

*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° 129/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PARCELA 91**

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:

A C U E R D O 129/2026

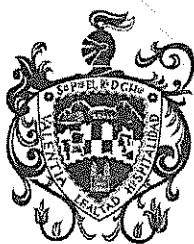
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de julio del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Parcela 91"**, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de esta ciudad, con superficie de **1-80-47.89 hectáreas**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto**.

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 once 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. 13/2026**

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 8 de julio del año 2026, dentro del punto número cuatro 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 Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Raúl Omar Sánchez Nieto, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parcela 91", en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1-80-47.89 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto... 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. Raúl Omar Sánchez Nieto, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1-80-47.89 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto.**

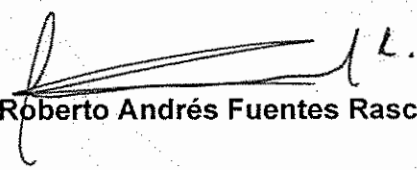
TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE-439/2025 de fecha 15 de julio del 2025, con fundamento en el Título Tercero, Capítulo Undécimo, artículo 74, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 74 fracción X y 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 trece días del mes de julio del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento




Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Raúl Omar Sánchez Nieto**, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1-80-47.89 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Raúl Omar Sánchez Nieto**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1-80-47.89 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto**, 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 "**Parcela 91**", 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. Raúl Omar Sánchez Nieto, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Raul Omar Sánchez Nieto;
3. **Copia certificada del Título de Propiedad número 000001002845** de fecha 13 de octubre del 2025, expedido por Registro Agrario Nacional, respecto a la parcela número 91 Z-1 P1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de

Chihuahua con superficie de 1-80-47.890 hectáreas a favor del C. Raúl Omar Sánchez Nieto, inscrito bajo el número 33 Libro 7637 de la Sección Primera con folio real 3201407 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. **Oficio DASDDU/175/2025** de fecha 25 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 282/2025** de fecha 24 de abril de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/176/2025** de fecha 25 de marzo de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0366/2025** de fecha 2 de abril del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/343/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de 60 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0422/2025** 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;
11. **Aviso Importante del Estudio de Planeación "Parcela 91"** publicado en El Diario de Chihuahua el día 30 de mayo del 2025, donde se informa al público en general de la primera y segunda audiencia pública del estudio;
12. **Acta de la Primera Audiencia Pública** celebrada el día 4 de junio del 2025, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
13. **Acta de la Segunda Audiencia Pública** celebrada el día 18 de junio del 2025, en la Sala de Juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal;
14. **Oficio DASDDU/494/2025** de fecha 3 de julio del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia;
15. **Dictamen de Congruencia SDUE-439/2025** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de julio del 2025, con

fundamento en el Título Tercero, Capítulo Undécimo, artículo 74, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua;

16. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-394615** de fecha 28 de mayo del 2026, emitido por Tesorería Municipal;
17. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 10 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 28 de agosto del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
18. **Oficio DASDDU/251/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15 de junio de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un estudio de impacto vial y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/251/2026 de fecha 15 de junio de 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un estudio de impacto vial y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 10 celebrada el día 28 de agosto del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 y 74 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 "**Parcela 91**", en coordinación con el H.

Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1-80-47.89 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto**, 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. Raúl Omar Sánchez Nieto, 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 "**Parcela 91**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 del Ejido Tabalaopa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1-80-47.89 hectáreas, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 a Industria de Bajo Impacto**.

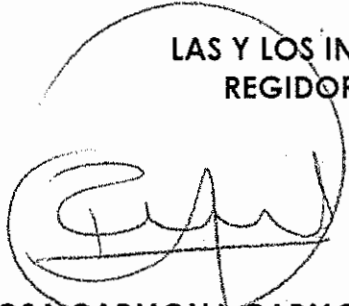
TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen de Congruencia SDUE-439/2025 de fecha 15 de julio del 2025, con fundamento en el Título Tercero, Capítulo Undécimo, artículo 74, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. 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 los artículos 74 fracción X y 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 Usos Múltiples de la Sección Municipal de El Charco, a los 8 días del mes de julio del año 2026.

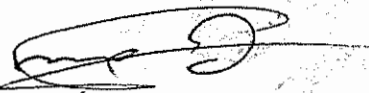
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



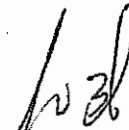
**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAIAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

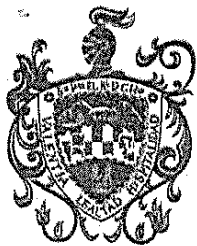


**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



**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. RAÚL OMAR SÁNCHEZ NIETO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PARCELA 91", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 91, Z-1, P 1/2 DEL EJIDO TABALAOPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1-80-47.89 HECTÁREAS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 2 A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, 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/251/2026

Chihuahua, Chih 15 de junio 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 **Raul Omar Sánchez Nieto** en su carácter de propietario del predio identificado como Parcela 91, Z-1, P ½ del Ejido Tabalaopa, de esta ciudad; con superficie de **1-80-47.89 Ha**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Parcela 91**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado 2** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Industria de Bajo Impacto**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/175/2025 de fecha 25 de marzo de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Parcela 91**" 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. 282/2025 de fecha 24 de abril del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Parcela 91**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/176/2025 de fecha 25 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0366/2025 de fecha 02 de abril 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 No. DASDDU/343/2025 de fecha 14 de mayo 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 60 días naturales, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 60 días naturales 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/0422/2025 de fecha 19 de mayo 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 60 días naturales, el estudio de Planeación Urbana.

Que con fecha **30 de mayo de 2025, se publicó aviso en el Diario de Chihuahua**, por medio del cual se informa a la ciudadanía del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 91", en cumplimiento al Artículo 74 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 04 de junio de 2025 se llevó a cabo la **primera audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 91" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que con fecha 18 de junio de 2025 se llevó a cabo la **segunda audiencia pública** del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 91" en cumplimiento al Artículo 37 y 74 Fracción I, II, III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/494/2025 de fecha 03 de julio de 2025** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 91", solicitando el **Dictamen de Congruencia** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, en cumplimiento al Artículo 74 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que mediante **Oficio No. SDUE 439/2025 de fecha 15 de julio de 2025**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite el dictamen de Congruencia respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable del estudio de planeación urbana denominado "Parcela 91".

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Parcela 91"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a realizar un Estudio de Impacto Vial y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio a Industria de Bajo Impacto** 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 los Artículos 37 y 74 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 el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/175/2025 de fecha 25 de marzo 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. 282/2025 de fecha 24 de abril del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/176/2025 de fecha 25 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/0366/2025 de fecha 02 de abril de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio No. DASDDU/343/2025 de fecha 14 de mayo 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/0422/2025 de fecha 19 de mayo del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Original de aviso de la publicación en el Diario de Chihuahua, publicado el 30 de mayo del 2025.
11. Listas de asistencia y Acta de audiencias públicas.
12. **Oficio No. DASDDU/494/2025 de fecha 03 de julio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por medio del cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado el Dictamen de Congruencia.
13. **Oficio No. SDUE 439/2025 de fecha 15 de julio de 2025**; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorga el dictamen de Congruencia.

14. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 28 de agosto de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.

15. Copia simple del comprobante de pago de predial.

16. Copia del comprobante de pago del trámite.

17. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**Parcela 91**" para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA




LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

CHIHUAHUA
capital de trabajo
y resultados
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA

DESPACHO DEL C. SECRETARIO

Oficio No. **SDUE-439/2025**
Chihuahua, Chih.; a 15 de julio del 2025

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE.
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Presente.

Y CON ATN'A:

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA.
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA.

Presente.

En atención a su solicitud mediante oficio número **DASDDU/494/2025**, referente al Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parcela 91**", para un predio identificado como Parcela 91, Z-1, P 1/2 en Ejido Tabalaopa de esta ciudad, con superficie de 1-80-47.89 has., y con Uso de Suelo actual **Zona Especial de Desarrollo Controlado tipo 2 (ZEDEC 2)**, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 en su 7ª. Actualización, donde el propietario C. Raúl Omar Sánchez Nieto **Promueve modificación** a un Uso de Suelo **Industria de Bajo Impacto (IBI)**, para uso de bodegas y almacenes generales de depósitos y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas; donde deberá cumplir el **numeral 2** de la tabla de **Actividades y Compatibilidad** de la Estrategia para la Administración de Suelo, que lo **condiciona** a un **estudio de impacto vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.

Conforme a lo expuesto en **El Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Chihuahua**, en su **Parte G, Estrategias, numeral 4. Fortalecimiento de Sistemas Urbanos de Soporte y Apoyo al Desarrollo de Actividades Productivas**, donde se considera la vinculación de acciones en materia de desarrollo urbano con la promoción y fomento al desarrollo económico, y la identificación de sistemas urbanos que por su localización, vocación económica y capacidad de infraestructura y equipamiento, pueden apoyar de mejor forma la integración de procesos productivos; así como el **numeral 10. Modernización Institucional de la planeación y Administración Urbana Estatal**. Por lo que, en fundamento a las disposiciones que establece el **Título Tercero, Capítulo Undécimo, Artículo 74, Fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, esta Secretaría **otorga el Dictamen de Congruencia**.

Sin otro particular hago propia la ocasión para enviarle un saludo.

ATENTAMENTE

MDU. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ.
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

C.c.p. Am. Verónica Lira González.- Jefe Departamento de Planeación Urbana y Regional.

Elaboro: VHEG



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

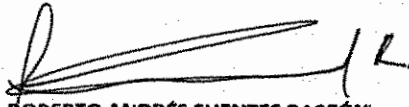
Edificio Héroes de la Revolución, 5to piso,
Av. Venustiano Carranza No. 803, Col. Obrera
(614) 429-33-00 Ext. 14901

www.chihuahua.gob.mx

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 13 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



PARCELA 91
CAMBIO DE USO DE SUELO

Arq. Reyes Javier Baeza Cano
D.R.U. No 023.

ARQUITECTURA EN PROCESO

INDICE

I.-INTRODUCCION	
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. ÁMBITO 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.II.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. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.....	
II.IV. II. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua..	
III ANTECEDENTES	
III.I. ALCANCES DEL PLAN	
III.I.I. Definición del Área de Estudio.....	
III.I. II. Definición del Área de Aplicación.	
III.II. 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.II. IV. Zona de Conurbación.....	

III.III. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA	
III.IV. ESTRUCTURA URBANA	
III.IV.I. Estructura Primaria	
III.IV. II. Zonas Homogéneas	
III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
III.V.I. Atractores.....	
III.V. II. Núcleos de Actividades	
III.V.III. Núcleos de Desarrollo	
III.V. IV. Corredores Urbanos	
III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECÓNOMICO.....	
III.VI. I. Valor del Suelo.....	
III.VI. II. Análisis Poblacional	
III.VI.III. Análisis de Actividades	
III.VII. 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. MEDIO FISICO	
III.VIII.I. Uso de vivienda	
III.VIII. II. Uso de Comercio y Servicios	
III.VIII.III. Uso Industrial	
III.VIII. IV. Uso Equipamiento	
III.VIII.V. Uso Agrícola	
III.VIII.VI. Predios Baldíos.....	
III.VIII.VII. Estructura Vial	
III.VIII. VIII. Transporte Público.....	
III.VIII. IX. Infraestructura Agua Potable	
III.VIII.X. Infraestructura de Drenaje Sanitario	
III.VIII. XI. Infraestructura de Agua Tratada	
III.VIII.XII. Infraestructura de Energía Eléctrica.....	

III.VIII. XIII. Infraestructura de Gas	
III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
III.IX.I. Riesgos Naturales.....	
III.IX. II. Riesgos Antropogénicos	
III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO	
IV NORMATIVO	
IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA	
IV.I.I. Políticas de Desarrollo.	
IV.I. II. Usos de Suelo.....	
IV.I.III. Vialidad	
IV.I. IV. Infraestructura.	
IV.II. OBJETIVOS GENERALES.....	
IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES	
IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo	
IV.III. II. Vialidad	
IV.III.III. Actividades productivas.	
IV.III. IV. Vivienda.....	
IV.III. V. Aspectos sociales	
IV.III.VI. Infraestructura	
IV.III.VII. Medio Ambiente.....	
IV.III. VIII. Administración y Gestión	
IV.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040	
IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo	
IV.IV. II. Secciones Viales.	
IV.IV.III. Estructura Urbana.....	
IV.IV. IV. Objetivos.	
IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL).....	
IV.V.I. Equipamiento Urbano	
IV.V. II. Vialidad.....	
IV. VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	
IV.VI. I. Zonificación	

IV.VI. II. Ordenamiento Ecológico.....	
IV.VI.III. Infraestructura	
IV.VI. IV. Conjuntos Urbanos.....	
IV.VI. V. Lotes y áreas de donación	
IV.VI.VI. Vialidad	
IV.VII. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	
IV.VII. I. Gestión ambiental.....	
IV.VII. II. Política ambiental	
IV.VII.III. Planeación ambiental	
IV.VII. IV. Ordenamiento Ecológico	
IV.VII. V. Criterios Ecológicos.....	
IV.VII.VI. Impacto Ambiental.....	
IV.VIII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
IV.VIII.I. Usos Reservas y Destinos.....	
IV.VIII. II. Fraccionamiento de terrenos	
IV.VIII.III. Infraestructura	
IV.VIII. IV. Equipamiento Urbano.....	
IV.VIII.V. Condominio	
IV.VIII.VI. Vía Pública	
IV.IX. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027.....	
IV.X. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027	
V ESTRATEGIA	
V.I. ESTRATEGIA GENERAL.....	
V.I.I. Modelo de Desarrollo	
V.I. II. Núcleos de Actividad.....	
V.I.III. Descentralidad	
V.I. IV. Industria y Desarrollo.....	
V.I.V. Transporte Público.....	
V.II. POLITICAS DE DESARROLLO.....	
V.II.I. Mejoramiento	
V.II. II. Consolidación	
V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	

V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	
V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL.....	
V.VII. PROGRAMAS ESPECIFICOS	
V. VIII. SINTESIS DE LA PROPUESTA.....	
VI. INSTRUMENTAL	
VI.I. INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.....	
VI.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	
VI.III. PROGRAMAS DE ACCIONES.....	
VII. INDICE DE TABLAS	
VIII. INDICE DE IMÁGENES	
IX. BIBLIOGRAFIA	
X. ANEXO GRAFICO	
XI. CREDITOS	

I.-INTRODUCCION

El presente estudio de planeación urbana tiene como objetivo el realizar una modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización, para lo que se aportaran elementos técnicos y urbanos que permitan obtener la autorización para cambio de uso de suelo.

Se analizan y justifican las condiciones técnicas, sociales y económicas con la finalidad de modificar el uso de suelo de uso Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a uso de Suelo **Industrial de Bajo Impacto**, esto para desarrollar un **Condominio Industrial de Bodegas de Almacenamiento (Almacenes Generales de Depósitos y otros servicios de Almacenamiento general sin instalaciones especiales)**, esto como extensión del proyecto ya existente denominado Integra Mx Centro Logístico colindando al suroeste del predio.

La ciudad de Chihuahua se sitúa en una región estratégica comprensible como parte de un conjunto geográfico, económico, social y político de importancia por su conexión entre el vecino país del norte (E.U.A) y el centro del país. Esta relación se basa primordialmente en la exportación de productos industrializados y manufacturados en nuestro país.

Las políticas del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, en el tema de desarrollo económico y competitividad, es la incentivación por medio del desarrollo urbano de inversiones para la investigación y desarrollo tecnológico, la estrategia para fortalecer el crecimiento productivo de la región.

La visión de este estudio es el tratar el desequilibrio territorial para la consolidación del uso industrial existente en la zona, misma que ofrece el abasto para el radio de acción económica vinculada a esta región y a la ciudad de Chihuahua, así como la influencia e impacto que este pueda generar con el medio natural y servicios de la zona de estudio, utilizando la zonificación como mecanismo eficaz para dotar de racionalidad a la ciudad y de responder a principios de clasificación y jerarquía.

II.-FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.I. PROCESO DE APROBACION

El proceso de autorización es de acuerdo al Capítulo Undécimo De los Procedimientos para formular y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Chihuahua.

II.I.I. Aprobación y Consulta

ARTICULO 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 eta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

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

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

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

IV. Los municipios organizaran al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de eta Ley ay 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 Secretaria.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaria, 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 Secretaria 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.

II.II. ÁMBITO FEDERAL

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

ARTICULO 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

CAPITULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

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

formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

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

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

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

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO CONCURRENCIA

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

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional; consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

TITULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA ENTRE ORDENES DE GOBIERNO, COORDINACION Y CONCERTACION

CAPÍTULO TERCERO ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

ARTÍCULO 10. Corresponde a las entidades federativas:

- I. Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;
- II. Establecer normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley;
- III. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- IV. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;
- VI Promover y decretar la Fundación de nuevos Centros de Población, a partir de las propuestas que hagan la Secretaría o los municipios; 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;
- VIII Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, a petición de parte, los planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;
- IX Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo Urbano;
- X Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de Reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los planes de Desarrollo Urbano; así como en la protección del Patrimonio Natural y Cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los Centros de Población;
- XI Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y zonas metropolitanas incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;
- 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;

XIII Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en esta Ley y en las leyes de las entidades federativas que, en su caso, corresponda;

XIV. Establecer y participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta Ley;

XV. Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas sus municipios o Demarcaciones Territoriales, según corresponda, para el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano; así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, incluyendo las relativas a la Movilidad y a la accesibilidad universal;

XVI Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el Desarrollo Regional, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, atendiendo a los principios de esta Ley y a lo establecido en las leyes en la materia;

XVII Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables;

XVIII. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales relativas, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate;

XIX. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del Desarrollo Urbano, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

XX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los programas estatales de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme a lo que prevea la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a tales disposiciones;

XXI Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el Crecimiento urbano;

XXII. Formular y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, Conservación del Patrimonio Natural y Cultural y accesibilidad universal, incluyendo la Movilidad;

XXIII. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales aplicables al impacto territorial de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate;

XXIV. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable;

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.

XXVII. Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

CAPÍTULO CUARTO

ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS.

ARTÍCULO 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

CAPÍTULO SEGUNDO

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

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

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

TÍTULO CUARTO

SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO

PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

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

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiendo 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, y
- 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, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

II.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 XXIX - G de la Constitución;

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, y

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 I

COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

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.

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.

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

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

TITULO CUARTO

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

CAPITULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

CAPITULO UNDECIMO

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

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

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

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto de encuentre disponible. Así mismo, ante de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley y al menos una audiencia pública para los demás en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

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.

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.

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

CAPITULO DUOCEDIMO

DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

I.- El Municipio de que se trate

II. El Poder Ejecutivo del Estado

III. La Secretaria

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 89. La Zonificación determinara:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 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:

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.

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.

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.

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.

TITULO SEXTO

DE LA RESILENCIA URBANA

CAPITULO UNICO

DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCION DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

ARTICULO 147.- Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de los usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afecta por las obras que genere.

Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

- I.- Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables.
- II.- Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo.
- III. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de protección determinada por la autoridad competente.

IV.- Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones.

V.- Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias o terrenos pantanosos,

VI.- Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicada anteriormente.

VII.- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, fracturas o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de estas y el desarrollo urbano.

VIII.- Al pie de taludes artificiales, en el margen, mínimo de seguridad señalado anteriormente.

IX.- Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.

X.- Terrenos sobre-hidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga, o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales.

XI.- En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas, o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad.

XII.- Terrenos que, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido organico, representen un alto riesgo en materia ambiental o de seguridad estructural.

XIII.- En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento.

XIV.- Antiguos rellenos de basura que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.

XV.- Antiguos confinamientos de materiales peligrosos que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.

XVI.- Zonas rellenas o niveladas con residuos municipales o peligrosos.

XVII.- Derechos de vía por donde se conduzcan materiales peligrosos.

XVIII.- Las demás que señalen las autoridades como de alto riesgo.

Queda prohibido autorizar, convertir, construir a través de si o de una tercera persona, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo acto de similar naturaleza, que implique cualquier obra de ocupación permanente del territorio y a toda clase de vivienda permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores.

ARTICULO 280.- Las personas propietarias de terrenos que cuenten con escurrimientos naturales, deberán presentar a consideración de la autoridad municipal las obras de canalización, encauzamiento, conducción y aprovechamiento, mediante la construcción de bordos, diques, represas y demás obras hidráulicas, conforme al estudio hidrológico.

Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos o canales sin previo tratamiento que cumpla con los índices establecidos en la legislación vigente en la materia.

Las autoridades en el ámbito de sus competencias deberán obligar a los fraccionamientos que reutilicen parcial o totalmente el agua producto de su tratamiento, según lo establecido por la legislación vigente.

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.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

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

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

SECCIÓN VIII

INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

ARTÍCULO 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley

de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL

II.IV.I. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO III,

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

I Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y social, bajo los principios de igualdad sustantiva y no discriminación;

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, en los casos en que el Ayuntamiento correspondiente cuente con una.

II Iniciar leyes y decretos con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia del gobierno municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de la iniciativa;

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano; D) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente; F) La ejecución de programas de abasto;
- G) En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos;

TÍTULO SEXTO

RÉGIMEN ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I

DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondiente a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población.
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano.
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales.
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y,
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

CAPÍTULO II DE LOS ORGANOS DE COLABORACIÓN

ARTÍCULO 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al Municipio en la planeación urbana. En los Municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

ARTÍCULO 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

ARTÍCULO 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representaciones de la Administración Municipal;

- d) Dos Regidurías;
- e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Quienes el propio Consejo determine.

ARTÍCULO 91.- El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos que pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;
- VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;
- VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;
- IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;
- X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que den seguimiento a la ejecución de una obra determinada;
- XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo;
- XII. Realizar las demás atribuciones que les fijen las leyes y sus reglamentos.

II.IV. II. 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.

CAPITULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

- I.- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible
- II.- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población
- III.- Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible
- IV.- Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible
- V.- Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible y
- VI.- Modificaciones Menores

Artículo 19.- Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores se sujetaran al siguiente procedimiento:

- I.- El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento.
- II.- El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal.
- III.- El proyecto de programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentra disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá

copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV.- La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el p proyecto, recibirá las sugerencias y planteamiento de los interesados. Simultáneamente la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevar a cabo las reuniones que sean necesaria para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso.

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaria en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia el mismo, respecto del programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación.

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

Artículo 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 el cambio de uso de suelo de la parcela 91 del Ejido Tabalaopa el cual cuenta con una superficie de 1-80-47.89 has. Dicho predio se encuentra colindando con el proyecto de condominio industrial denominado Integra Mx Centro Logístico (parcela 93 y parcela 94).

El predio actualmente es utilizado como tierra de cultivo, sin embargo, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización señala que tiene un uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), por lo que se pretende realizar un cambio de uso de suelo a Industrial de Bajo Impacto.

