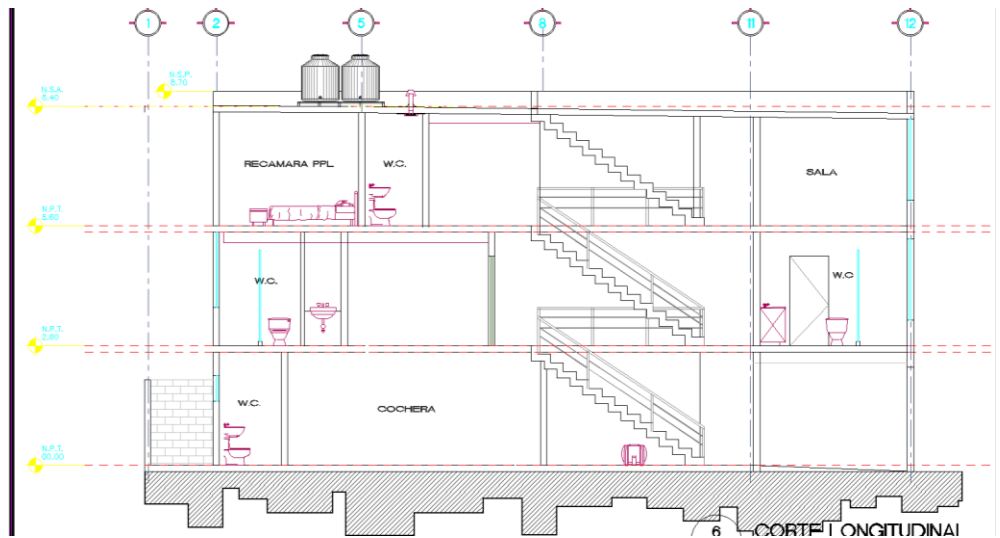
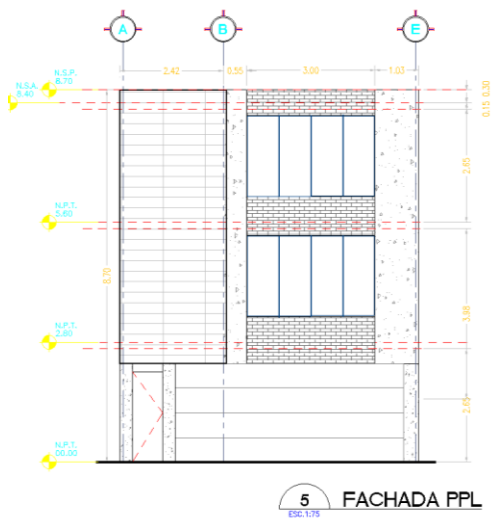


Uso actual (COS .60 CUS 2)