III.I.I. Definición del Área de Estudio

El Área de Estudio, hace alusión a un área de influencia del **PARCELA 91**, esto para determinar las características concernientes al espacio urbano, equipamiento, infraestructura, vialidad, entre otras, que de una u otra forma indiquen directa o indirectamente en la planeación urbana.



MAGEN 1.-Ubicación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

El Área de Estudio corresponde a una superficie aproximada de 996-76-42 ha, dentro de dicha área se encuentran ubicadas varias colonias y fraccionamientos por mencionar algunos, Riveras del Valle, Las Palmas, Girasoles, Tabalaopa, Las Galeras, Paseo del Camino Real y Quintas Arboledas Oriente, así como el Parque Industrial Intermex Aeropuerto y el condómino Integra MX Centro Logístico.

PARCELA 91

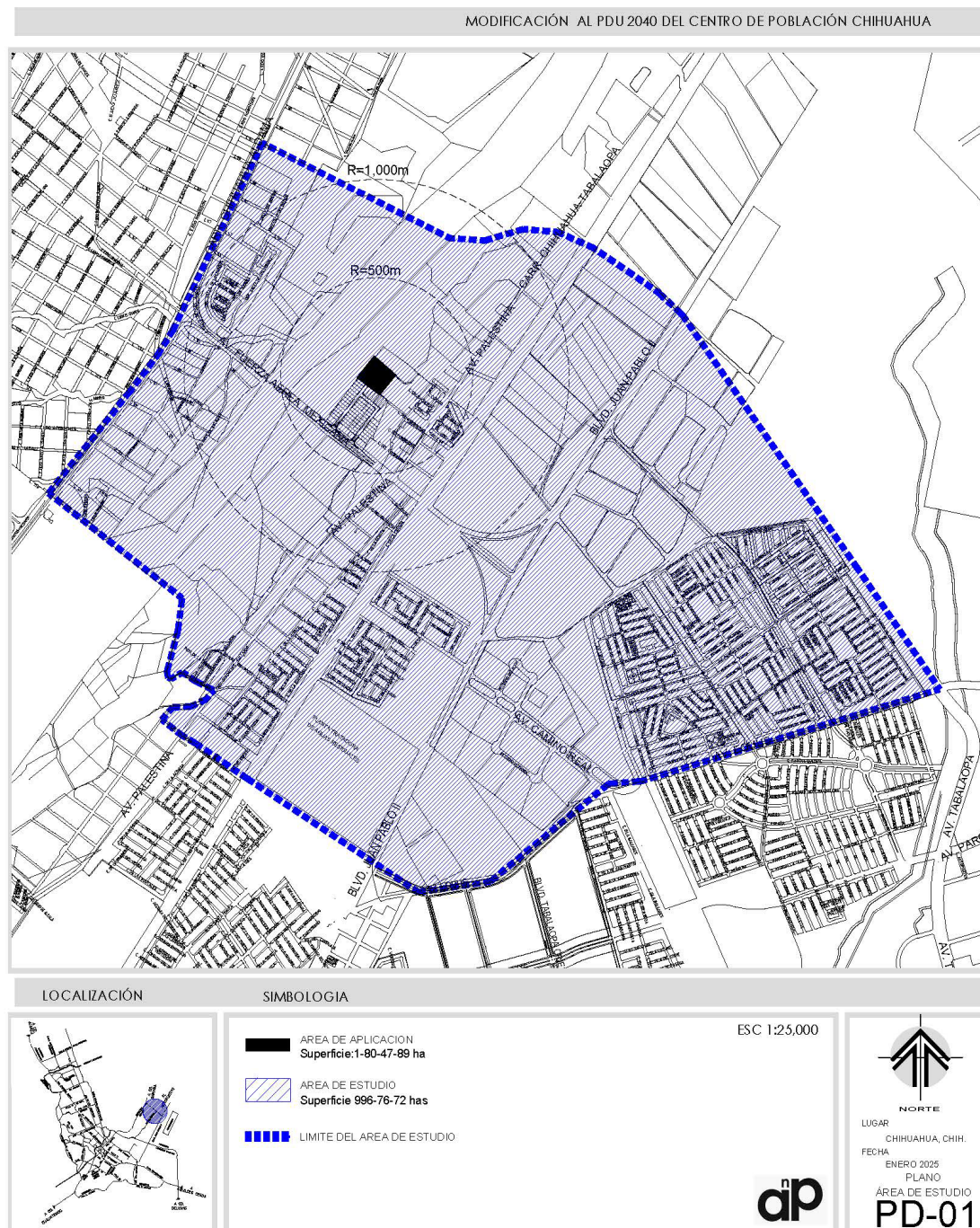


IMAGEN 2.- Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización establece que dentro del área de estudio se encuentran los usos de suelo habitacionales de densidad media y alta, usos comerciales y de servicios, así como usos de equipamiento y mixtos. En cuanto a usos ambientales se encuentra el uso de Recreación y Deporte, Zona especial de Desarrollo Controlado y uso de suelo de Zona de Amortiguamiento.

PARCELA 91

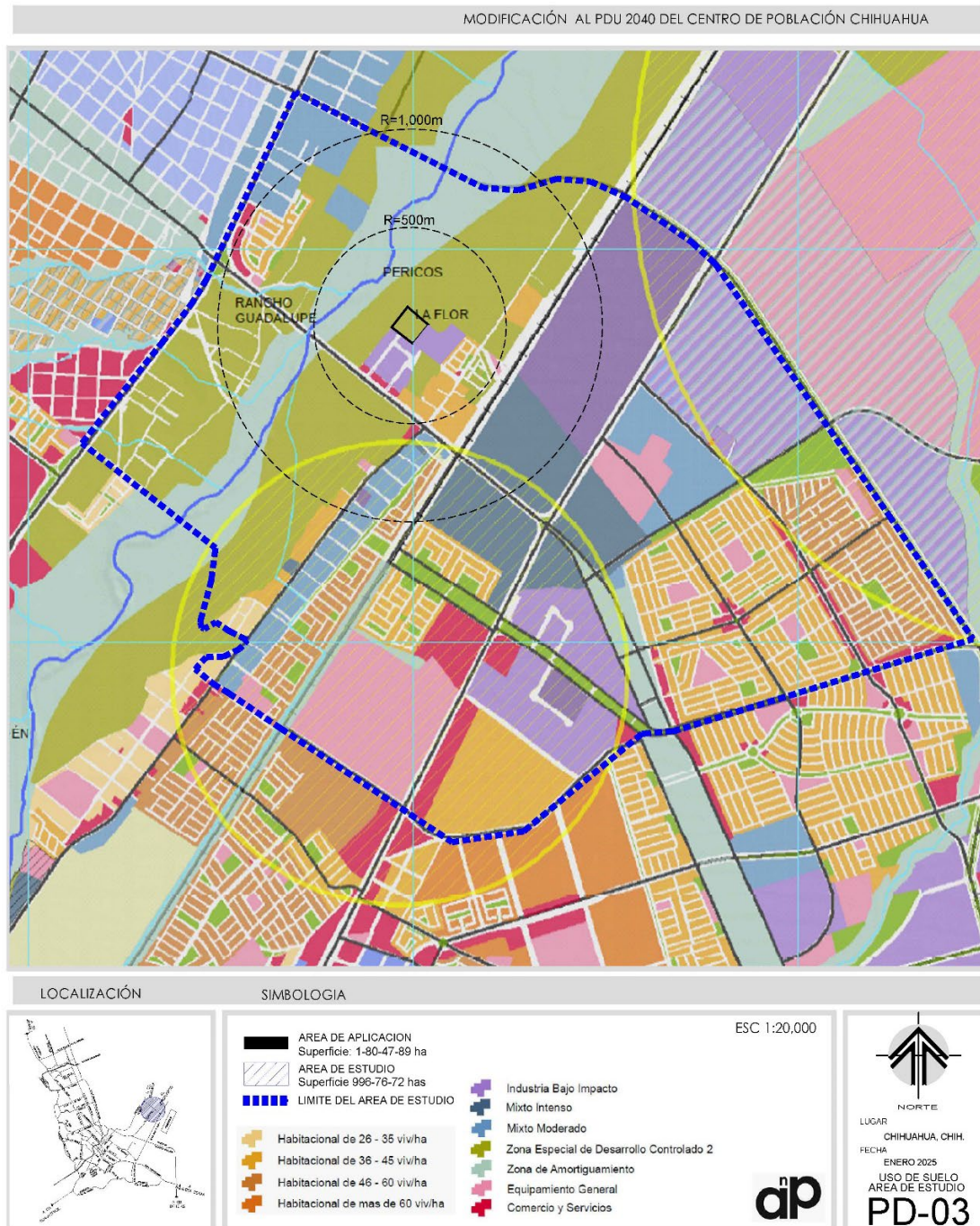


IMAGEN 3.- Zonificación secundaria área de aplicación. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

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

El Área de Aplicación corresponden a la parcela 91, en el Ejido Tabalaopa al sur oriente de la ciudad., con una superficie de 1-80-47.89 has. Actualmente no cuenta con acceso ya que colinda con diferentes parcelas del ejido, sin embargo, debido a la construcción del condominio Integra Mx se podrá acceder a este predio.

PARCELA 91



IMAGEN 4.- Cuadro de construcción Parcela 91. Fuente: Elaboración propia.

El área de aplicación presenta las siguientes colindancias.

- Al noreste con la Parcela 247.
- Al sureste con la Parcela 92.
- Al suroeste con la parcela 93 (Condominio Integra Mx Centro Logístico), acceso por medio de la circulación interior.
- AL suroeste con la Parcela 247.



IMAGEN 5.- Localización de área de aplicación. Fuente: Google earth.

El área de aplicación como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización cuenta con un uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2.

PARCELA 91

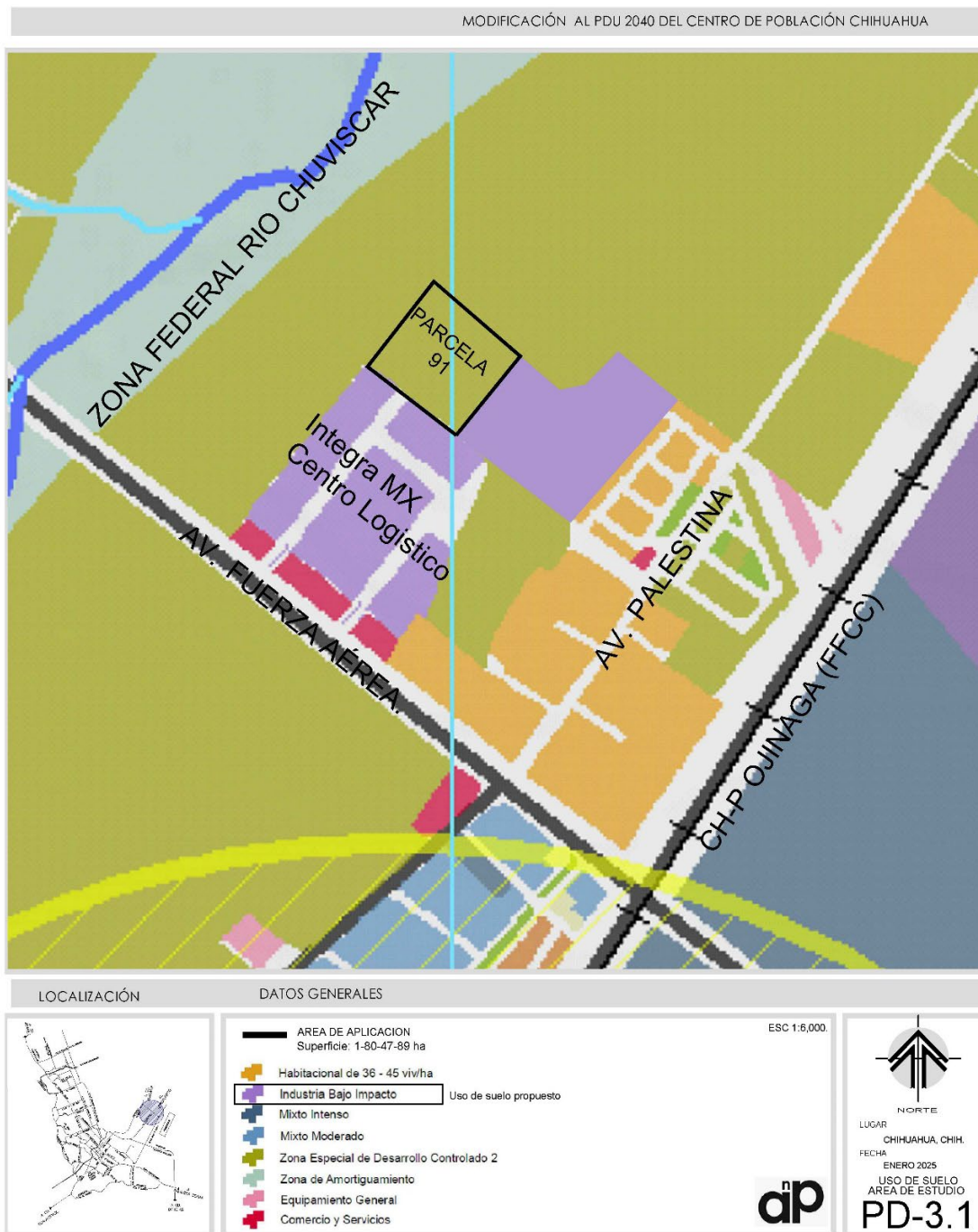


IMAGEN 6.- Uso de suelo del área de aplicación. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

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

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. 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. El sector manufacturero concentra 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. (Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía, 2013)

El segundo se ubica en la Ciudad de Chihuahua, que opera desde los noventa a partir de áreas potenciales de desarrollo o clústers transnacionales vinculados con el desarrollo de proveedores.

Finalmente, el modelo ubicado en Parral y Cuauhtémoc que se encuentra fuertemente vinculado con la agroindustria.

El estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado.

Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional. La ciudad de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional.

- Eje Agroindustrial Juárez-Zacatecas
- Eje Comercial Juárez - México CDMX y Topolobampo-Dallas Tx.

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.



IMAGEN 7.-Corredores Comerciales. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.

III.II. II. Ámbito Urbano

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

Su carácter de ciudad capital, su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento, se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

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, por lo que Chihuahua cuenta varias empresas fabricantes de equipo original aeroespacial.

III.II.III. Ámbito de Influencia

Hacia la década de los ochentas comienza un auge de la actividad industrial en la ciudad y se empiezan a establecer grandes industrias mayormente extranjeras, las zonas proyectadas al desarrollo bajo esta tendencia fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente. En años recientes se caracteriza por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que la zona oriente y poniente

donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

Lo concerniente a micro-oficios, este tipo de empresas fabrican a pequeña escala bienes que no requieren mucho personal o grandes instalaciones. Pueden estar situados en zonas habitacionales y de servicios, siempre que se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes de la zona, en particular de los predios contiguos. Es decir, son actividades que se pueden desarrollar en una zona con uso de suelo mixto, sin ninguna afectación al entorno habitacional y comercial de la misma.

El empleo manufacturero no tiene un patrón de localización central ya que se localiza hacia los extremos de la Ciudad sobre las principales arterias que comunican de sur a norte con el fin de dar accesibilidad a la entrada de insumos y la salida de productos terminados.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.

El predio para analizar se encuentra ubicado en la zona sureste de la ciudad, dentro del área de influencia del Subcentro Sur/Oriente según lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su plano de estructura urbana.

III.II. IV. Zona de Conurbación

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e Informática (INEGI) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) acordaron la designación de las áreas Metropolitanas o Zonas Metropolitanas de México, habiéndose considerado la Zona Metropolitana para la Ciudad de Chihuahua, tomando en cuenta el concepto del Municipio Central, mismo que corresponde al Municipio de Chihuahua, donde se localiza la ciudad principal que da origen a la zona metropolitana, y las poblaciones de Santa Eulalia y Aldama cabeceras de los Municipios de Aquiles Serdán y Aldama respectivamente.

Considerando así que la zona metropolitana como una región urbana que engloba una ciudad central que da nombre al área y una serie de ciudades relacionadas a ella. Esta condición urbana, territorial y funcional entre los centros urbanos, ejercer un alto índice de atracción de estos por los servicios e infraestructuras consolidadas en la ciudad de Chihuahua.

Al ser integrados en la dinámica urbana de Chihuahua como municipio central, se hace necesario atender la problemática y necesidades de usos habitantes considerando el mejoramiento de sus condiciones de vida, asociadas a las redes físicas, sociales y

económicas que mantienen las poblaciones de cada municipio. (Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua, 2015)

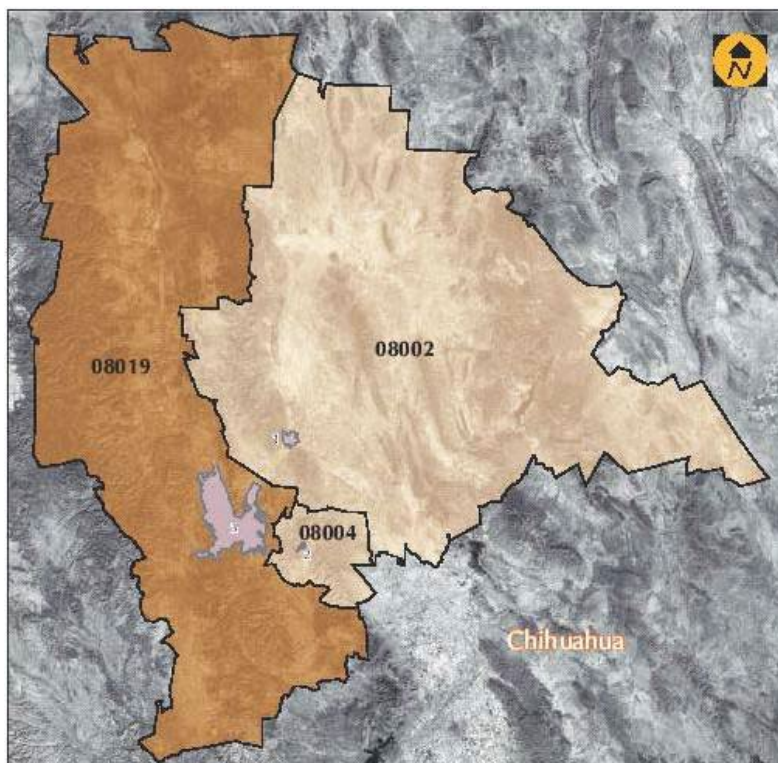


IMAGEN 8.- Zona Metropolitana de Chihuahua. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.

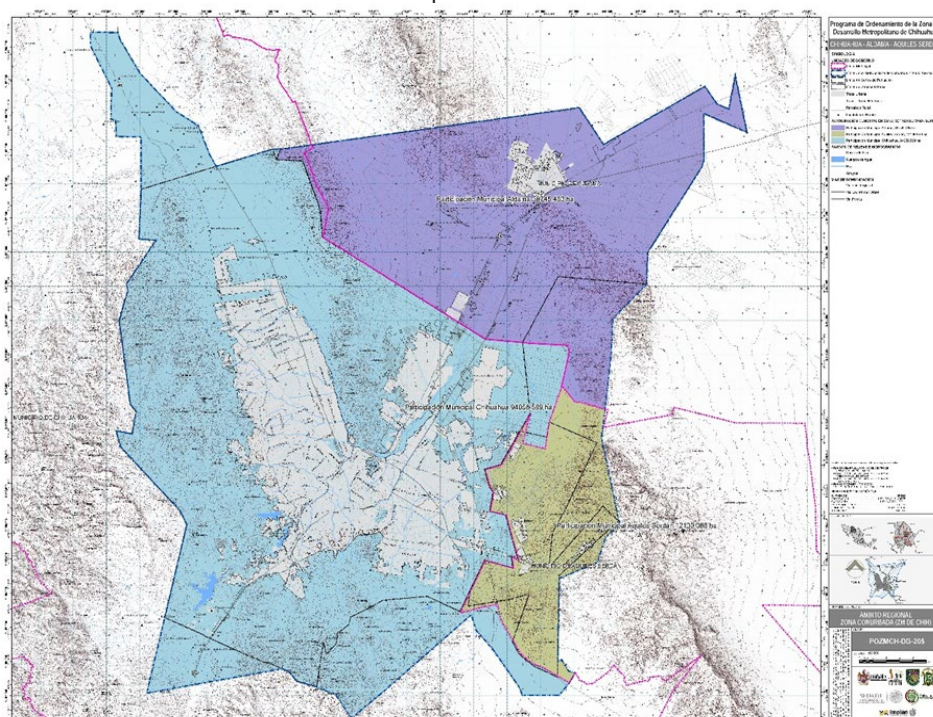


IMAGEN 9.- Zona de Conurbación entre el municipio de Chihuahua-Aquiles Serdán-Aldama. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua

El área de estudio al encontrarse ubicada al sur oriente de la ciudad y dentro de la mancha urbana físicamente no se encuentra afectada por la conurbación de los municipios de Aldama y Aquiles Serdán, pero muchos de los habitantes de estos municipios tienen sus fuentes de trabajo en las zonas industriales y las zonas comerciales ubicadas en el sur oriente de la ciudad. Lo que ha generado el conflicto vial en las vialidades principales como es la Carretera Chihuahua Aldama, la Av. Fuerza Aérea Mexicana y el Blvd. Juan Pablo II, en donde se están generando un importante número de viajes esto principalmente en las horas pico (en la mañana y en la tarde a la hora de salida de los centros de trabajo).

El Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana establece en áreas de reserva de potencial siendo 5 áreas establecidas en la Zona Metropolitana, en la zona sur se encuentra ubicada la Reserva denominada Industrial Acceso Sur.

El acceso a la ciudad de Chihuahua desde la carretera Delicias de, ha empezado a manifestar un potencial como zona industrial, concretamente por la instalación de plantas de manufactura de estructuras metálicas, venta de maquinaria pesada, gasolineras, gaseras generando que la zona sur de la ciudad empiece a detonar zonas industriales con una ventaja importante que es la accesibilidad, ya que cuenta con la cercanía al Aeropuerto, y la consolidación de vialidades primarias y no tener que transportarse hasta el norte donde un principio se establecieron los primeros centros industriales (Complejo Industrial Chihuahua, Complejo Industrial Américas, etc.)



IMAGEN 10.- Conflicto vial en la Carretera Chihuahua-Aldama. Fuente: Elaboración propia.

III.III. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación denominada PARCELA 91, se consideran propiedad privada, cuenta con un Certificado Parcelario No 000000123534 a nombre del Sr. Raúl Omar Sánchez Nieto, con fecha del 26 de abril del año 2010 que ampara la Parcela 91 Z1 P 1/2 con una superficie de 1-80-47.89 has. (ver anexos)

CERTIFICADO PARCELARIO
No. 000000123534

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA,
PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS
ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS
MEXICANOS, 56, 78 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL
REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA
N.º 91 Z-1 P1/2 DEL EJIDO TABALAOPA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
ESTADO DE CHIHUAHUA CON UNA SUPERFICIE DE 1-80-47.89 HA.
UNA HECTAREAS, OCHENTA AREAS, CUARENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y
NUEVE CENTIAREAS.
QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE: 141.37 MTS. CON PARCELA 247
SURESTE: 125.15 MTS. CON PARCELA 92
SUROESTE: 138.54 MTS. CON PARCELA 93
NOROESTE: 132.86 MTS. CON PARCELA 247

A FAVOR DE SANCHEZ NIETO RAUL OMAR
DE 32 AÑOS, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
ESTADO CIVIL SOLTERO OCUPACIÓN AGRICULTOR
CON DOMICILIO EN CALLE LUIS AGUILAR #11913, CHIHUAHUA
DE CONFORMIDAD CON LISTA DE SUCESTION
DE FECHA 05 DE ENERO DE 1992
HABIÉNDOSE INSCRITO ESTE CERTIFICADO EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, BAJO EL
FOLEO 08FD00089353
CHIHUAHUA, CHIH. 26 DE ABRIL DE 2010
LIC. DAVID CERECEDAS FIERRO
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

IMAGEN 11.- Certificado Parcelario Parcela 91. Fuente: Delegado del Registro Agrario Nacional.

III.IV. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es el conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos contruidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad. (Instituto Municipal de Planeacion Chihuahua, 2009)

El patrón de ocupación que sigue la ciudad de Chihuahua es básica mente horizontal, con un gran consumo de suelo, las zonas habitacionales mantienen un esquema de desarrollo cerrado, aislado y discontinuo de la traza urbana lo que por consecuencia genera un incremento de movilidad residencial y aumento en traslados debido a las amplias distancias hacia los centros de trabajo y equipamientos. Como consecuencia la falta de consolidación urbana integral.

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 espacio urbano se concibe como un ambiente que ofrece comercio, servicio, vivienda, equipamiento, recreación y empleo, es decir áreas de usos mixtos que ofrece los satisfactores cotidianos a sus habitantes, que sin realizar mayores desplazamientos puede llegar al origen o destino deseado.

En relación a la estructura urbana de la zona metropolitana el modelo, o visión conceptual de la zona metropolitana, se basa en el aprovechamiento de las fortalezas y oportunidades de los 3 centros de población, sus recursos, infraestructura y ventajas competitivas, para enfrentar problemas, corregir debilidades y potenciar el desarrollo integral de la zona.

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

Los ejes o corredores de desarrollo, además de conformarse como vías principales de movilidad metropolitana (tales como el corredor Chihuahua-Aldama y las vías de conexión con Aquiles Serdán, y el “eje regional del Chuvíscar”) serán elementos fundamentales de estructura urbana, actividad económica y de equipamientos metropolitanos.

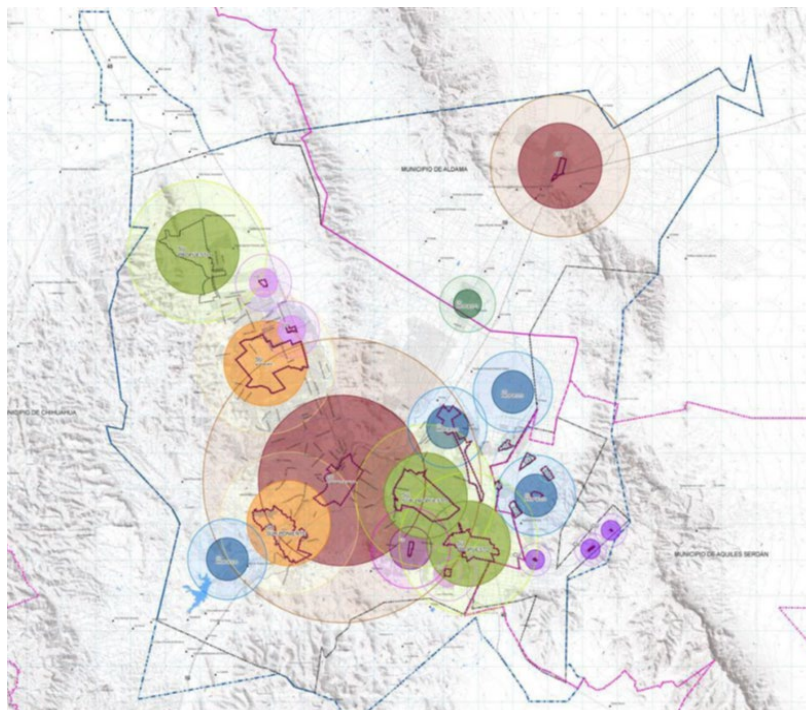


IMAGEN 12.- Mapa Estructura Urbana y Territorial de la Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona Metropolitana Chihuahua.

III.IV.I. Estructura Primaria

La localidad de Chihuahua tiene un papel preponderante en la consolidación del esquema de estructura primaria, ya que además de concentrar la mayor fuerza productiva, de infraestructura y de actividad económica; reforzará su carácter de foco concentrador de bienes y servicios diversificando su oferta hacia el acopio de insumos y mercancías en su ámbito periférico directamente relacionado con los ejes carreteros más importantes.

El desarrollo de la Ciudad se ha visto influenciado por el impulso de su estructura vial, que provoca una mayor actividad comercial y la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este crecimiento conlleva desafíos en la inversión para la dotación de infraestructura, problemas ambientales y problemas de administración del territorio para la cobertura de servicios.

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

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

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

De acuerdo a la normatividad de SEDESOL, los subcentros tienen una radio de influencia de 5,000 metros por lo que la mancha urbana está cubierta con los tres subcentros y el centro urbano, únicamente quedando fuera algunas áreas periféricas dentro de la reserva de crecimiento como son las Zonas Especiales de Integración al Desarrollo.

Los polígonos de subcentros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional.

VOCACIÓN DE SUBCENTROS URBANOS			
Subcentro	Vocación	Equipamiento Regional	Consolidantes
NORTE	Conocimiento y fuerza de trabajo	UACH, Tec II, Complejo Industrial Chihuahua	Estación de Transferencia SITP
SURORIENTE	Distribución, especialización y recreación	Deportiva Sur y Central de abastos	Salud, Especialización y Recreación
SURPONIENTE	Turismo recreativo y educación	ULSA	Estación TP, Salud y Parque metropolitano

IMAGEN 13.- Vocación de Subcentros Urbanos. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.



IMAGEN 14.-Radios de cobertura de los Subcentros. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización

El área de estudio se encuentra fuera de las áreas de influencia de los subcentros, sin embargo, el subcentro más cercano es el Sur-Oriente. El subcentro Sur Oriente se encuentra en los cruces de la Av. Pacheco y Blvd. Juan Pablo II donde convergen el CRIT, la Central Camionera, la Estación de Transferencia Bowi y zonas comerciales.

El subcentro Sur Oriente aprovecha la potencia de sus nodos de comunicación y equipamiento lo que se convierte en un gran concentrador de actividades y detonante económico.

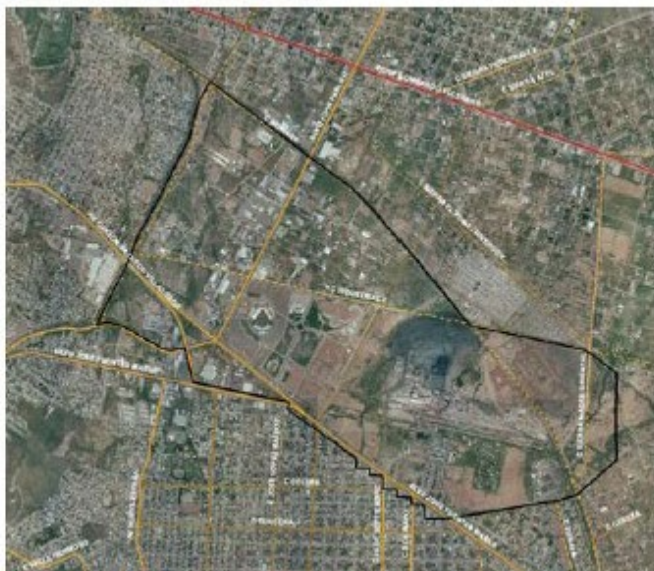


IMAGEN 15.- Subcentro Sur/Oriente. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

III.IV. II. Zonas Homogéneas

En el área urbana de la ciudad de Chihuahua los usos de suelo predominante en cuanto a superficie son los habitacionales los cuales representan un 64.29% seguido de uso industrial con un 11.01% y comercio y servicios con el 10.96%. (Instituto Municipal de Planeación Chihuahua, 2009)

El desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial; además la comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este fenómeno se ha dado con anterioridad en la ciudad como lo son los casos del Boulevard Ortiz Mena, el Periférico de la Juventud, y la ampliación del corredor de la Avenida Tecnológico, entre otros cuyo detonante de crecimiento urbano ha sido consolidado, sin embargo existen otros casos donde la estructura vial no ha tenido el mismo efecto (presentándose el fenómeno de que la mayoría de estas vialidades se encuentran en el sur de la Ciudad) como el Boulevard Juan Pablo II, y el Periférico R. Almada. (Instituto Municipal de Planeación, 2013)

Se entiende por zonas homogéneas, las zonas de iguales características. Por lo que a continuación se mencionan los usos establecidos dentro del área de estudio.

Zona Habitacional. - La vivienda es el uso de suelo predominante en el área de estudio está conformado por diferentes zonas habitacionales con densidades medias y altas como son H-35, H-45, H-60 y H 60+

Existen fraccionamientos de reciente creación los cuales tiene una traza regular, con lotes mínimo de 120.0 m² y 90m² con similares sistemas constructivos (block y concreto) por mencionar algunos son los fraccionamientos Los Naranjos, Las Pampas. Los Girasoles, Paseo del Camino Real y Quintas Arboledas Oriente.

Industrial. - La mayor parte de las industrias de la ciudad son de transformación o maquiladoras, habiendo algunas industrias pesadas o primarias. Entre los parques y zonas industriales más importantes en la zona sur oriente son:

El Parque Industrial Intermex, ubicado al norte de la colonia Aeropuerto, servido por el Blvd. Juan Pablo II y la zona industrial suroriente donde se asienta Sabamex, la central de abastos, la antigua Fundición Avalos, MASISA (Paneles Ponderosa) entre otras.

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. En la zona sur oriente se destacan los siguientes corredores

Corredor Blvd. Fuentes Mares
Corredor Blvd. Juan Pablo II
Corredor del Periférico Vicente Lombardo Toledano

En el Blvd. Juan Pablo II, donde acogen diferentes giros comerciales, esta vialidad adopta negocios que dan servicio a la región, como la Central de Abastos de Chihuahua.

Dentro del área de estudio la Av. Equus se ha consolidado como un corredor comercial, en donde están ubicados locales comerciales y tiendas de autoservicio, así como tiendas de conveniencia.

Equipamiento. - El equipamiento tiende a estar más disperso en el área urbana con algunos puntos de concentración, en la zona sur oriente de la ciudad se destaca la zona donde están encuentran ubicados los siguientes equipamientos; la Ciudad Deportiva Sur, el CRIT, Central de Abastos, Central Camionera, Hospital Infantil de Especialidades.

Esta zona de equipamiento se encuentra ubicada en las vialidades Blvd. Juan Pablo II, Av. Pacheco. Dentro del área de estudio se puede apreciar equipamiento generado por los fraccionamientos principalmente educacional y áreas verdes y jardinadas.

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

El desarrollo de la ciudad como forma de organización y ocupación espacial pone término a la comunidad primitiva estructurada en función de la propiedad colectiva, iniciándose así un proceso de alejamiento del hombre de su medio natural. Así, el sistema social se transforma y aparecen nuevas funciones y clases sociales.

Nuestra ciudad cumple con todas y cada una de estas funciones y de manera específica, la zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, comerciales e industriales, esto por encontrarse en una zona de desarrollo de nuestra ciudad y en proceso de consolidación por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades primarias, vialidades secundarias y locales para esta zona.

III.V.I. Atractores

Las ciudades como nodos 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 atractores se dividen en cuatro grupos específicos: atractores de Servicios, atractores comerciales, atractores de empleo-industria y atractores de recreación. En la zona sur y suroeste de la ciudad se determinan los siguientes atractores.

Dentro de los atractores de servicios destacan con el uso de comunicación el Aeropuerto de la ciudad y la Central de Autobuses; la Planta Tratadora de Agua Residual.

Como atractores de servicios-seguridad destacan la Comandancia Sur de Policía ubicada en la Av. Pacheco y en la carretera a Chihuahua-Aldama ubicado el Complejo Estatal de Seguridad Pública.

Los sitios generadores de actividad comercial y empleo cercano más importantes son la Central de Abastos y los corredores comerciales del Blvd. Juan Pablo II.

En cuanto a los atractores de recreación destacan por su importancia y valor urbano-cultural, la Ciudad Deportiva Sur con el estadio Monumental Béisbol, y las instalaciones de la Feria de Santa Rita.

Y los atractores de empleo industria estos en la zona cercana al área de estudio están ubicadas en el Parque Industrial Chihuahua Sur en el cual están establecidas empresas maquiladoras importantes como es Superior, Honeywell, etc. y el Parque Industrial Intermex sobre el Blvd, Juan Pablo II.

III.V. II. Núcleos de Actividades

Existen dos núcleos de actividades importantes en la zona donde se encuentra el área de estudio. La existencia de equipamiento de salud ya que son de nivel regional como es el Hospital Infantil de Especialidades y el CRIT (Centro de Rehabilitación Teletón)

En cuanto equipamiento deportivo la Deportiva Sur es un espacio importante para realizar deporte ya que cuenta con instalaciones para practicar diferentes disciplinas como son fútbol, basquetbol, natación, tenis, frontón y circuito para bicicletas y andadores de arcilla. Así mismo se encuentran ubicadas las instalaciones del estadio Monumental de Béisbol

Cuenta con una autosuficiencia en cuanto a fuente de trabajo ya que existen centros de trabajo importantes como son las maquiladoras mencionadas en el área de atractores de empleo – industria, lo que representa espacios de oportunidad de empleo para la población de la zona y de otros lugares de la ciudad.

En el sur oriente de la ciudad, los núcleos de actividad y atractores con mayor concentración se encuentran localizados en la Blvd. Juan Pablo II, Periférico Vicente Lombardo Toledano y calle Palestina.

III.V.III. Núcleos de Desarrollo

La zona sur oriente de la ciudad presenta núcleos de desarrollo por contar con gran extensión de predios que no han sido ocupados y por ser una zona en proceso de consolidación. Estas zonas no están completamente densificadas, cuentan parcialmente con infraestructura que permitiría ser un detonante de la zona.

La zona sur y oriente de la ciudad presenta un déficit en cuanto a educación media y superior ya que este tipo de equipamiento se ha establecido en la zona norte (Universidad Autónoma de Chihuahua e Instituto Tecnológico de Chihuahua I y II) y poniente (universidades y escuelas privadas).

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 sur de la ciudad se pueden identificar varios corredores urbanos constituidos, el Blvd. Juan Pablo II, en el que se desarrollan actividades comerciales y de industria que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia en la zona.

El Periférico Vicente Lombardo Toledano es una vialidad de primer orden en proceso de consolidación como corredor industrial, esto por la existencia de empresas que se han establecido en la colonia Aeropuerto.

Como corredor mixto se encuentra la Av. Fuentes Mares, en el que se desarrollan actividades de equipamiento urbano, servicios y comercio.

En relación a la zona metropolitana de Chihuahua cuenta con infraestructura suficiente para la conectividad entre localidades generando estos corredores que permiten realizar el intercambio de productos y personas en forma ágil y eficiente.

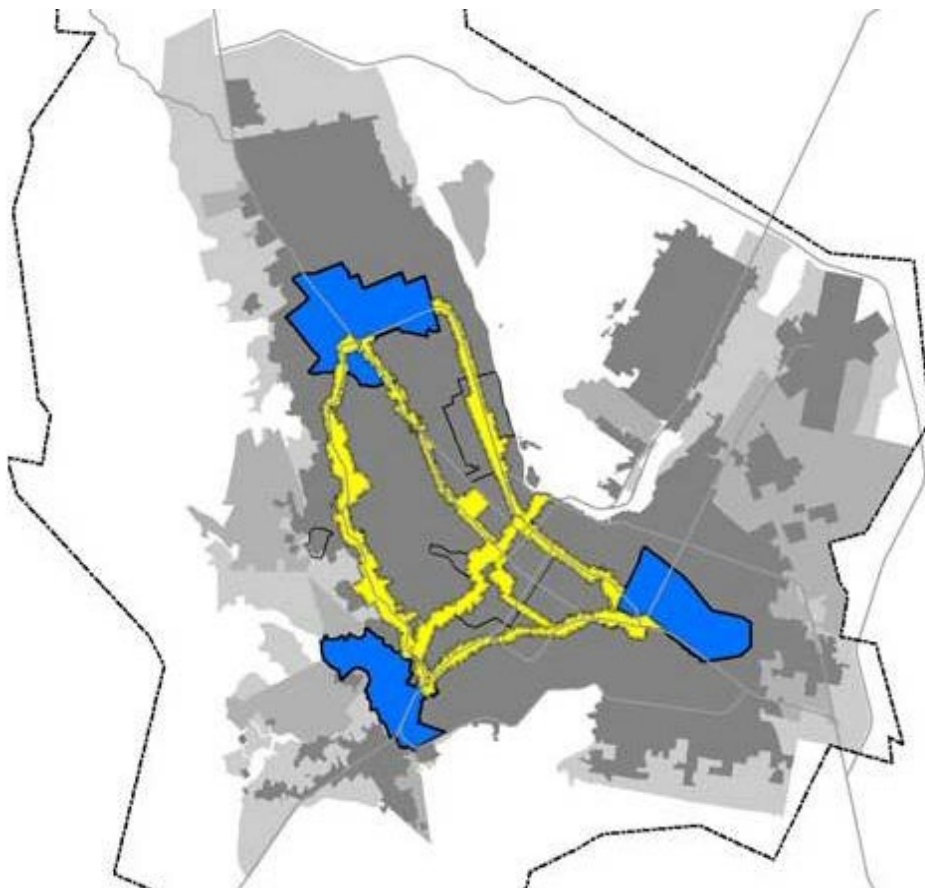


IMAGEN 16.- Interacción entre subcentros y corredores de movilidad. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª Actualización.



IMAGEN 17.- Corredores Regionales y Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua.

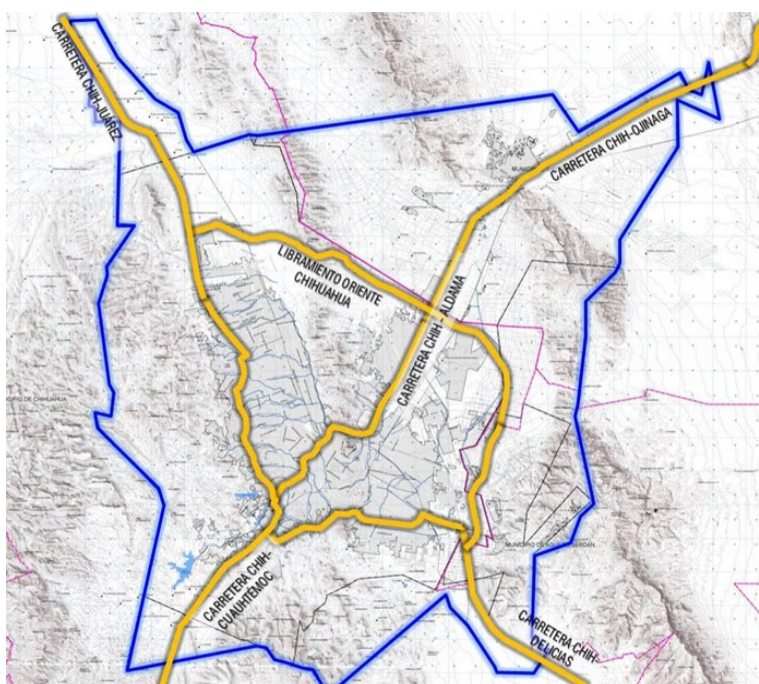


IMAGEN 18.- Corredores de vialidades regionales. Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua

III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECÓNOMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio.

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.

III.VI. I. Valor del Suelo

Los valores del suelo en la ciudad de Chihuahua están dados por diversos factores, los cuales inciden directamente sobre el valor de la tierra como son: las condiciones topográficas, el tipo de suelo, la propiedad de la tierra, la infraestructura, el equipamiento, la dotación de servicios, etc., teniendo como consecuencia una asignación positiva o negativa en el valor de la tierra.

El valor del suelo es un factor determinante para el crecimiento de la ciudad, el bajo valor de la tierra alejada del área urbana genera constante especulación para el desarrollo de vivienda en promociones de nuevos asentamientos de desarrollos discontinuos en respuesta a una lógica de mercado de la tierra, dicho efecto favorece a la dispersión debido a la especulación que eleva el precio de áreas cercanas o inmersas en el área urbana. (Instituto Municipal de Planeacion Chihuahua, 2009)

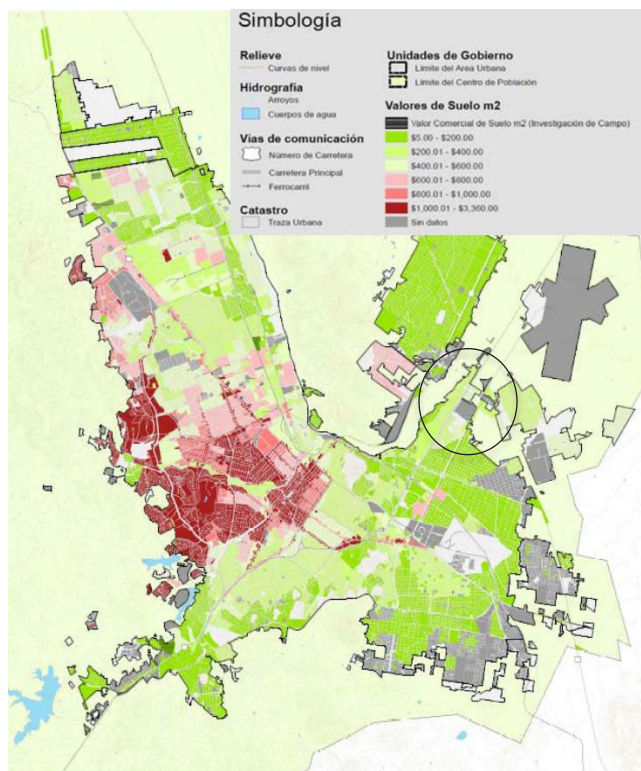


IMAGEN 19.- Valor del Suelo. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad, destacando el Periférico de la Juventud, Lomas del Santuario, Col Mirador etc. y destacan otras zonas coincidentes de los subcentros identificados de dentro de la estructura urbana.