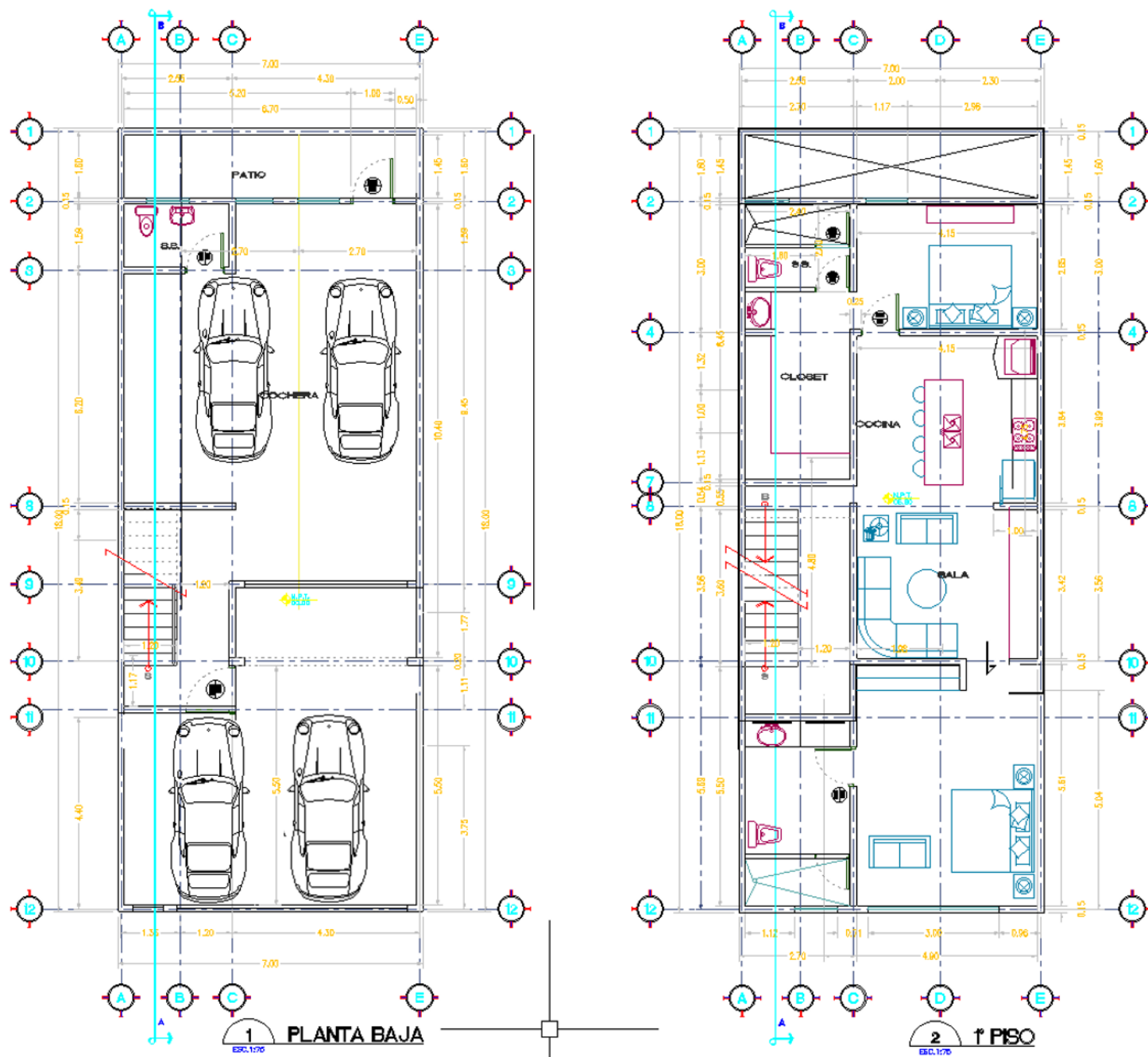
Uso propuesto H60 + (COS 0.91 CUS según proyecto)

Se plantea la proyección de 2 departamentos, en la planta baja se propone cochera para 4 autos y un medio baño, en el primer piso se localiza departamento 1, en el piso 2 departamento 2, y azotea.

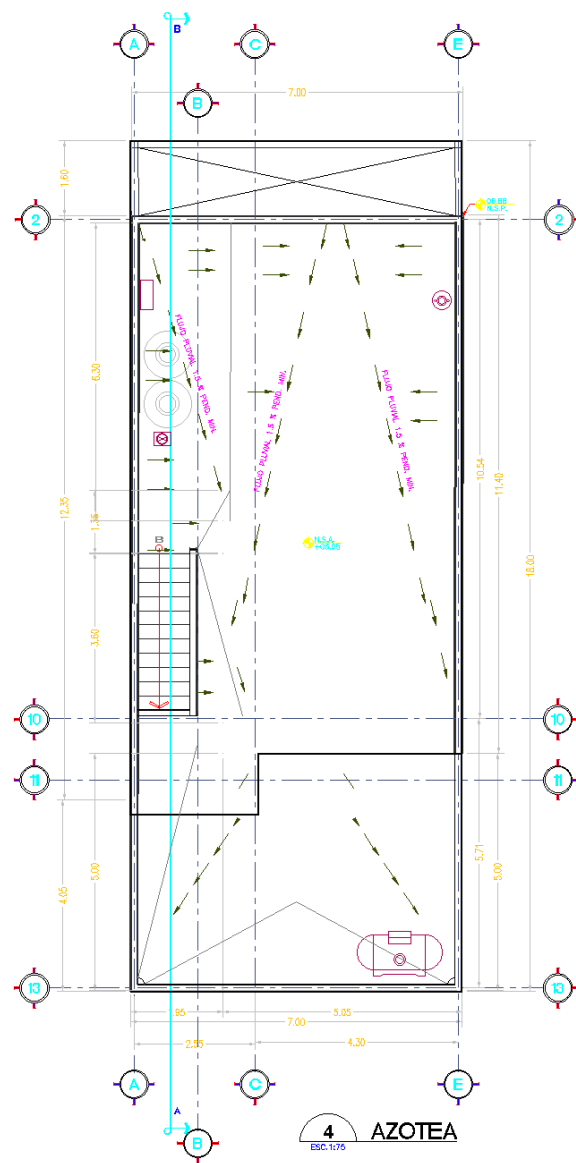
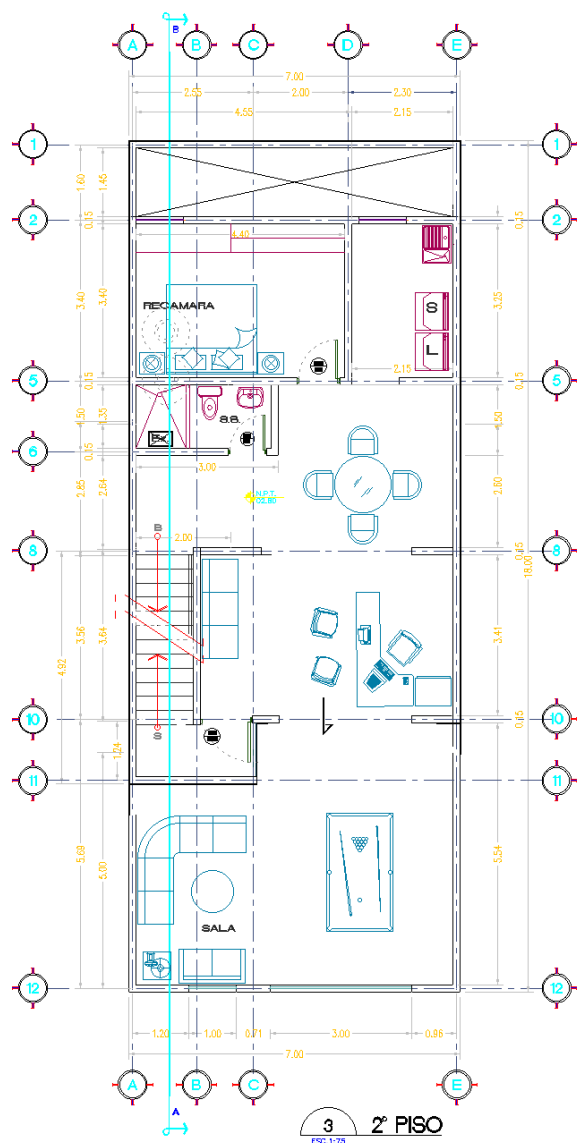