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

El área de aplicación se encuentra localizado en la zona sur oriente en donde los valores catastrales son relativamente de medianos a bajos, se presenta a continuación el valor emitido por el avalúo cuando se realizó el contrato de compraventa (año 2023), para una visualización del valor del predio.



**AVALUO PARA EFECTO I.S.R.Y.
TRASLACION DE DOMINIO**

CONTRERAS Arquitecto
 Avalúos - Construcción - Proyectos
 Tel: (614) 413-8688 y/o 413-9246 Cel: (04614)-169-1236
 E-mail: arq_agustincon@yahoo.com.mx Chihuahua, Chih.

VII.- VALOR FISICO Y/O DIRECTO.

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: SON LOTES DE DIFERENTES DIMENSIONES Y CONFIGURACIONES

VALORES DE CALLE O DE ZONA: **498.799 /M².** **TABULADORES MUNICIPALES DEL EJERCICIO 2023**

FRACCION	SUPERICIE TERRENO M2	VALOR UNITARIO M2	COEFICIENTE	MOTIVO CO EFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
AREA PRIVATIVA	30,072.2600	\$498.80	/M²	1.00	\$498.80	\$15,000,000.00
TOTAL: 498.80 M2				SUB-TOTAL (1): \$15,000,000.00		
VALOR UNITARIO MEDIO		\$498.80	/ M2			

IMAGEN 20.- Valor del área de aplicación. Fuente: Contrato de Compraventa.

III.VI. II. Análisis Poblacional

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

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

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



IMAGEN 21.- Estructura de la población 2000, 2010 y 2020. Fuente: INEGI 2020.

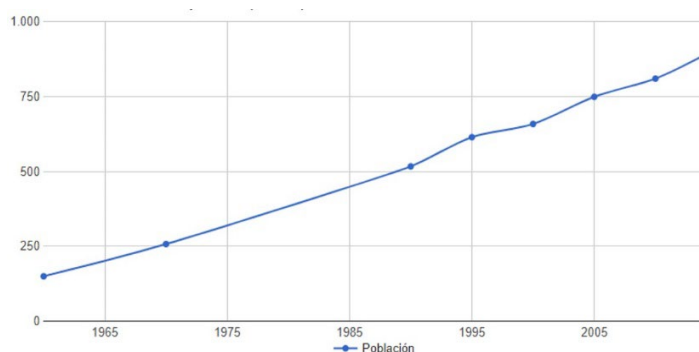


IMAGEN 22.- Historia de la población de la ciudad de Chihuahua. Fuente: CONAPO.

El Municipio de Chihuahua enfrenta un cambio demográfico, la tendencia en los próximos 15 años es el envejecimiento de la población. Se puede observar en la siguiente pirámide poblacional, gana mayor peso en los rangos de edad de 45 a 64 años lo cual impacta directamente el desarrollo social. La proyección de la población al año 2030 tenderá a ensanchar.

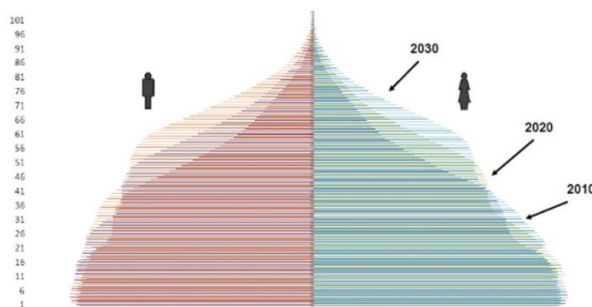


IMAGEN 23.- Indicadores Demográficos. Fuente: CONAPO

En cuanto a densidad de población se tiene un 97.8 % de hab/km², La densidad de población dentro de la mancha urbana está mayormente concentrada al norte y en una

menor escala, sin dejar de ser representativa, dispersa a todo lo largo de la parte céntrica de la Ciudad.

Dentro del área de estudio se tienen establecidos 15 AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas) lo cual da un total de 18,035 habitantes de los cuales la mayoría son población de sexo femenino con un 50.61% del total de la población en el área de estudio.

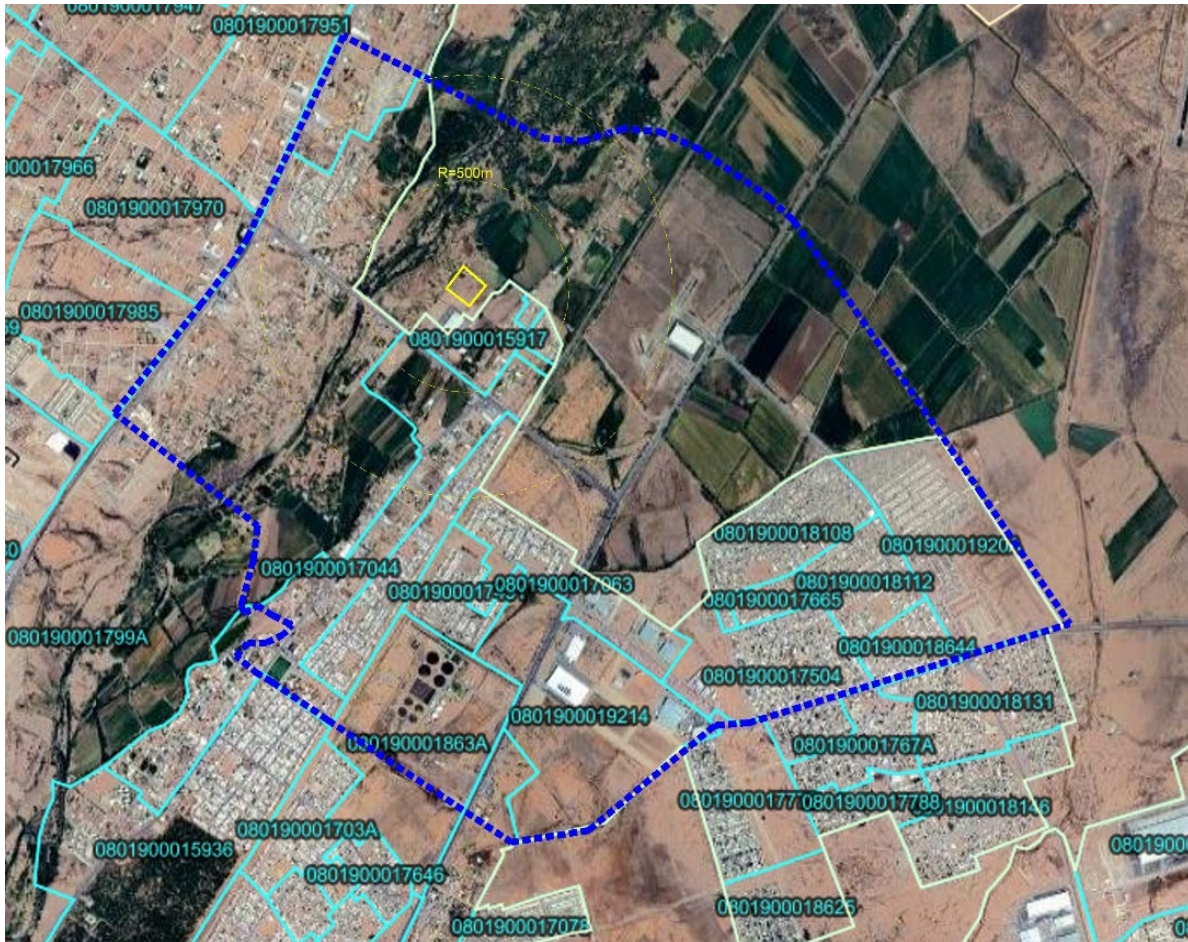


IMAGEN 24.- Ubicación de AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas) en el área de estudio. Fuente: Mapa Digital INEGI y elaboración propia.

El área de aplicación se encuentra ubicada en el AGEB Urbana No 5917 y en el AGEB Rural No 4478.

POBLACION TOTAL POR AGEBS				
No	AGEB	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA
1	5902	0	0	0
2	5917	102	54	48
3	7044	1191	581	610
4	7059	2879	1396	1483
5	7063	1510	733	777
6	7491	1280	656	624
7	7665	724	347	377
8	8108	3586	1808	1778
9	8112	2303	1160	1143
10	863A	0	0	0
11	8644	1115	541	574
12	9159	128	64	64
13	9197	211	109	102
14	920A	3006	1460	1546
15	9214	0	0	0
TOTAL AREA DE ESTUDIO.			18,035	hab.

*FUENTE: CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, MAPA DIGITAL, INEGI.

TABLA 1.- Población dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

En la ciudad de Chihuahua la mitad de la población cuenta con 28 años o menos, por lo que se considera como un municipio de jóvenes. Pero la tendencia en los próximos 15 años es de envejecimiento de la población, lo cual impacta directamente en el desarrollo social.

En el área de estudio se cuenta con una baja densidad de población esto debido a poca consolidación de la zona, la existencia de predios agrícolas y por la zona de amortiguamiento del Rio Chuvíscar.

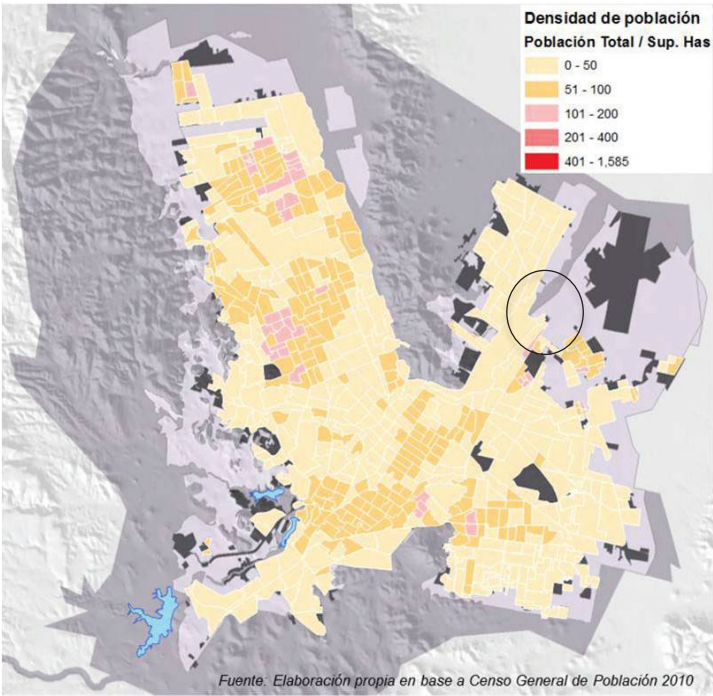


IMAGEN 25.- Densidad de población del municipio de Chihuahua. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018.

La mortalidad, la fecundidad y la tasa de crecimiento en Chihuahua, se encuentran en franco descenso desde hace más de treinta años y la población se dirige poco a poco hacia la última etapa de la transición demográfica

Por otra parte, la reducción de la mortalidad ha aumentado las esperanzas de vida, permitiendo que cada vez más personas lleguen a la edad adulta y a la vejez, situación que, en combinación con la reducción de la fecundidad, ha llevado a una transformación en la pirámide poblacional que se expresa en un gradual proceso de envejecimiento de la población, por lo que el aumento de la población en edades laborales seguirá siendo muy significativo durante la próxima década.

Con relación a la población que cuenta con servicio de salud, dentro del área de estudio se contempla una población de 16,073 con servicio de salud ya sea IMSS o ISSSTE.

POBLACION CON SERVICIO SOCIAL	
AGEB	TOTAL
5902	0
5917	93
7044	1014
7059	2598
7063	1402
7491	1167
7665	631
8108	3152
8112	2024
863A	0
8644	996
9159	108
9197	191
920A	2697
9214	0
TOTAL AREA DE ESTUDIO.	16,073

*FUENTE: CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, MAPA DIGITAL, INEGI.

TABLA 2.- Población dentro del área de estudio con Seguro Social. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

La superación de la pobreza y las desigualdades sociales constituyen una de las principales prioridades de la política social tanto del Gobierno del Estado como del Gobierno Municipal de Chihuahua.

El índice de marginación es una medida resumen que permite diferenciar a las localidades censales del país según el impacto global de las privaciones que padece la población como resultado de la falta de acceso a la educación, la residencia en viviendas inadecuadas y la carencia de bienes.

El índice de marginación integrados por las variables de nivel de alfabetismo, por condición de vivienda (drenaje, energía eléctrica, entre otras) y nivel de ingresos, para la Ciudad de

Chihuahua en realidad es de los más bajos del país. Recordemos que éste índice a diferencia de otros indicadores, entre mayor sea, más elevado es el grado de marginación, de esta forma, Chihuahua posee un índice bajo de marginación.

En lo que respecta al nivel educativo, dentro del área de estudio se tiene el dato que existe un promedio de grado de escolaridad de 8.51 años. El cual en comparación con el resto de la ciudad es un nivel de escolaridad bajo.

GRADO DE ESCOLARIDAD			
AGEB	PROMEDIO	MASCULINA	FEMENINA
5902	0	0	0
5917	13.09	12.39	13.81
7044	9.96	9.75	10.17
7059	11.41	11.39	11.43
7063	11.54	11.48	11.59
7491	11.51	11.41	11.61
7665	10.65	10.8	10.51
8108	10.05	10	10.1
8112	10.27	10.26	10.28
863A	0	0	0
8644	10.31	10.13	10.47
9159	13.31	12.51	14
9197	13.75	13.92	13.59
920A	10.44	10.35	10.53
9214	0	0	0

*FUENTE: CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, MAPA DIGITAL, INEGI.

TABLA 3.-Grados de escolaridad dentro del Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

III.VI.III. Análisis de Actividades

El municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada por el sector de Comercio y Servicios, así como la industria Maquiladora de Exportación.

Tres grupos de actividades representaron 97.8% de las unidades económicas de esta Entidad; el Comercio contó con el mayor número aportando 52.9%, seguido por los Servicios con 36.1%, y las Industrias Manufactureras en tercer lugar con 8.8%.

En la ciudad de Chihuahua, los sectores secundario y terciario incrementaron su participación en población ocupada, mientras el sector primario redujo su participación.

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.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente.

En cuanto al producto interno bruto generado por sector, la economía del municipio es principalmente de servicios que aportan 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 pequeña con solo el 0.3% del PIB.

De acuerdo con diversas instituciones y organizaciones, Chihuahua ocupa los primeros lugares en competitividad, calidad de vida y destino de inversiones.

Dentro del área de estudio la población económicamente activa es de 8,971 habitantes. Lo que corresponde a un 49.74%.

En el área de estudio se tiene unas densidades bajas, esto debido a la lejanía con el resto de la ciudad y a que se ha generado un importante crecimiento en la zona norte y poniente de la ciudad en donde la existencia de comercio y servicio en esta zona y la ubicación de los parques y complejos industriales ha contribuido a la densificación de estas zonas de la ciudad.

La relación entre empleo terciario y mano de obra muestra un desequilibrio al existir un déficit de empleos en la zona norte y suroeste de la Ciudad mientras en el centro geográfico se presenta un déficit de mano de obra.

Dentro del área de estudio se cuenta con un total de 8,971 habitantes que están ubicados dentro de la Población Económica Activa.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA		
AGEB	POBLACION TOTAL	PEA
5902	0	0
5917	102	58
7044	1191	546
7059	2879	1501
7063	1510	792
7491	1280	625
7665	724	342
8108	3586	1781
8112	2303	1128
863A	0	0
8644	1115	533
9159	128	73
9197	211	114
920A	3006	1478
9214	0	0
TOTAL AREA DE ESTUDIO.		8,971.00

*FUENTE: CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, MAPA DIGITAL, INEGI.

TABLA 4.- Población Económicamente Activa. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

III.VII. MEDIO NATURAL

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado a los 106°04' longitud oeste y los 20°38' latitud norte. 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.

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 semicálido con invierno fresco.

El dominio climático adquiere caracteres de extrema sequedad conforme se reduce la altitud, alcanzando niveles secos y semicálidos con importante sequía de medio verano, con una permeabilidad media y densidad de vegetación rala.

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.

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.

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

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 26.- Parámetros climáticos. Fuente: Servicio Meteorológico Nacional.

Las temperaturas tan variables en las distintas épocas del año provocan un gran esfuerzo por mantener una temperatura en el interior de los edificios adecuando el uso de materiales térmicos o al uso mayor de fuentes de energía. Lo que a final de cuentas representa un fuerte impacto en la calidad ambiental de la región.

III.VII. II. Topografía

La ciudad de Chihuahua se asienta en un valle con pendientes de hasta 5% cuenta con barreras naturales al oriente con la Sierra de Nombre de Dios y poniente con la Sierra Mogote y la Sierra Azul.

Regionalmente se presenta un relieve volcánico cuyos elementos aparecen dispuestos en forma de montañas de bloques escalonados, separados por valles de origen tectónico, mismos que están rodeados por depósitos recientes de materiales; el relieve volcánico se caracteriza por la presencia de escarpes y por una desecación profunda que ha labrado aluviales.

Por la vertiente occidental del Río Sacramento, las pendientes se localizan con uniformidad; hay un extenso llano que al extremo septentrional de la ciudad con pendientes suaves (de 0 a 2%). Hacia el sur y al oeste, el porcentaje alcanza el 5% hasta interrumpirse bruscamente con el semicírculo de cerros y lomeríos que al oriente, sur y occidente bordean al emplazamiento urbano. Sobrepasando este entorno, hacia el sureste las pendientes oscilan entre el 0 y 2%.

La topografía de la zona sur es apta para el desarrollo, contiene ligeras ondulaciones, en general los rangos de pendientes que se identificaron en el área de estudio son los siguientes: pendientes planas del 0 a 2 % y pendientes suaves del 2 a 5%.

0 a 2 %. - En este tipo de pendientes se debe tener especial cuidado en nivelación de tierras y obras hidráulicas de avenidas ya que son clasificadas como aptas para el desarrollo urbano, pero con riesgo de inundación.

La topografía en el área de estudio es una topografía con pendientes planas a muy suave (2-5%) lo que ayuda al desarrollo urbano, debido a la fácil instalación de infraestructura de cabecera.

PARCELA 91

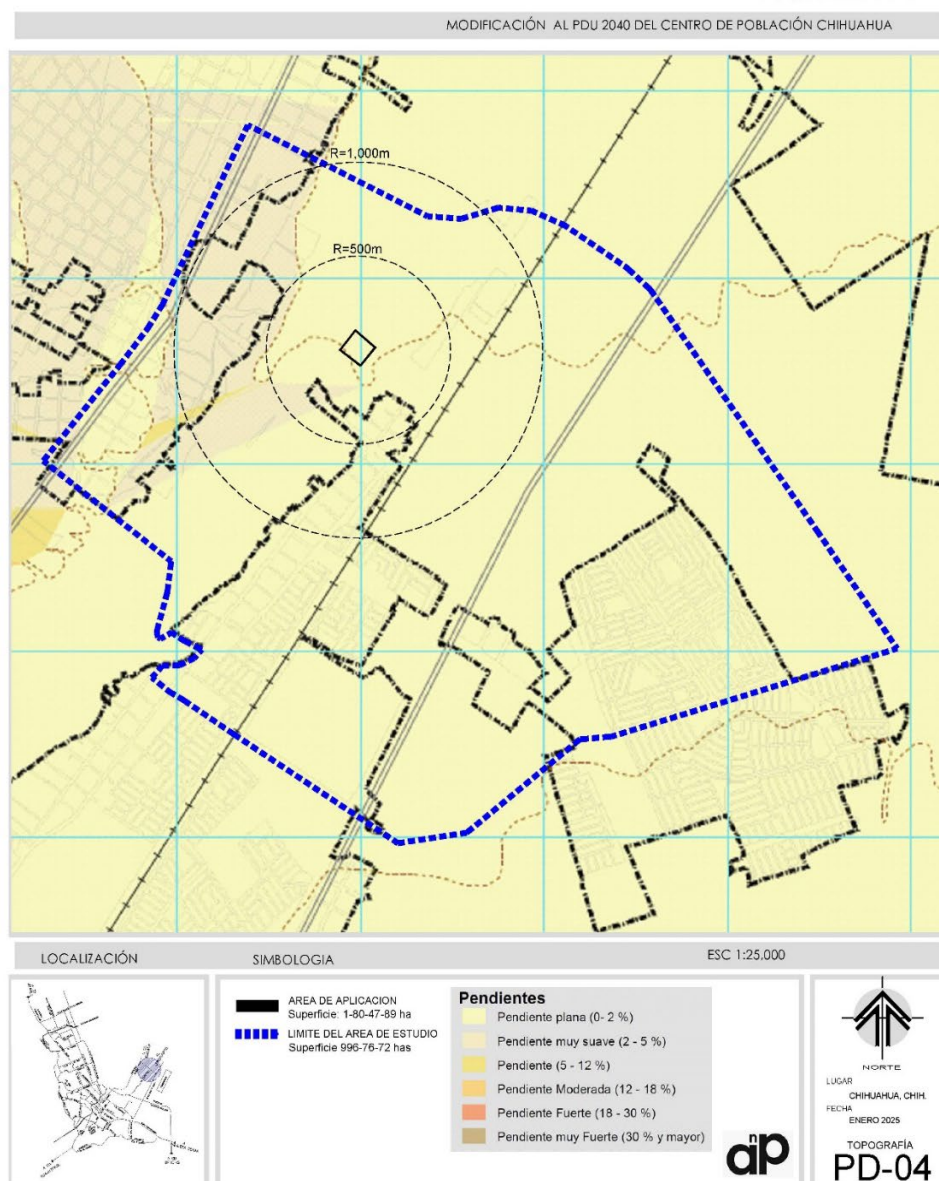


IMAGEN 27.- Topografía del área de estudio. Fuente: Carta Topográfica PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

El perfil de elevación longitudinalmente del área de aplicación señala los niveles van de 1362 a 1361 m.s.n.m. de igual forma el perfil de elevación transversal del área de aplicación cuenta con unos niveles que van de 1362 a 1361 m.s.n.m.



IMAGEN 28.- Perfil de elevaciones longitudinal del área de aplicación. Fuente: Google earth.



IMAGEN 29.- Perfil de elevaciones longitudinal del área de aplicación. Fuente: Google earth.

La litología de Chihuahua y sus alrededores se compone por dos unidades de materiales:

Riolitas y Tobas: Unidad constituida por derrames riolíticos, tobas riolíticas, rodacitas y algunas ignimbritas; presentan una amplia distribución en toda el área, formando las sierras cercanas, así como parte de las zonas bajas donde se desarrolla la ciudad.