Propuesta de Fachada principal y corte.

El modelo arquitectónico propone 1 y 2 recamaras, sala cocina, lavandería y área de juegos



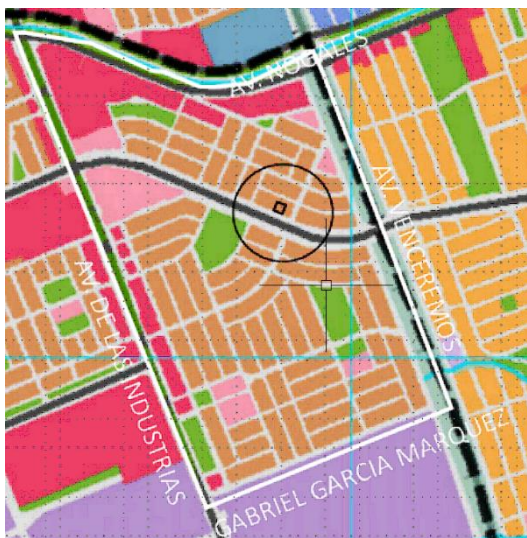
Propuesta de plantas arquitectónicas



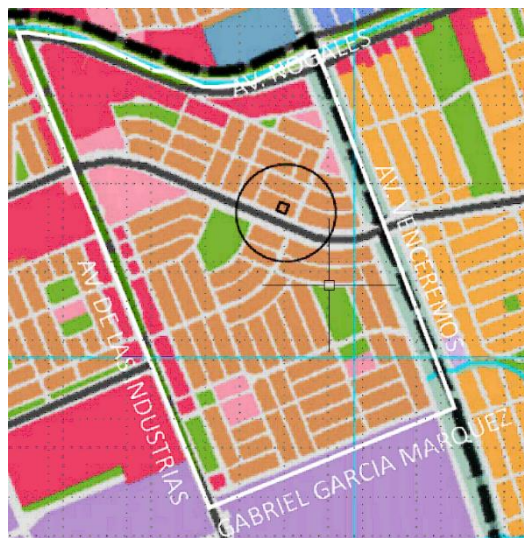
Propuesta de plantas arquitectónicas

## V.II. ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

La estrategia sugiere cambio de uso de suelo, para modificación en sus componentes COS y CUS.



Uso actual (COS 0.60 CUS 2)



Uso propuesto H60 + (COS 0.91 CUS Según proyecto)

## V.II. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

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

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

## V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial actual no se modificará en su sección existente, la Vialidad Dostoievski se conserva según lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 7ª Actualización.