El área de estudio el mayor porcentaje de suelo es tipo aluvial la cual es una unidad integrada por depósitos recientes de origen aluvial, mismos que se compone por fragmentos de roca y minerales de origen volcánico y sedimentario; en la zona constituyen amplias planicies con desarrollo.

En menor porcentaje y ubicados a noroeste es un suelo de conglomerados estas son unidades formadas por clastos de rocas volcánicas y sedimentarias; presentan amplia distribución regional y se encuentran expuestas al pie de las sierras con una expresión de lomeríos medianamente disectados.

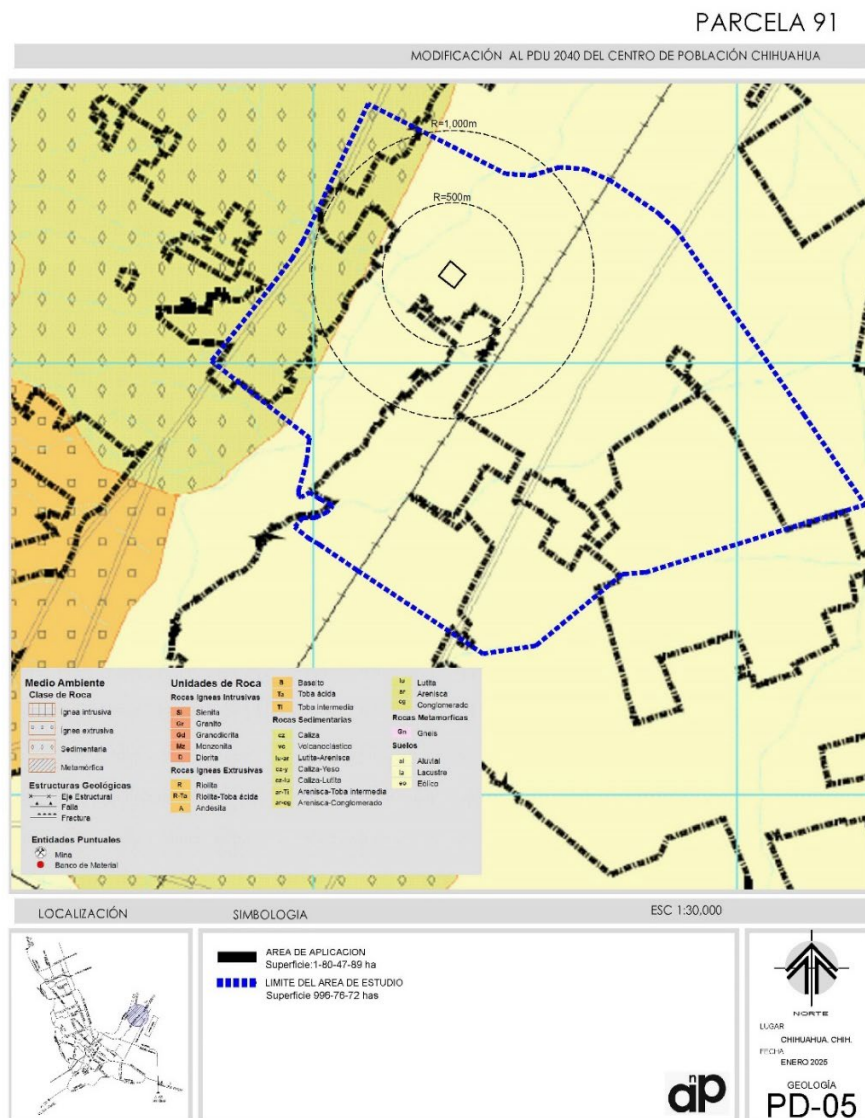


IMAGEN 30.- Geología dentro del área de estudio. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

III.VII.III. Hidrología

El estado de Chihuahua se caracteriza por tener un clima extremoso semiárido con régimen de lluvias de verano.

Al estar limitada a la mesa de norte por la Sierra Madre Oriental y la Sierra Madre Occidental, las que restringen el paso de fenómenos meteorológicos de gran escala, de manera que a la vez que estamos protegidos de ciclones y huracanes, que causan graves daños en otras regiones, también vemos disminuidos sus efectos benéficos.

En la entidad se presentan tormentas de gran intensidad y corta duración las que producen escurrimientos que frecuentemente sobrepasan la capacidad de los cauces de ríos y arroyos. De tal forma que, en un solo evento se puede precipitar más de la tercera parte del promedio anual, provocando graves problemas de inundación que se acentúan porque el drenaje pluvial es inadecuado e insuficiente.

De acuerdo con la información del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP), los registros de la precipitación pluvial media anual durante los últimos 10 años, el mes con valor de menor precipitación corresponde a marzo, en donde el promedio disminuye en un intervalo de 4.0 a 4.7 mm., siendo mayor en el mes de agosto con un intervalo de 101 a 117 mm.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Ciudad Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
Presa El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
Presa Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

TABLA 5.- Precipitación media mensual. Fuente: PSMAP

Chihuahua se localiza dentro de la Región Hidrológica No 24 Oeste; que comprende a la Cuenca del Río Conchos, misma que forma parte de la Gran Cuenca del Río Bravo; específicamente, la ciudad se desarrolla sobre la cuenca del Río Chuvíscar, que nace a 35 km al oeste, siendo sus afluentes principales los arroyos Rejón, Majalca y Nogales.

Se ubican dos zonas acuíferas que se conoce como Acuífero de Chihuahua-Sacramento y acuífero de Tabalaopa-Aldama.

El área de estudio se encuentra ubicada en la cuenca del arroyo Los Nogales y la cuenca Baja del Río Chuvíscar.

Parte de la cuenca Los Nogales pertenece al municipio de Aquiles Serdán y en la mayor parte corresponde al municipio de Chihuahua. En la parte baja de esta cuenca se está presentando el crecimiento urbano de la ciudad, con la característica de que antes de llegar a la zona del aeropuerto se forma un delta que regula los gastos máximos, pero inunda grandes extensiones de tierra.

La cuenca Baja del Río Chuvíscar, está formado por el área ubicada del cauce hacia el norte del Valle de Tabalaopa desde la confluencia entre el río Sacramento y Chuvíscar hasta la boquilla de Aldama. En este tramo se incorporan varios arroyos: San Rafael, San Jorge, Los Colorados, Cueva Molinar, El Divisadero.

Chihuahua se localiza en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; recibiendo un promedio de lluvias de alrededor de 400 mm al año.

En el territorio del Municipio se encuentran tres presas, la Presa Chihuahua, que embalsa el principal caudal del Río Chuvíscar, se encuentra a unos 10 km al oeste de la ciudad y las Presas Chuvíscar y El Rejón; estas dos últimas ya inmersas en el área urbana de Chihuahua. Actualmente únicamente la presa Chihuahua se encuentra en uso y el Rejón, pues la presa Chuvíscar construida en 1908 dejó de ser operativa debido al azolve.

Las corrientes de agua más sobresalientes son los ríos Chuvíscar y Sacramento, los 2 ríos y 22 arroyos de la Ciudad suman una longitud de 191 kilómetros, de los cuales el cauce de 108 kilómetros se encuentra sin revestir, y destacan cerca de 4 kilómetros lineales. (Plan Sectorial de Aguas Pluviales en la ciudad de Chihuahua, 2009)

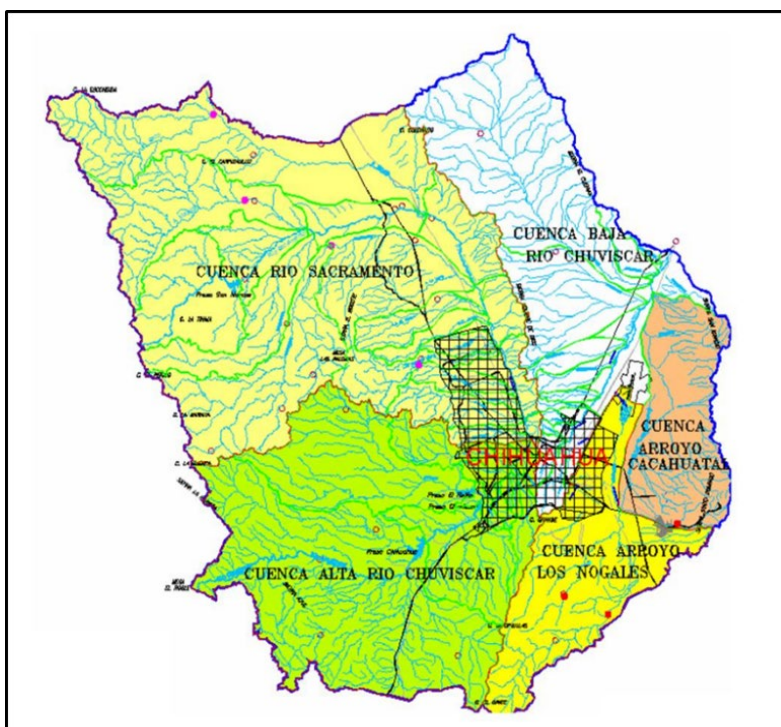


IMAGEN 31.- Cuencas hidrológicas de la ciudad de Chihuahua. Fuente: PSMAP

Parte de la zona sur de la ciudad se alimenta de los ojos Chuvíscar y Aeropuerto. La recarga de los acuíferos se da principalmente en las zonas serranas y su contexto natural.

PARCELA 91

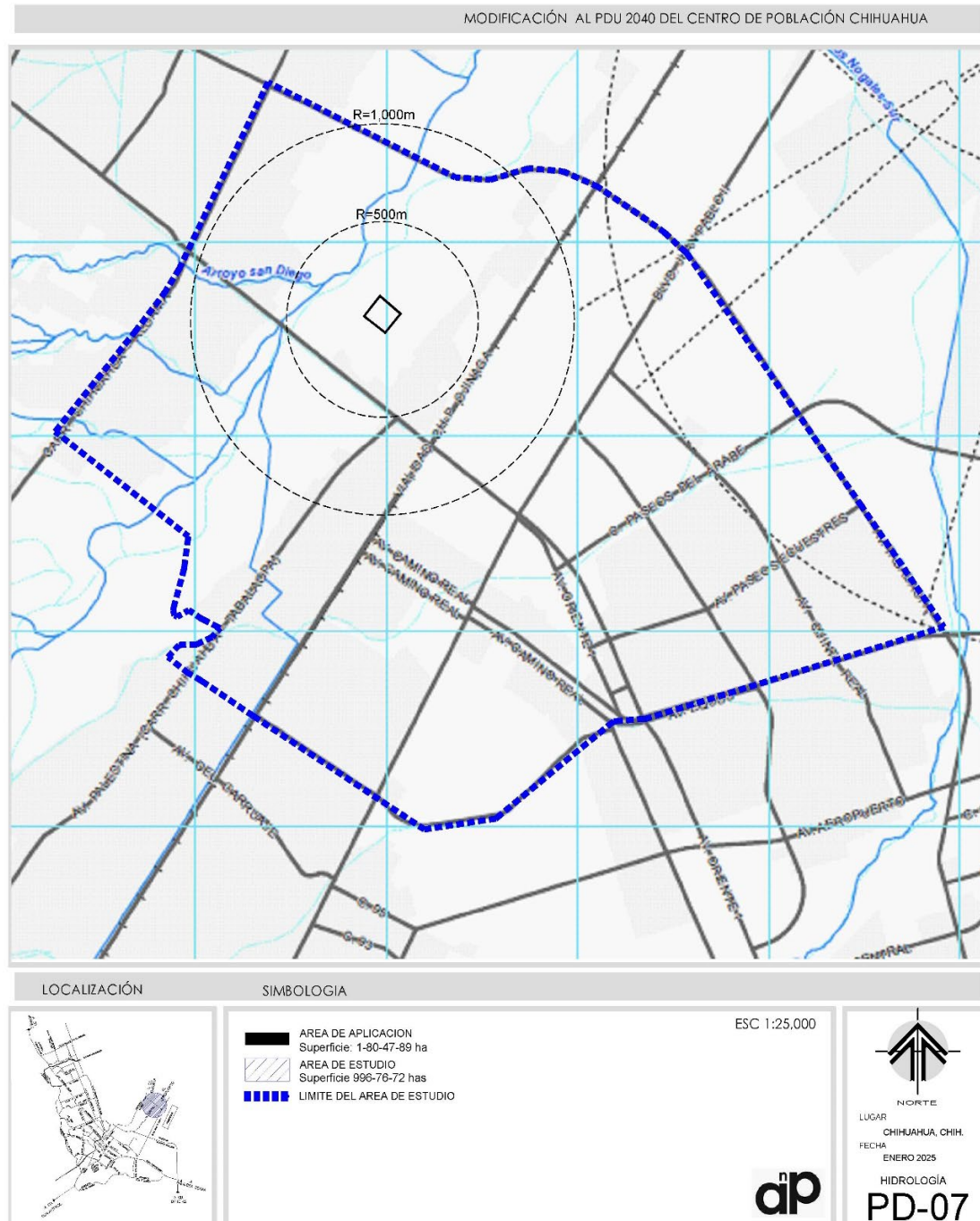


IMAGEN 32.- Esgurrimientos dentro del área de estudio. Fuente: PSMAP.

Dentro de la zona de estudio se encuentra ubicado el Río Chuvíscar en el noroeste y aproximadamente a unos 200m del área de aplicación, el Río Chuvíscar es una corriente de tipo intermitente y ha desarrollado junto con sus afluentes, un patrón de drenaje dendrítico subparalelo, los principales afluentes son La Tinaja Blanca, El Llano, San Pedro,

Escudero, El Tecolote, Los Nogales, y Cacahuatal. El Río Chuvíscar es una corriente de primer orden



IMAGEN 33.- Río Chuvíscar. Fuente: Elaboración propia.

En el Atlas de Riesgos del año 2009 en la lámina de Riesgos Hidrometeorológicos, observándose que no existen escurrimientos dentro del área de aplicación, como se muestra en la siguiente imagen.

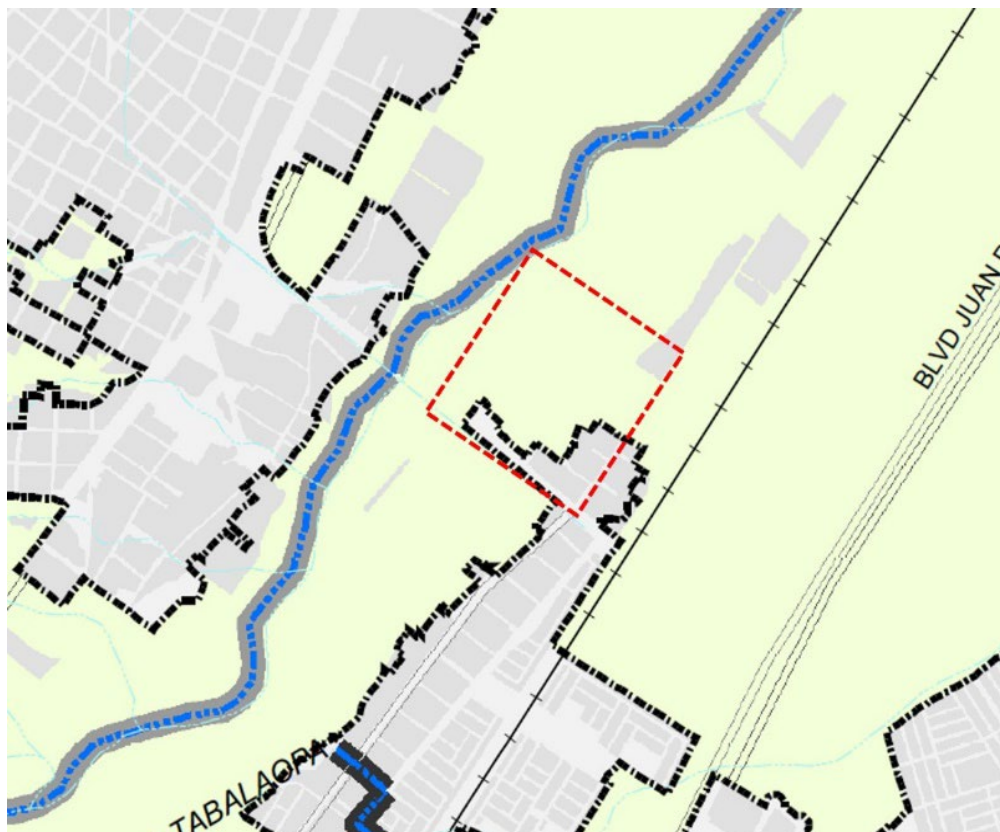


IMAGEN 34.- Riesgos Hidrogeológicos. Fuente: Atlas de Riesgos PDU 2040 año 2009

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 área de estudio se encuentra localizado dentro de la zona del acuífero Tabalaopa-Aldama, que a continuación se da una leve descripción de dicho acuífero.

El Acuífero Tabalaopa-Aldama: Está formado por materiales granulares no consolidados de origen aluvial, constituidos por depósitos de gravas y arenas intercaladas con limos y arcillas. Estos depósitos tienen un espesor aproximado de 800 m en el centro del valle, que decrecen en dirección a las sierras que lo rodean. El Basamento del valle está formado en su totalidad por rocas de origen volcánico, principalmente tobas e ignimbritas.

El agua por lo general es de buna calidad, exceptuando algunos pozos aledaños a las márgenes del Rio Chuvíscar, cuyo contenido de nitratos se encuentra por encima del límite máximo permisible para consumo humano. En la parte norte del valle existen altos contenidos del ion sulfato, sin embargo, para los usos agrícolas y abrevaderos el agua puede ser perfectamente utilizada.

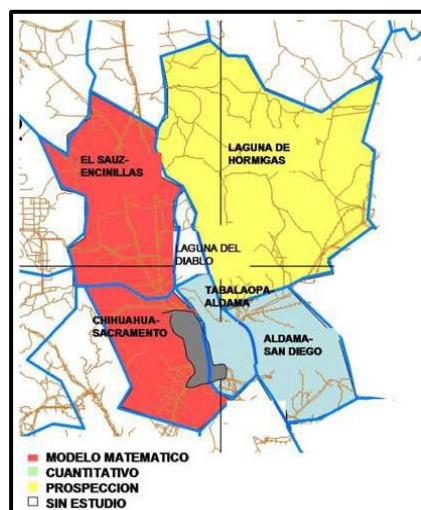


IMAGEN 35.-Acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

ACUÍFERO	RECARG A Millones m3/año	EXTRACC Millones m3/año	ABAT. Metros/a 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 36.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

El área de aplicación se encuentra emplazado dentro del acuífero Tabalaopa-Aldama, el cual, de acuerdo a información geofísica, geológica e hidrogeológica existente, permite establecer que este es heterogéneo y anisótropo, y que se encuentra en condiciones freáticas en su mayor parte.

El agua subterránea se desplaza a través de un medio granular, compuesto por sedimentos no consolidados de origen aluvial, de granulometría variable (desde boleo y grava gruesa hasta arena fina y arcilla), producto del intemperismo y acarreo de las sierras que rodean al valle. Cuyos espesores varían desde 50.00m a 800.00m. El basamento y frontera de flujo lo constituyen rocas de origen ígneo (riolitas y tobas) que no presenten fracturamiento secundario, ya que, de presentarse, este se trataría de un acuífero fracturado.

Localmente el acuífero es de tipo libre, presenta una permeabilidad media-alta y se aloja en sedimentos aluviales (gravas y arenas con intercalaciones de limo y arcilla), de acuerdo a los resultados obtenidos de la geofísica de la zona.

III.VII. V. Composición del suelo

El Estado de Chihuahua está situado dentro de una zona peninsular; no obstante, los plegamientos y presencia de rocas de origen volcánico, denotan una intensa actividad tectónica que originó la presencia de fallas y fracturas, mismo que afecta la estabilidad local de manejar incipiente o poco importante.

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

Con relación a la edafología dentro del área de estudio el tipo de suelo en su mayoría es un suelo Luvisco Clásico con textura media y una fase física Petrocalcica profunda, al noroeste y en donde está ubicada el área de aplicación el tipo de suelo es Calcario Eutrítico con textura gruesa y una fase física pedregosa y por último e en menor superficie también al noroeste el tipo de suelo es Calcico Hápico con textura media.

Los suelos de alta permeabilidad de origen aluvial se localizan alrededor y en las márgenes de los ríos Sacramento y Chuvíscar, están constituidos por fragmentos líticos y de minerales, cuya granulometría es variable, con un predominio de materiales gruesos, ampliamente distribuidos en el área.

PARCELA 91

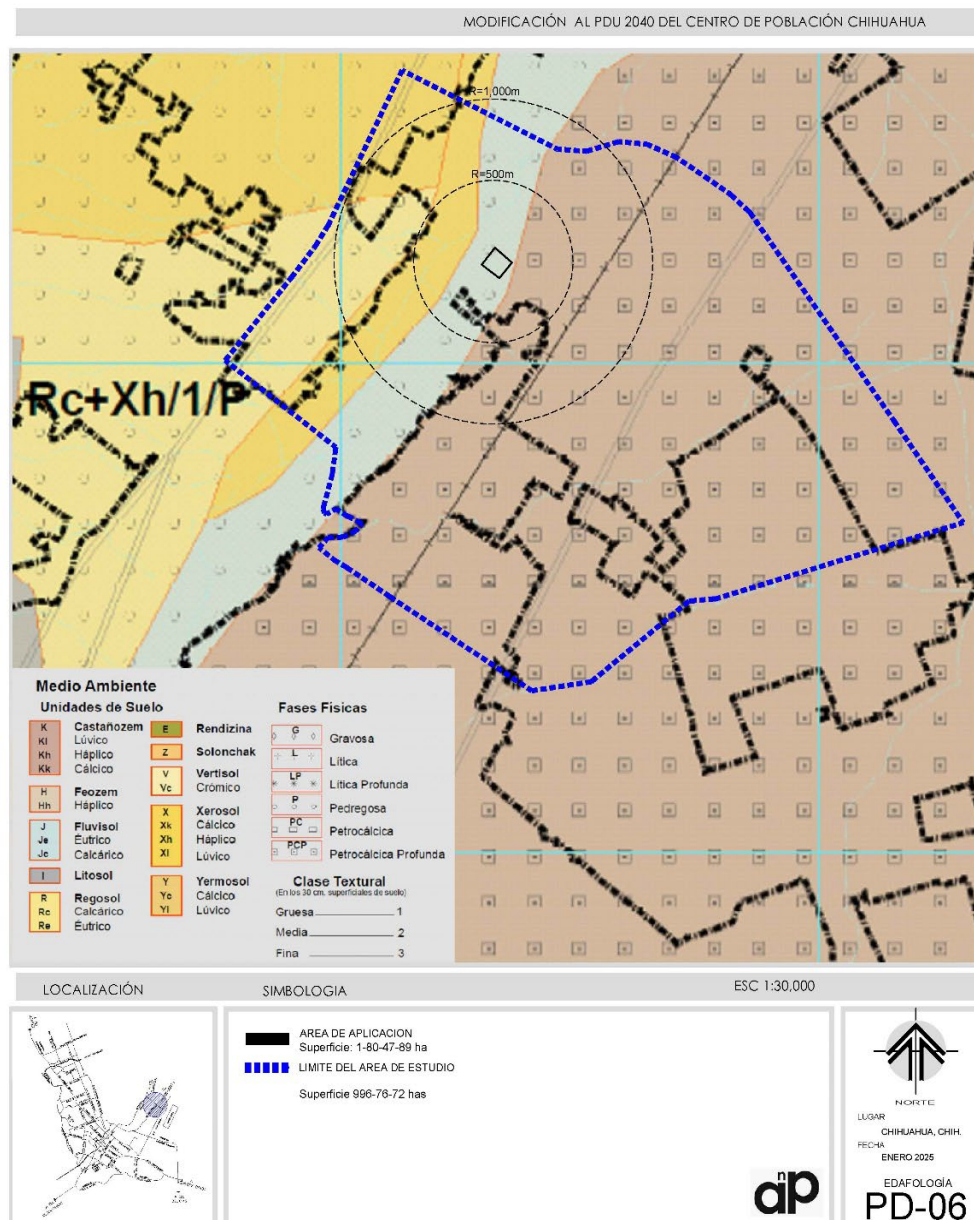


IMAGEN 37.-Carta Edafológica. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

III.VII.VI. Vegetación

La vegetación en la región es matorral desértico microfilo, comunidad de plantas donde predominan arbustos de hojas pequeñas, se desarrolla en las zonas de más seca; la comunidad florística es muy pobre sobre todo en especies leñosas, alcanza una altura de 0.5 a 1.5 m y los géneros Larrea y Ambrosia son las más abundantes en zonas de escasas pendientes, pero a la largo de vías de drenaje o en zonas de pendientes aparecen otras especies de los géneros prosopis, cercidum, acacia, olneya, condalia, lysium, opuntia y fouquieria.

En el área de estudio, la vegetación está representada por pastizales naturales o inducidos, la flora la constituyen plantas xerófilas, herbáceas, arbustos de diferentes tamaños entremezclados con algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quebré hacha, zacates, bonete, hojasas y chaparral espinoso.

A lo largo de las vías con declive y de arroyos aparecen arbustos de especies como prosopis, cercidum, olneya, condalia, lycium, opuntia, hymenoclea, acacia, chilopsis, entre otros.



IMAGEN 38.- Vegetación de la zona. Fuente: Elaboración propia.

El área de aplicación fue utilizada como tierra de cultivo por lo que la vegetación natural ya fue removida, actualmente se presentan varios especímenes como gatuños.

III.VIII. MEDIO FISICO

En este apartado, se identificarán los elementos del Medio Físico construido que impactan y condicionan la planeación del área de estudio.

III.VIII.I. Uso de vivienda

El uso de suelo habitacional dentro del área de estudio según la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 señala densidades altas.

Alta (36 a 45 y de 46 a 60 viviendas por hectárea): Este uso de suelo se encuentra contigua a polos industriales principalmente al norte y oriente de la ciudad.

Dentro del área de estudio se encuentran localizados varios fraccionamientos como son Las Pampas, Girasoles, Paseo del Camino Real, Quinta Arboleda Oriente, Girasoles, La Galera y Riberas del Valle, esto fraccionamientos se encuentran localizado en un uso de suelo principalmente H-45 y H-60.

El material empleado en la construcción de la vivienda es una característica útil para determinar las condiciones de vida de la población. La vivienda localizada dentro del área de estudio se caracteriza por presentar un predominio en el uso de materiales duraderos en su construcción (techos de losa de concreto, muros de block de concreto o ladrillo).

Dentro del área de estudio se encuentran ubicados un total de 6,255 viviendas.



IMAGEN 39.- Tipología de vivienda dentro de los fraccionamientos ubicados en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

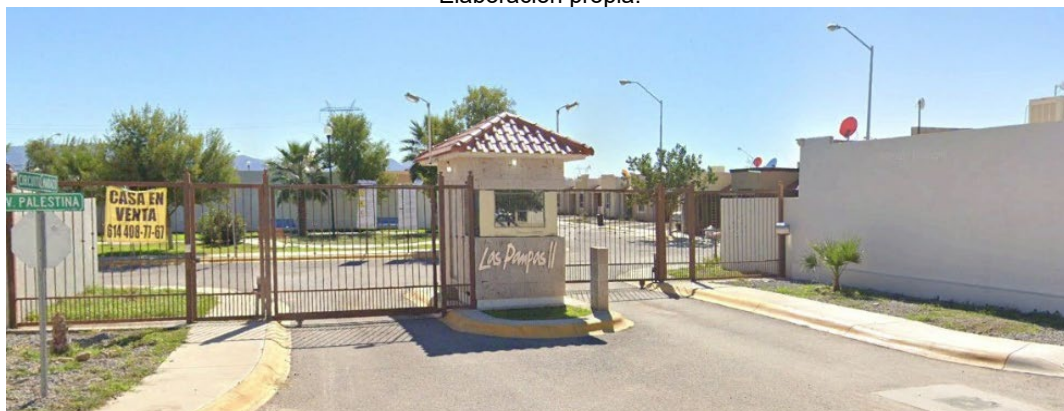


IMAGEN 40.- Fraccionamiento Las Pampas. Fuente: Elaboración propia.

VIVIENDA	
AGEB	TOTALES
5902	0
5917	51
7044	421
7059	977
7063	513
7491	427
7665	261
8108	1211
8112	801
863A	0
8644	385
9159	55
9197	96
920A	1057
9214	0
TOTAL AREA DE ESTUDIO.	6,255.00

*FUENTE: CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, MAPA DIGITAL, INEGI.

TABLA 6.- Datos de vivienda habitada y ocupación en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

El área habitacional más cercano al área de aplicación son los fraccionamientos Las Pampas I y Pampas II al sureste sobre la Av. Palestina, localizadas a una distancia aproximada de 180.00mts. Esta ubicación no es una condicionante para la ubicación de un uso de suelo industrial, así como para el giro que se pretende establecer que es de **Almacenes Generales de Depósitos y otros Servicios de Almacenamiento General sin Instalaciones Especiales.**



IMAGEN 41.- Vivienda cercana al Área de Aplicación. Fuente: Google earth.

III.VIII. II. Uso de Comercio y Servicios

En cuanto a este uso; sobre las Av. Palestina y la Av. Equus se encuentra establecido áreas de comercio no especializado, en forma de pequeñas tiendas o expendios de productos básicos al menudeo, tiendas de conveniencia, papelerías, mercerías, talleres, ferreterías, refaccionarias y dentro de los fraccionamientos se presentan tiendas de barrio las cuales dan servicio a los habitantes de dicha zona. Y en cuanto a tiendas de autoservicio en la Av. Equus está ubicada la tienda Alsuper y el en Blvd Juan Pablo II una tienda Aurrera.



IMAGEN 42.- Tienda de Autoservicio dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

En la carretera Chihuahua Aldama en los últimos años se han establecidos empresas de productos más especializados, como venta de fertilizantes, materiales pétreos, y fuera del área de estudio en donde esta ubicados los fraccionamientos Residencial el León, se ha construido locales comerciales y la tienda de autoservicio Alsuper.

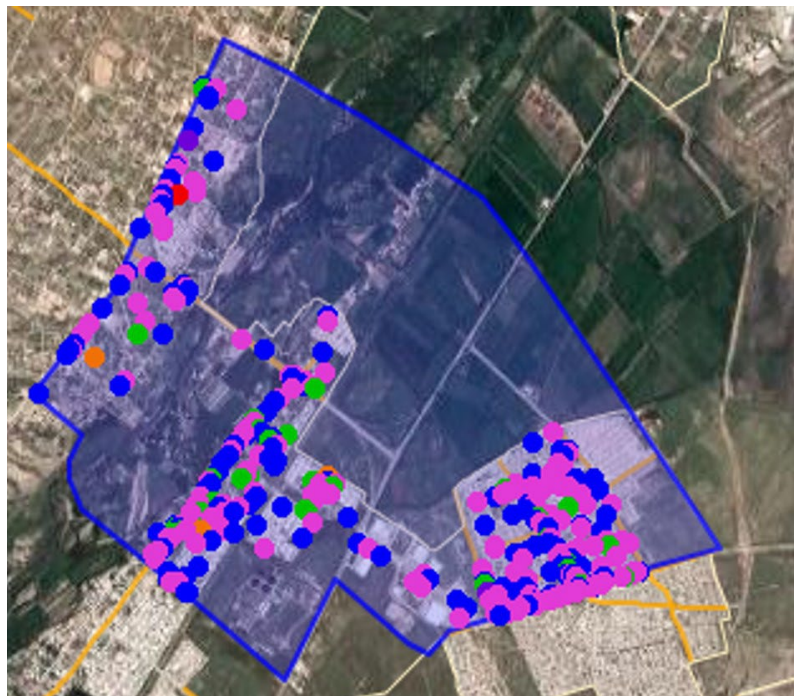


IMAGEN 43.- Establecimientos comerciales dentro del área de estudio. Fuente: DENUE.

III.VIII.III. Uso Industrial

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes se encuentran los clústers de industria textil y confección; la industria forestal del mueble y el de materiales de construcción y la industria automotriz y de autopartes.

La industria automotriz y de autopartes es una de las principales del municipio, Con cerca de 3,000 millones de dólares de exportación al cierre del 2014. Con 150 empresas establecidas; esta industria se orienta principalmente a la exportación y forma parte integral de la cadena productiva del sector en Norteamérica. Ocupando el cuarto lugar en exportaciones en la Industria de equipos de transporte

Chihuahua es un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo.

Dentro del área de estudio se encuentra el Parque Industrial Intermex, ubicado sobre el costado este del Blvd. Juan Pablo II, el cual cuenta con 4 naves ya construidas y un área de reserva para construcción.



IMAGEN 44.- Intermex Aeropuerto. Fuente: Google maps.

En el Parque Industrial Sur, se encuentran ubicadas empresas como Vitromex, Superior, Foker y Honeywell, este parque se encuentra localizado al sur del área de estudio.



IMAGEN 45.- Parque Industrial Chihuahua Sur. Fuente: Google earth.



IMAGEN 46.- Localización de parques industriales en la zona. Fuente. Google earth.

III.VIII. IV. Uso Equipamiento

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio.

La cobertura en general en cuanto a los diversos usos de equipamiento en la ciudad es aceptable ya que se contemplan 4,970 módulos consolidados, existen zonas desprovistas de servicios por condición de distancias hacia la mancha urbana consolidada u origen irregular.

En equipamiento de salud en la zona sur, se encuentra ubicado el Hospital Infantil de Especialidades del Estado ubicado en la Av. Carlos Pacheco. Sobre el Blvd. Juan Pablo II se encuentra ubicado el Centro de Rehabilitación Infantil Teletón (CRIT).

Los hospitales más cercanos al área de estudio son el Hospital Central Universitario el cual da servicio a las personas inscritas al Seguro Popular y Hospital General Dr. Salvador Zubirán A. ubicado sobre la Calle Rosales de la Colonia Obrera y la Av. Teófilo Borunda y Av. Colon, respectivamente.



IMAGEN 47.- Hospital Infantil de Especialidades. Fuente: Elaboración propia.

Dentro del área de estudio se encuentran ubicados las zonas habitacionales, consultorios los cuales dan servicio a la población.

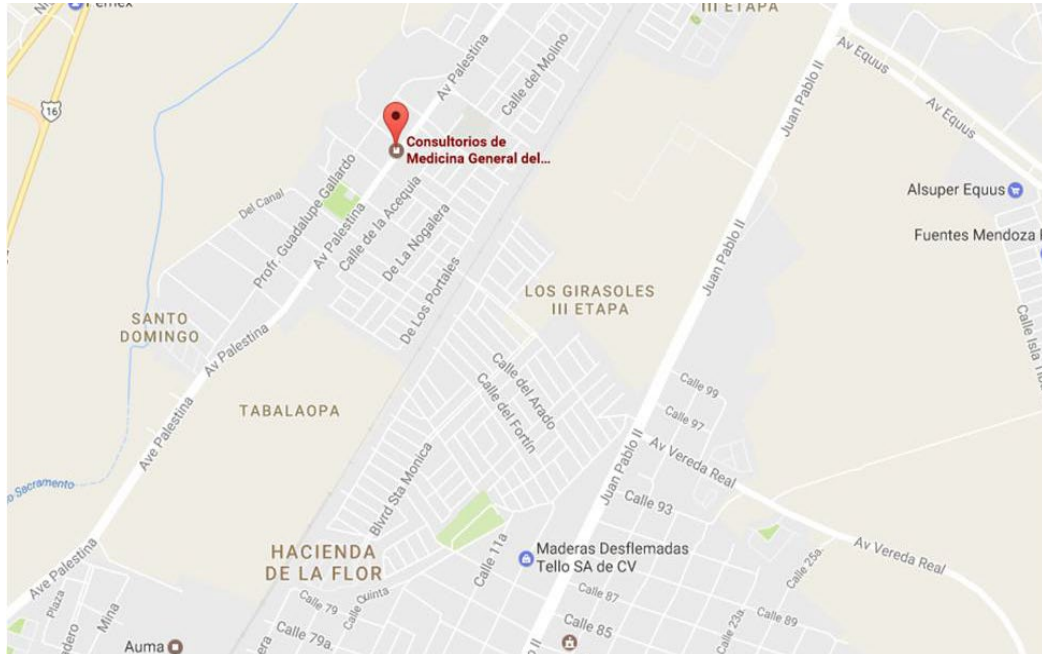


IMAGEN 48.- Consultorio cercano al área de aplicación. Fuente: Google maps.

Con respecto al equipamiento de educación existe un déficit, con relación a educación básica dentro de la zona habitacional se encuentran ubicadas escuelas de preescolar y primaria. En secundarias dentro del área de estudio está ubicada la Telesecundaria 6117 en el Blvd Juan Pablo II. Al suroriente y sur del área de estudio en el fraccionamiento Praderas del sur está ubicada la secundaria Federal No 15 y en el fraccionamiento Jardines de Oriente la Secundaria Federal No 17

En cuanto a educación media dentro del área de estudio sobre la Av. Palestina se encuentra ubicado el CETIS 86 y el Instituto Valladolid y al sur del área de estudio sobre la Av. Central en el fraccionamiento Praderas del Sur está ubicado el Cecyt 20 Oriente, en donde realizan carrera técnica y bachillerato.



IMAGEN 49.- Instalaciones CETIS 86. Fuente: Elaboración propia.

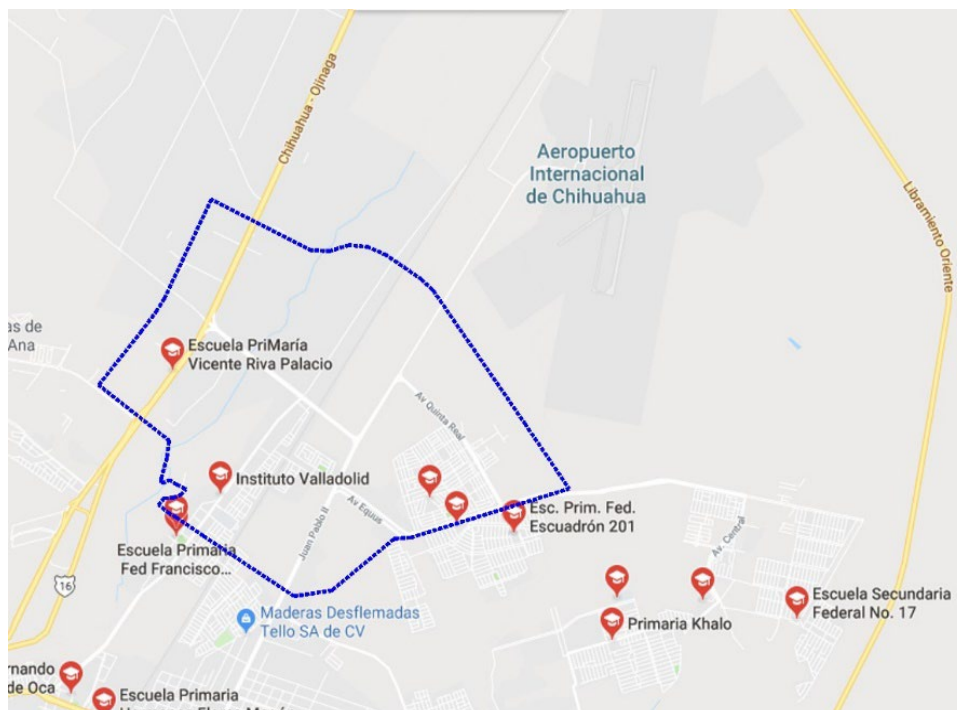


IMAGEN 50.- Ubicación de escuelas. Fuente: Google maps.



IMAGEN 51.- Secundaria Federal No 15. Fuente: Elaboración propia.

En la zona sur de la ciudad se encuentra ubicado el Colegio de Bachilleres de Chihuahua No 21 en las antiguas instalaciones de la Feria de Santa Rita (junto con al UTCH Sur) y el CBTIS 122 en la colonia División del Norte al oeste del área de estudio.

En nivel superior se encuentran fuera del área de estudio siendo la Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur la única escuela de nivel superior en la zona sur la cual se encuentra ubicada en la carretera a Aldama.



IMAGEN 52.- Instalaciones UTCH Sur. Fuente. Elaboración propia.

En relación a áreas de esparcimiento en la zona sur se encuentra ubicado la Deportiva Sur y el estadio Monumental de Béisbol estas sobre el Blvd. Juan Pablo II y la Av. Fuentes Mares.



IMAGEN 53.- Estadio Monumental de Béisbol. Fuente: El Tiempo Noticia Digital.



IMAGEN 54.- Deportiva sur e instalaciones de la Feria de Santa Rita. Fuente: Elaboración propia.

Los espacios verdes existentes en cualquier ciudad representan al sistema ambiental del sector, el cual cumple con un doble rol; el social y el ecológico.

Dentro del área de estudio las áreas verdes están ubicadas dentro de los fraccionamientos las cuales son donaciones municipales de los propios desarrolladores, en la Av. Equus se encuentran localizadas instalaciones deportivas para disfrute de los habitantes de esta zona.

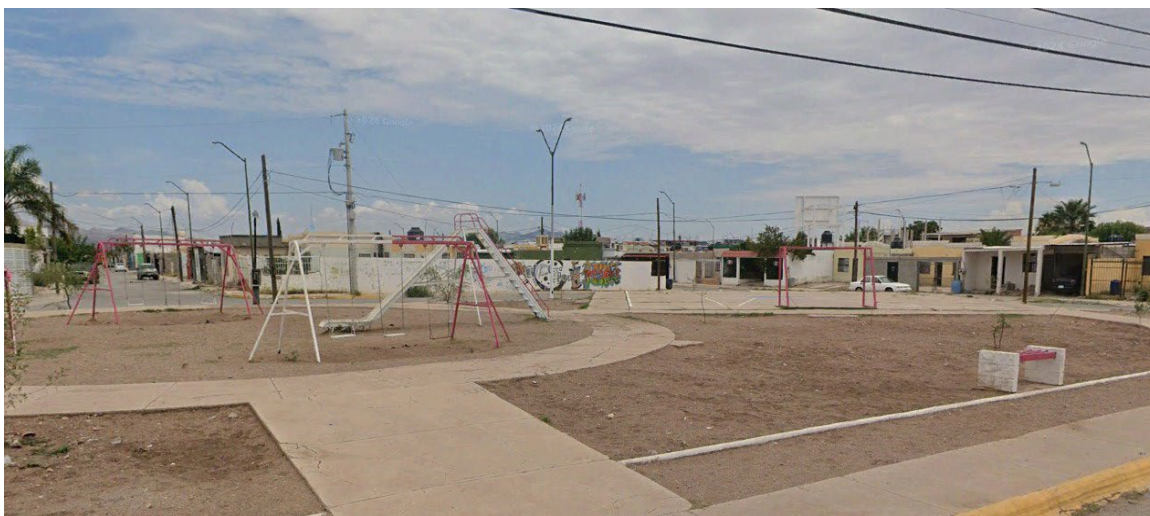


IMAGEN 55.- Parques municipales en los fraccionamientos habitacionales. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 56.- Instalaciones deportivas Av. Equus. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 57.- Instalaciones deportivas fraccionamiento Paseo del Camino Real. Fuente: Elaboración propia.

Los elementos básicos del equipamiento urbano como educación, salud, recreación y abasto cubren las necesidades de manera incipiente en la zona y están muy dispersos siendo sus radios de influencia distantes. Sin embargo, en la zona sur se han establecido equipamiento de carácter regional como es el Hospital Infantil de Especialidades, el CRIT, la Deportiva sur, el estadio Monumental de Béisbol, así como las instalaciones de la Feria de Santa Rita dando un auge importante a la zona sur de la ciudad.

III.VIII.V. Uso Agrícola

Este uso de suelo se encuentra dentro del área de estudio, sobre el Blvd. Juan Pablo II, camino al aeropuerto, y en la prolongación de la Av. Palestina, la misma área de aplicación anteriormente era utilizado como un predio con actividad agrícola.

Cada vez estas zonas se están utilizando para otros giros, principalmente industriales como es el localizado en el Blvd. Juan Pablo II con el parque industrial de American Industries el cual se encuentra actualmente en proceso de construcción.



IMAGEN 58.- Proyecto Industrial American Industries dentro de predios anteriormente de agrícolas. Fuente. Google earth.



IMAGEN 59.- Tierras agrícolas Blvd. Juan Pablo II. Fuente: Elaboración propia.