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

El proyecto de 2 departamentos realizara la revisión necesaria en tiempo y forma frente a Junta Municipal de Agua y Saneamiento, al presentar proyectos ejecutivos y pago de derechos que se detonen según proyecto, así mismo ante la Comisión Federal de Electricidad se presentaran los proyectos de media y baja tensión para aprobación de la dependencia misma que recibirá por concepto de revisión/o aprobación los pagos de derechos correspondientes.

Si el desarrollador requiriera servicios de gas este se generará a través de un contrato privado y se seguirán los lineamientos de seguridad correspondientes para su suministro. Igualmente, para servicios de internet.

La infraestructura de cabecera no demanda modificación en su red existente, puesto que la demanda de servicios no es crítica por el proyecto de 2 departamentos en el predio de estudio.

## **V.II. POLÍTICAS DE DESARROLLO**

### **V.II.I. Mejoramiento**

Acciones de mejoramiento para ordenar la transformación urbana sobre el corredor de Av. Fedor Dostoievski, generando desarrollo y nuevas zonas habitacionales para provocar el mejoramiento de la imagen urbana, así como la inversión y densidad en la ciudad.

### **V.II. II. Consolidación**

Propiciar la conservación urbana de la zona, al aprovechar la infraestructura y el equipamiento instalado, el cual es un equipamiento regional de gran importancia a la zona, por lo que este estudio se suma a promover la ocupación de los predios baldíos y subutilizados.

## **V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

El uso de suelo del área de aplicación establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua. Visión 2040 es un uso de suelo Habitacional H60.

El presente documento tiene la finalidad de realizar la modificación a la densidad y componentes urbanos COS y CUS.

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

## V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura de agua potable y drenaje sanitario es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, actualmente se cuenta con contrato.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta será dotada por parte de la Comisión Federal de Electricidad y se cuenta con contrato.

Se realizará el trámite para la obtención de aprobación de proyecto ejecutivo ante los organismos operadores, debiendo de cumplir con las condicionantes y las especificaciones señaladas.

## V.VI. INSTRUMENTACION

### V.VI.I Instrumentos Financieros

El desarrollo se fomentará únicamente por promotores privados.

### V.VIII.II Corresponsabilidad

| <b>ACCIONES A REALIZAR</b>                                            | <b>Federal</b> | <b>Estatal</b> | <b>Municipal</b> | <b>CORTO PLAZO</b> | <b>MEDIANO PLAZO</b> | <b>LARGO PLAZO</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Revisión y aprobación del estudio de planeación.                      |                | ✓              | ✓                |                    |                      |                    |
| Trámite de licencia de uso de suelo específica.                       |                |                | ✓                | ✓                  |                      |                    |
| Elaboración de proyecto ejecutivo.                                    |                |                | ✓                | ✓                  |                      |                    |
| Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario. |                |                | ✓                | ✓                  |                      |                    |

## V. VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

### Usos de suelo

La propuesta general de modificación a los componentes urbanos (COS y CUS) del predio localizado en Av. Fedor Dostoievski 3741 Fracc. Sergio de la Torre Hernández con uso

Habitacional H60+, se observa congruente, en virtud de que no trasgrede ninguna disposición del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

### Infraestructura

Se cuenta con contratos de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como de la Comisión Federal de Electricidad. Una vez aprobado la modificación se presentará el proyecto ejecutivo ante los departamentos correspondientes para lograr la autorización del proyecto y de este modo, estar en condiciones de generar contrato de servicios.

Se suma en esta acción, a las políticas de aprovechamiento de infraestructura existente y densificación de espacios vacíos de la ciudad.

### Vialidad

No es necesaria ninguna acción urbana al respecto, se hará uso de la estructura vial existente.

#### Sección PA-076C, Av. Fedor Dostoievski (primaria)



## VIII. BIBLIOGRAFÍA

---

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
  - Ley de Planeación
  - Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
  - Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
  - Constitución Política del Estado de Chihuahua
  - Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
  - Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021
  - Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
  - Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
  - Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
  - Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua
  - Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización.
  - Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Inegi 2020
  - Censo de Población y Vivienda, Inegi 2020
-

## CRÉDITOS

**Gobierno Federal**

Arq. Ramón Meyer Franco

Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

**Gobierno del Estado**

Lic. María Eugenia Campos Galván

Gobernadora del Estado de Chihuahua

M.D.U.Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Bonilla Mendoza

Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón

Jefe de Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano

Arq. Alondra Martínez Ayón

Director del IMPLAN

**Promotor**

Humberto Encinas Martínez

**Director Responsable en Urbanismo**

Mdu. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia

D.R.U No. 018

Septiembre 2025