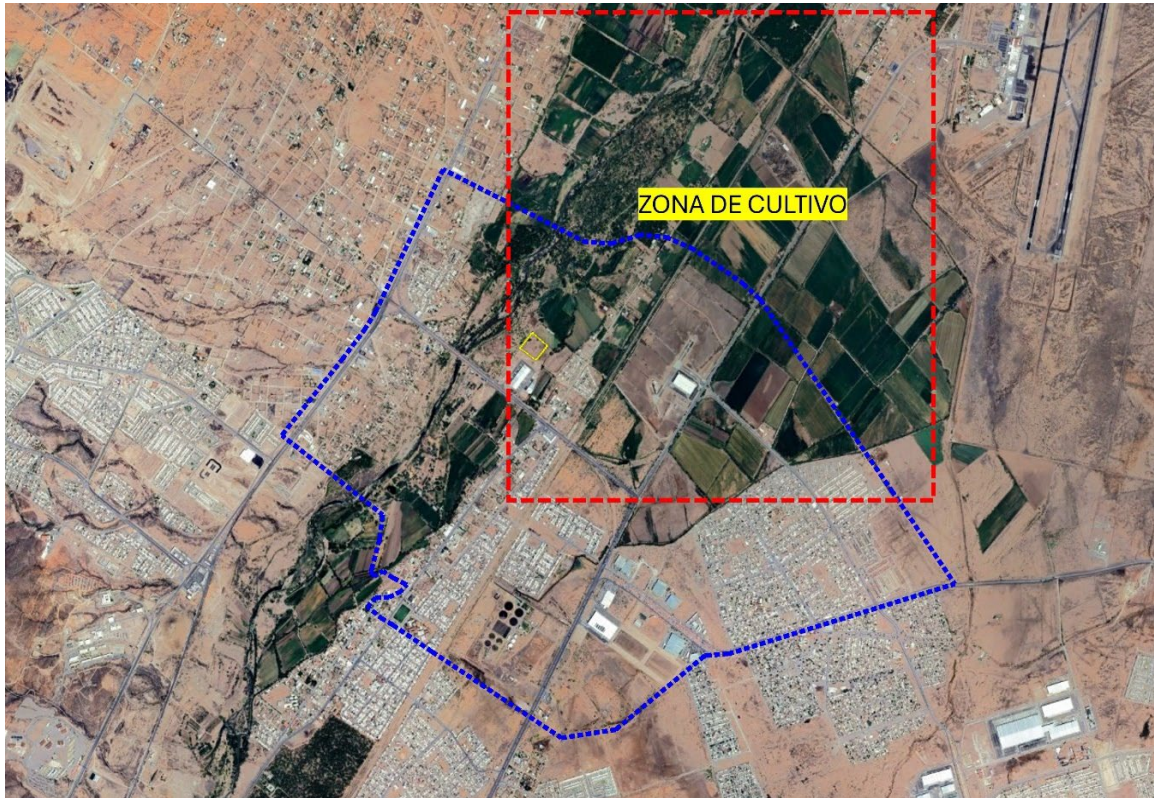


IMAGEN 60.- Aras de cultivo en la zona suroriente de la ciudad. Fuente: Elaboración propia.

III.VIII.VI. Predios Baldíos.

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

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.

Los terrenos sin construir limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión, que se traduce en la falta de consolidación urbana y la existencia de grandes espacios vacíos al interior de la ciudad. 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 zona sur de la ciudad ha sido un área de poco crecimiento lo que ha provocado la baja densidad y ocasionado que existan en abondo predios con uso de suelo tanto de vivienda como de comercio y servicios. En los últimos años se ha tenido un moderado crecimiento en la zona sur oriente de la ciudad y se está generando conurbación con el Municipio de Aquiles Serdán, dado esto por la creación de nuevos fraccionamientos de interés social que

genera que se tenga que expandir los servicios a estas zonas teniendo lotes baldíos entre el centro de la ciudad y la zona sur que no han sido utilizados.

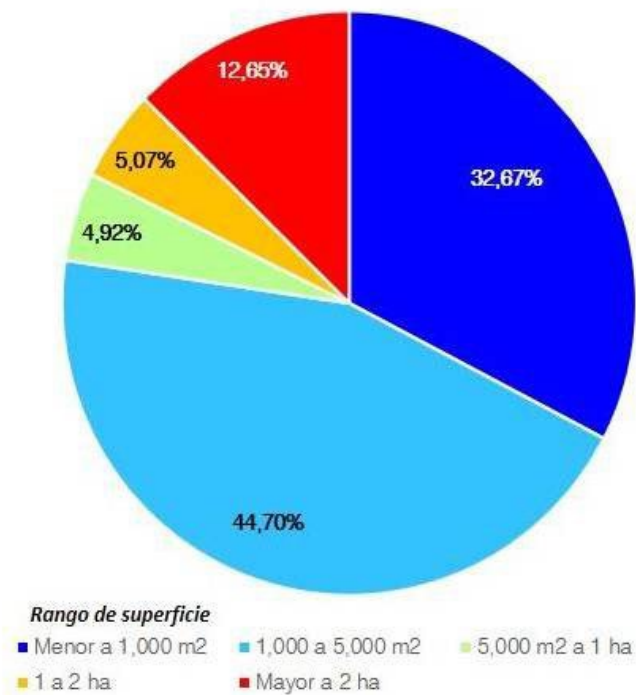


IMAGEN 61.-Rango de superficie de lotes baldíos en el área urbana. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 5ª actualización.

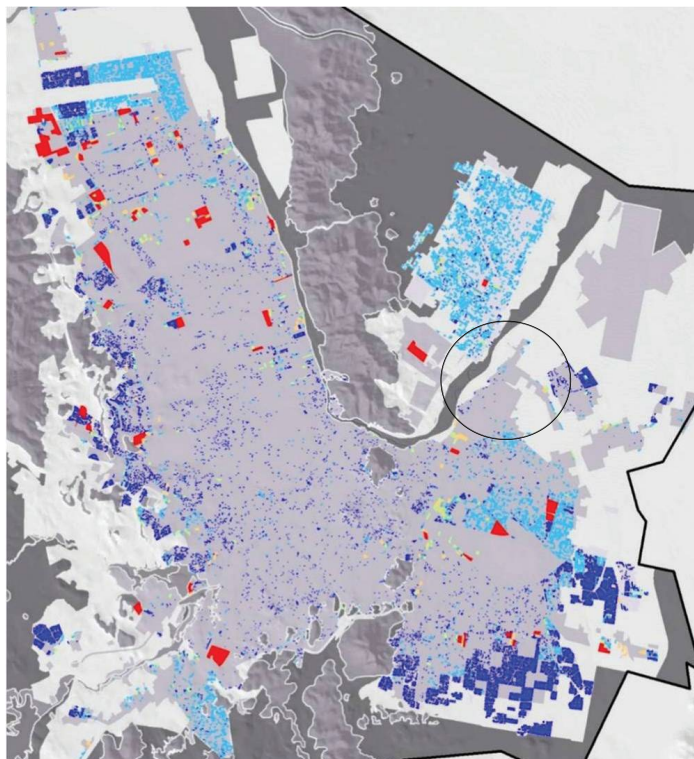


IMAGEN 62.-Ubicación de predios sin construir. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 5ª actualización.

III.VIII.VII. Estructura Vial

El objetivo de la movilidad urbana es mejorar la accesibilidad y la conectividad desde las periferias hacia el centro y viceversa. El crecimiento urbano es consecuencia de la constante búsqueda de desarrollo y prosperidad, sin embargo, la expansión territorial conlleva un desarrollo urbano de baja densidad con alta dependencia al automóvil provocando mayores costos sociales y ambientales.

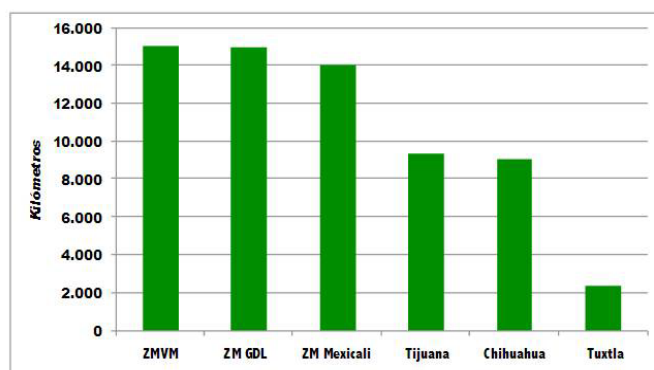


IMAGEN 63.- Kilómetros promedio recorridos al año en diferentes ciudades. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 5ª actualización.

La ciudad de Chihuahua ejerce una fuerte atracción de viajes hacia los municipios vecinos generando problemas de saturación sobre vialidades regionales de acceso en horas determinados.

Los flujos de viaje más intensos a nivel regional se detectan en las zonas sur y oriente de la ciudad los cuales circulan grandes distancias al interior de la mancha urbana para acceder a servicios, empleo, educación, salud y demás satisfactores.

En el área urbana actualmente destina un 42% del espacio urbano para la circulación vehicular en cambio para la circulación peatonal solo se destina el 1.5% de la superficie.

En el área de estudio se identifican vialidades principales, las cuales conectan a la ciudad con las diferentes zonas de la misma, entre ellas la Av. Fuerza Aérea Mexicana, Blvd. Juan Pablo II, Av. Palestina y Av. Equus. Dichas vialidades son las que determinan la comunicación e integración con el resto de la ciudad.

PARCELA 91

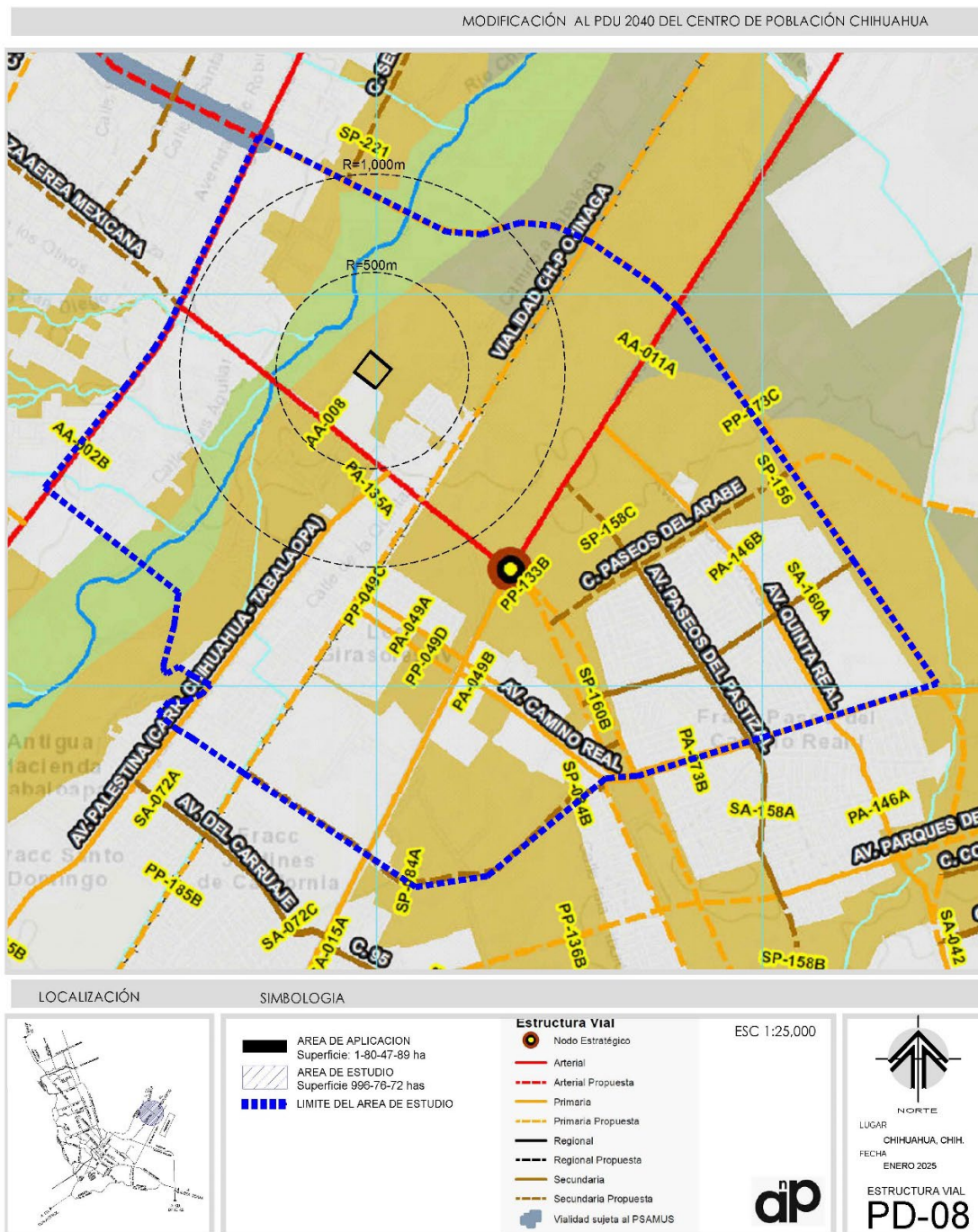


IMAGEN 64.- Estructura vial dentro el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: visión 2040 7ª actualización.

Por otra parte, las vialidades que se encuentran dentro del área de estudio las cuales dan conectividad a los fraccionamientos ubicados dentro del área de estudio son la Av. Del Carruaje, Av. Camino Real, Av. Aeropuerto y calle Sierra Pedernales.

Blvd. Juan Pablo II - Sesión de vialidad actual de 35.00m a 40.00m, cuenta con dos calzadas de 10.70m y 11.40 de ancho para acomodar tres carriles de circulación por sentido, separadas por un camellón central.

El Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua señala que el Blvd. Juan Pablo II, cuenta con una superficie de 11.4 km de los cuales el 50% de su superficie presenta una condición física en buen estado, el 40% regular y un 10 % malo.

Av. Palestina. -Sesión de vialidad actual Cuenta con dos secciones de la calle Corral de Piedra a las calles Alfonso Navarro la sección es de 19.00m con un arroyo de 14.00m para albergar cuatro vehículos, dos por ambos sentidos. Y la sección de la calle Alfonso Navarro al Periférico Vicente Lombardo Toledano, cuenta con una sección de 24.00m con camellón central de 4.00m y vialidades de 7.50m para dos vehículos por sentido.

Av. Palestina tiene una distancia total de 4.54 km cuenta con un 77% de pavimento en buen estado contra un 1% de pavimento con deterioro, la vialidad está construida en su totalidad de asfalto.

Av. Camino Real. - Vialidad primaria que va de la Av. Palestina a la Av. Equus. Tiene una sección que va de los 32.00m a los 100.00 m

La Av. Fuerza Aérea Mexicana es la vialidad que da frente al proyecto denominado Integra MX Centro Logístico del Blvd. Juan Pablo II a la carretera Chihuahua Aldama, siendo esta la vialidad que conecta con la circulación interior del citado proyecto el cual es el acceso al área de aplicación.

La Av. Fuerza Aérea Mexicana cuenta con tres carriles por sentido y un camellón central. La sección actual es de 40.00 m, incluyendo el derecho de vía en ambos lados. Sin embargo, lo que se encuentra habilitado es una sección de 29.00 m lo que corresponde a banquetas de 2.50 m calle de 10.50 m y camellón de 3.00m a 4.00m.



IMAGEN 65.- Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración propia.

Sobre la calle Vialidad Ch-P Ojinaga, se encuentran ubicadas las vías del FFCC. La estructura ferroviaria de la ciudad se divide en dos ejes denominado norte-sur (Ciudad Juárez – México D.F.) y otro sur poniente-nororiente (Cuauhtémoc – Ojinaga).

El área de aplicación no cuenta con frente a vía pública reconocida, sin embargo, al ser un predio que se anexara al proyecto del condominio denominado Integra MX Centro Logístico, la vialidad de acceso es la Circulación Interior de dicho proyecto que a su vez se conecta con la Av. Fuerza Aérea Mexicana, generando una conexión directa a una vialidad pública (Av. Fuerza Aérea Mexicana).

El Sistema Ferroviario en el eje norte-sur, ayuda a las zonas industriales del área de estudio ya que del transporte de materias primas es más rápido y eficiente que el uso de carreteras.

Hacia el sur, por este mismo eje ferroviario, el derecho de vía ofrece la posibilidad de articular flujos urbanos no motorizados desde el tramo de la Avenida Escudero / Teófilo Borunda, hasta el Blvd. Juan Pablo II. De hecho, actualmente la vía ya es empleada de esta manera, solo que, en condiciones de total improvisación e inseguridad por parte de los usuarios que, en su mayoría, son residentes de las zonas habitacionales del entorno. Por lo que el PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 establece la sección vial dentro del área de estudio colindando con las vías del FFCC.



IMAGEN 66.- Vías del FFCC. Fuente: Elaboración propia.

III.VIII. VIII. Transporte Público

El sistema de transporte público en la ciudad es deficiente y presenta conflictos organizacionales. La deficiencia es en cuanto funcionamiento y cobertura por insuficiencia de unidades, frecuencia de paso irregular, calidad del servicio y otros factores que tienen que ver con compromisos no cumplidos, reticencia de concesionarios, esquemas tarifarios, falta de sistemas de control y falta de seguimiento al Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PSMUS).

La red de transporte público 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 Blvd. Juan Pablo II, la troncal se compone de 20.4 kilómetros de construcción de Norte a Sur generando un corredor con estaciones que lo integran, así mismo se han integrado 59 rutas alimentadoras que trasladarán desde las diferentes latitudes de la ciudad, a las terminales Sur y Norte de la ruta troncal.

En el área de estudio dan servicios tres rutas de transporte, las cuales se presentan a continuación.

- Jardines de Oriente
- Punta Oriente
- Concordia Centro.

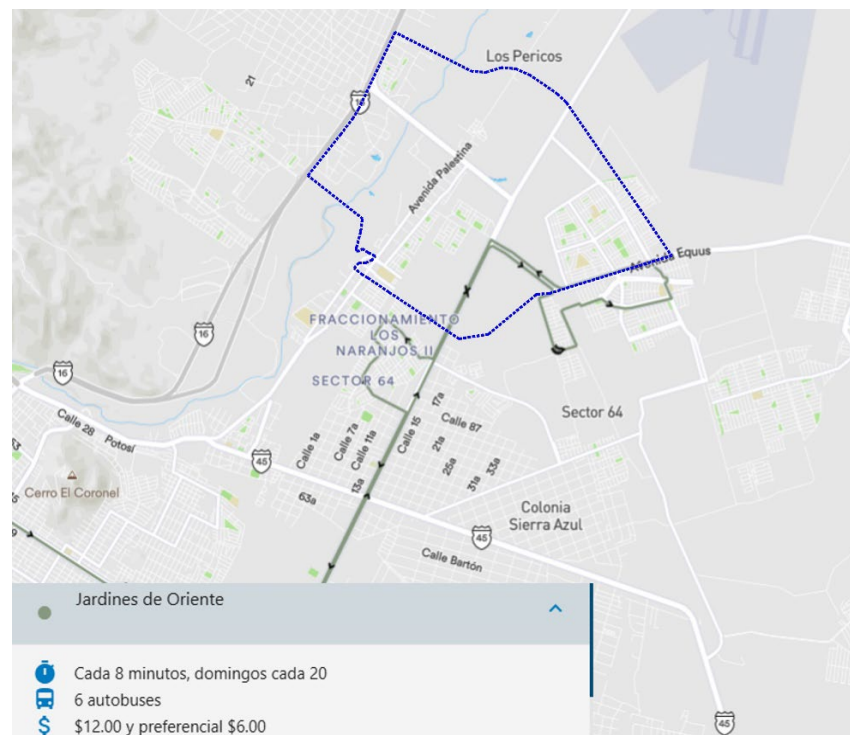
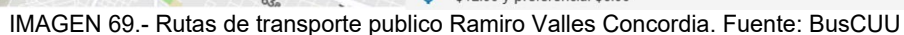
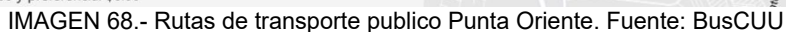


IMAGEN 67.- Rutas de transporte publico Jardines de Oriente. Fuente: BusCUU



Del gran número de servicios que demanda la ciudad, el más prioritario es del agua potable, por lo que el sistema de abastecimiento debe ser seguro y menor costo de inversión construcción y operación.

El agua extraída de los pozos se distribuye en 58 tanques de almacenamiento, de ahí pasa a 18 estaciones que se encargan de bombearla a las 245 mil tomas domiciliarias de la Ciudad.

En el área de estudio existen los pozos Robinson 3 y Camino real en cuanto a tanques de almacenamiento están ubicados los denominados; Girasoles, Galera y Jardines de Oriente.

Sobre la Av. Fuerza Aérea se encuentra ubicada una línea de diámetro de 20-42 pulgadas, dicha línea da servicio al área de aplicación en conjunto con los pozos y tanques antes señalados. Actualmente el Proyecto de Integra MX Centro Logístico cuenta con el servicio de agua potable autorizado por la JMAS, mediante adecuaciones que se realizaron la caja de válvulas ubicado en la Av. Palestina.

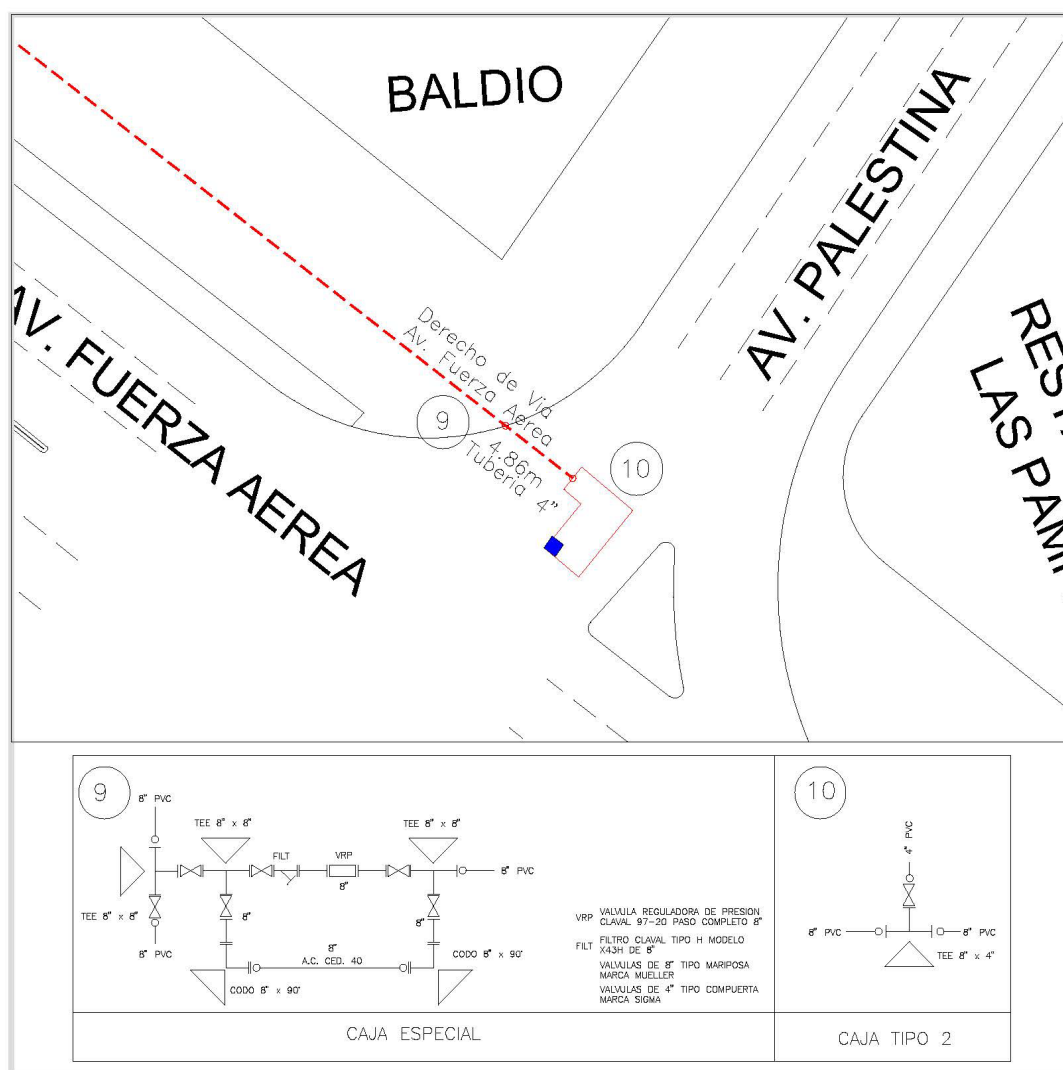


IMAGEN 70.- Adecuación a la caja de válvulas en la Av. Palestina. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V.

A continuación, se presenta la red de infraestructura de agua potable del área de estudio esto con base a la información proporcionada por el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

PARCELA 91

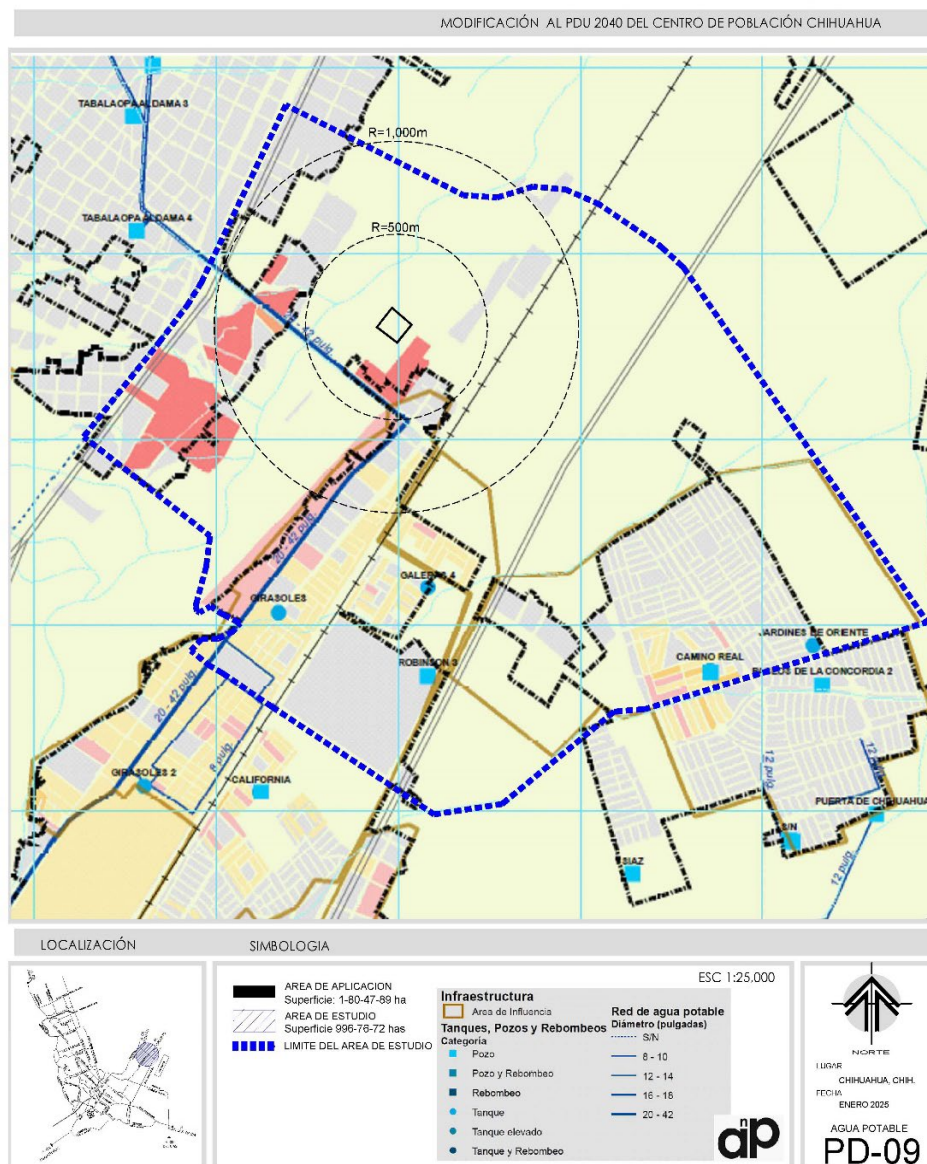


IMAGEN 71.- Infraestructura de Agua Potable dentro del área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

III.VIII.X. Infraestructura de Drenaje Sanitario

Los drenajes sanitarios se diseñan para trasladar las aguas residuales municipales desde las casas y establecimientos comerciales. La cobertura del alcantarillado en la zona se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas.

La infraestructura de drenaje sanitario en la ciudad tiene una cobertura del 98%. Existen 1,362 viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con el servicio la mayoría de las cuales se ubican dentro de los polígonos de atención prioritaria ya definidos.

Dentro del área de estudio existen líneas colectoras de drenajes sanitarios de diámetros de 18, 15 y 42 pulgadas las cuales le dan servicio a la zona.

En la ciudad, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento ubicada en Nombre de Dios.

PARCELA 91

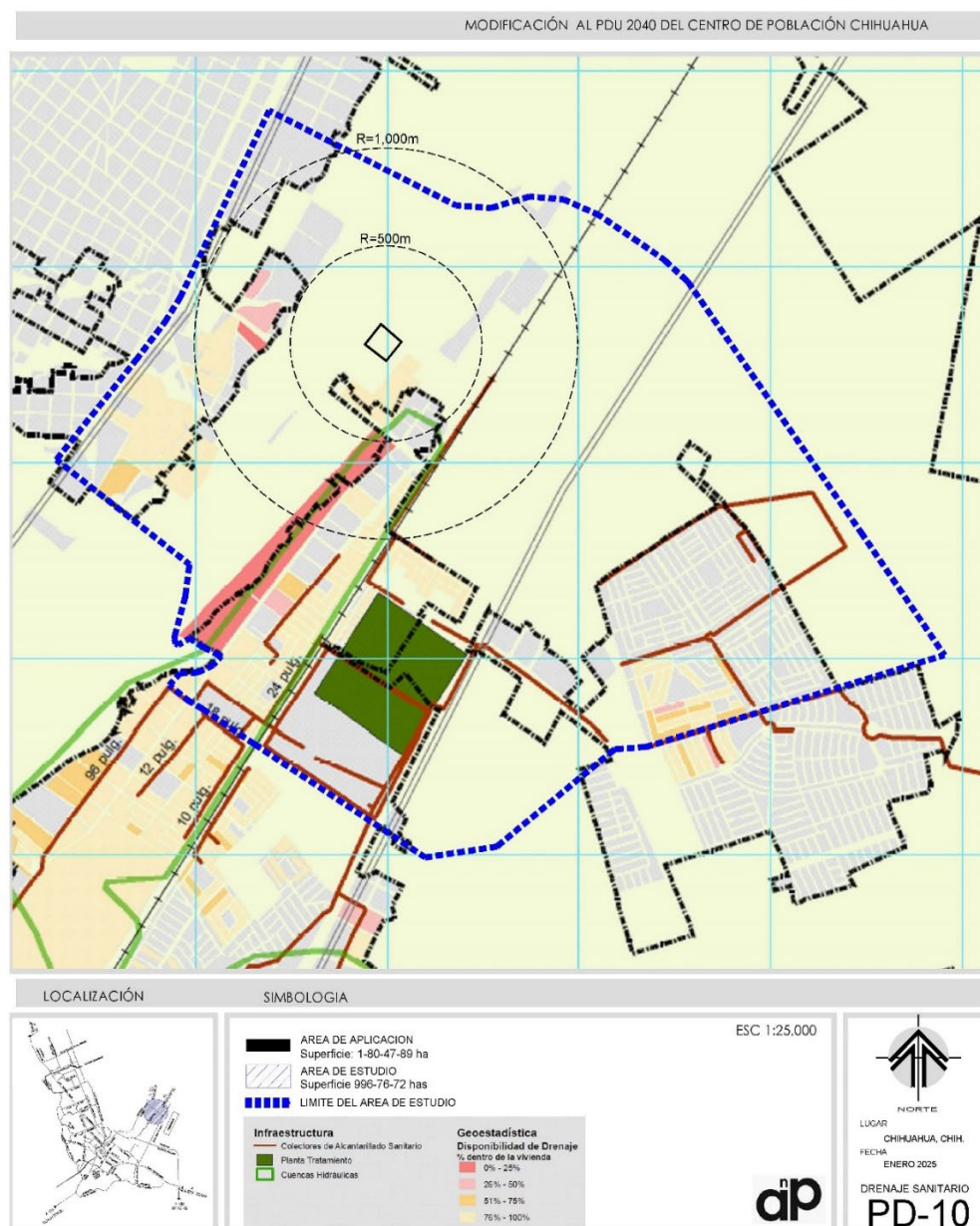


IMAGEN 72.- Infraestructura de drenaje santuario en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

III.VIII. XI. Infraestructura de Agua Tratada.

Existen dos plantas de tratamiento en la ciudad, la planta norte y la planta del sur. La planta Sur, tiene una capacidad nominal de 2,500 LPS (y un procesamiento promedio actual de 1,500 LPS). La ciudad cuenta con los medios para dar tratamiento a cerca del 100% de las aguas residuales domesticas descargadas al sistema de alcantarillado sanitario.

Dentro del área de estudio se encuentra la planta de tratamiento de agua residual, ubicada al noreste del área de estudio sobre el Blvd. Juan Pablo II, en dicha planta se sigue el proceso de lodos activados, con una capacidad instalada de litros por segundo de 2500 y un caudal tratado de 430 l/s el cual inicio sus operaciones en el año 2005.

Los nuevos desarrollos habitacionales, contemplan la instalación de las líneas dentro de sus desarrollos esto a solicitud de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, con la conexión a las vialidades principales esto para que el algún momento se cuente con las líneas alimentadoras se pueda dar servicio a estos nuevos desarrollos

PARCELA 91

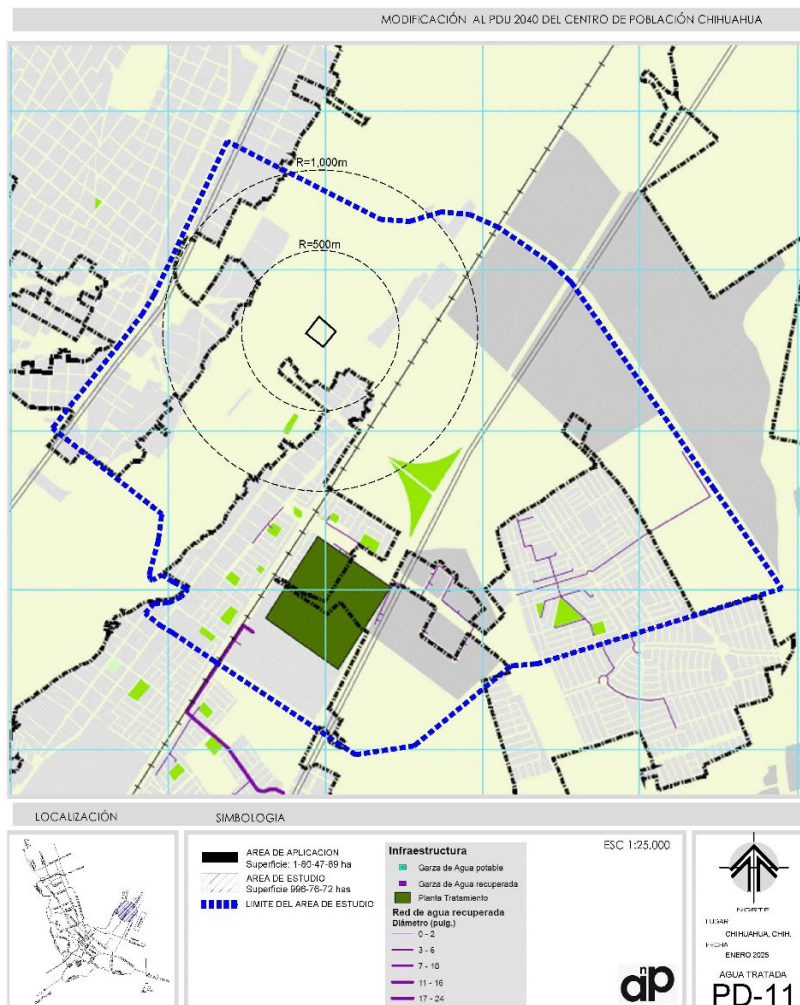


IMAGEN 73.- Líneas de agua tratada en el área de estudio. Fuente; PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

III.VIII.XII. Infraestructura de Energía Eléctrica.

La cobertura de energía eléctrica es de un 96% en la ciudad. Se hace notar la necesidad de dotación de servicio en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento.

En la ciudad el consumo de energía eléctrica per cápita, indicador en el cual la ciudad de Chihuahua tiene un valor de 3.02 mega watts/hora per cápita.

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.

La subestación eléctrica más cercana al área de estudio se encuentra ubicada en el predio Avalos, del cual se desprenden varias líneas de transmisión eléctrica de 115 Kva. Por medio de dichas líneas se da servicio a la zona sur oriente de la ciudad.

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

Sobre la Av. Fuerza Aérea Mexicana se encuentran líneas de conducción de alta tensión de 115 kva y al noroeste del área de aplicación se encuentran líneas de alta tensión de 115 y de 225 kva.



IMAGEN 74.- Líneas de alta tensión en la zona. Fuente: Elaboración propia.

PARCELA 91

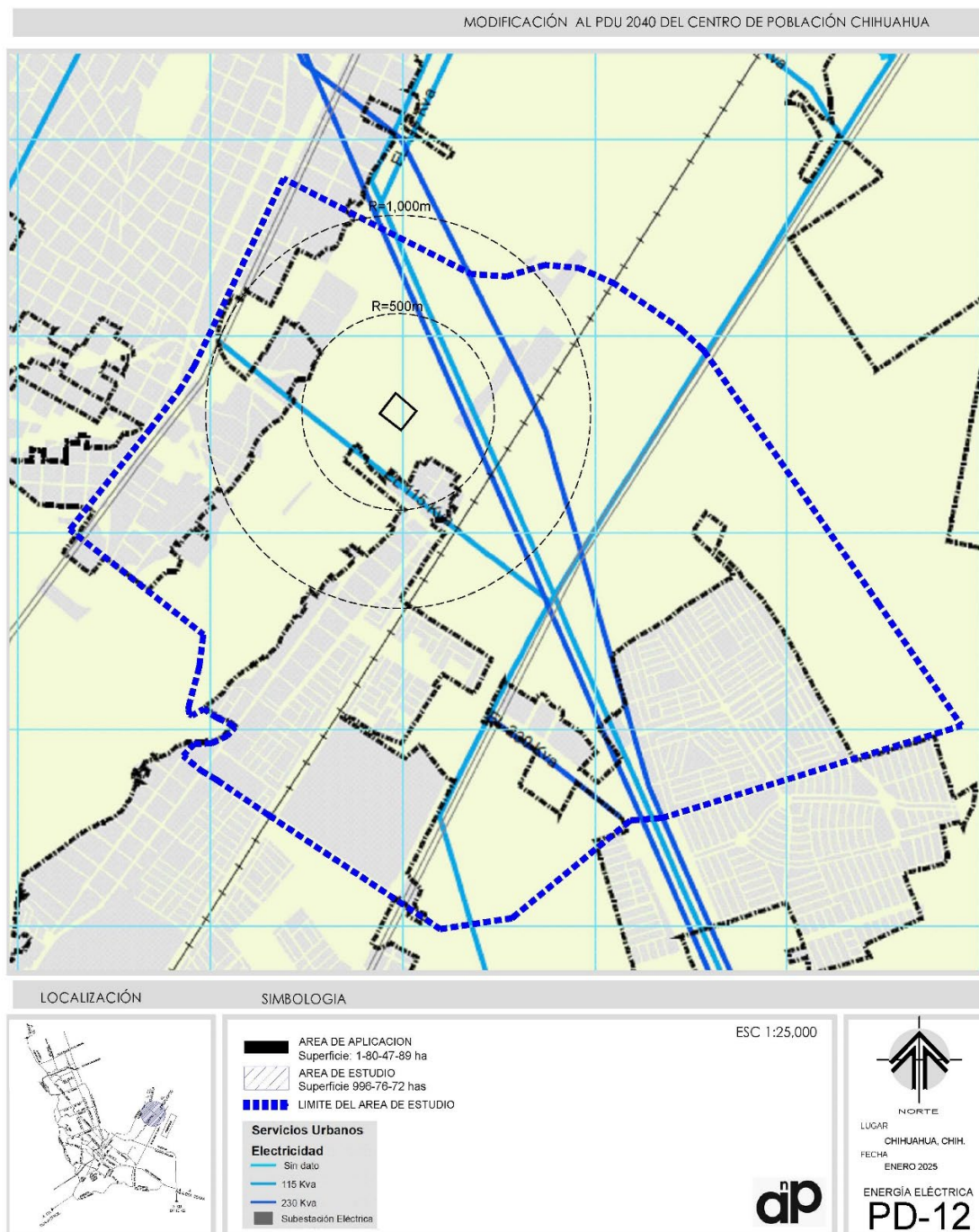


IMAGEN 75.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

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. En el área de estudio las luminarias existentes son de Vapor de Sodio



IMAGEN 76.- Luminarias en la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración propia.

III.VIII. XIII. 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)

En el área de estudio la infraestructura de gas natural es muy baja ya que solo algunas colonias ubicadas al noreste del área de estudio cuentan con este servicio. Sobre el Blvd.

Juan Pablo II pasa la línea de distribución la cual proviene de la línea de trasportación Chihuahua-Juárez, ubicada al este de la ciudad.

Con respecto al gas L.P., dentro del área de estudio se pueden encontrar varias gaseras las cuales dan servicio a los habitantes de las áreas habitacionales y a la industria que se encuentran establecida y que utilizan en el proceso de producción.

En el Blvd Juan Pablo II y calle 85 se encuentran ubicadas dos gaseras de las compañías Z Gas y Súper Gas, y sobre la misma calle 85 esquina con la calle 11ª está ubicada la gasera de la compañía Hidrogas.



IMAGEN 77.- Gasera ubicada dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos que se generan en las ciudades se han clasificado en riesgos naturales y riesgos antropogénicos, con la identificación de estos se puede actuar para generar planes de contingencia y atención a desastres, así como evitar la presencia de los mismos. Todo esto es debido a los daños que generan y la pérdida de vidas humanas que es lo que se pretende evitar.

III.IX.I. Riesgos Naturales

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

Los fenómenos naturales son esencialmente inevitables y en buena medida imprevisibles, las comunidades tienen la responsabilidad de entenderlos, medirlos, ubicarlos en el tiempo

y en el espacio, estimar su potencial destructivo y, sobre todo, adoptar las medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudiera ocasiona. (Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2014)

FENÓMENOS NATURALES	
TIPO	FENÓMENO
GEOLÓGICOS	1. Vulcanismo
	2. Sismos
	3. Tsunamis
	4. Inestabilidad de laderas
	5. Flujos
	6. Caídos o derrumbes
	7. Hundimientos
	8. Subsistencia
	9. Agrietamientos
HIDROMETEOROLÓGICOS	10. Ondas cálidas y gélidas
	11. Sequías
	12. Heladas
	13. Tormentas de granizo
	14. Tormentas de nieve
	15. Ciclones tropicales
	16. Tornados
	17. Tormentas polvo
	18. Tormentas eléctricas
	19. Lluvias extremas
	20. Inundaciones pluviales, fluviales, costeras y lacustres

IMAGEN 78.- Clasificación de Fenómenos Naturales. Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua 2014.

Los riesgos Geológicos pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, perdida o daño social y económico. Debida a una condición geológica o una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico inducido o natural.

Los peligros geológicos que pueden afectar a la ciudad de Chihuahua son los deslizamientos, fallas, hundimientos y fracturas.

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. Sumado a las características físicas y las propias vulnerabilidades, hacen que exista un alto riesgo a desastres que se han hecho evidentes a lo largo de la historia.

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)

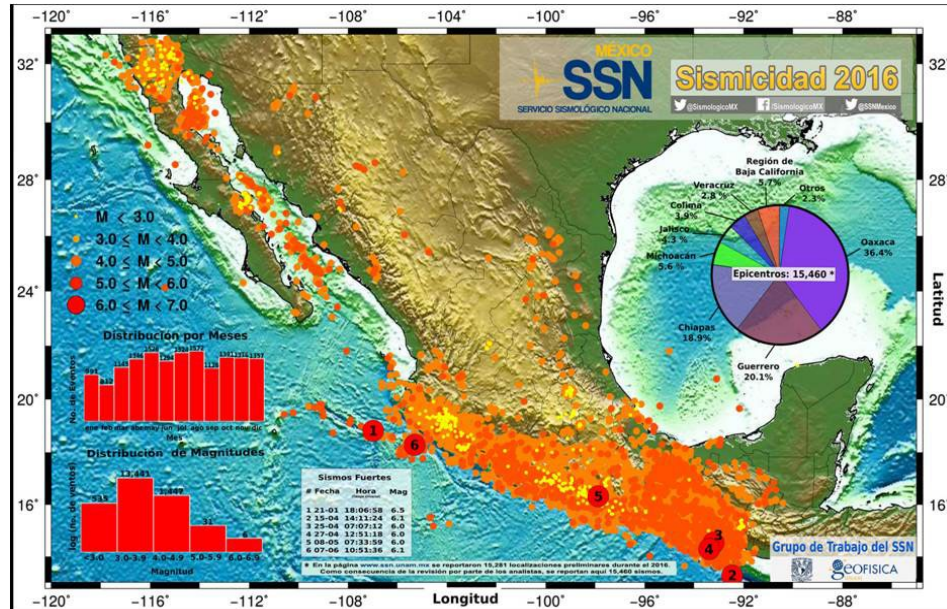


IMAGEN 79.- Mapa Sismicidad de 2016. Fuente. Servicio Sismológico Nacional.

En relación a fallas esta es una fractura frágil a lo largo de la cual ha ocurrido un desplazamiento visible, las fallas son roturas en las rocas a lo largo de la cual ha tenido lugar un movimiento. En la ciudad de Chihuahua al encontrarse en una zona mesosimica, existe una zona afectada por una gran cantidad de fallas y fracturas, las cuales se localizan principalmente entre las Sierras de Minillas y Nombre de Dios.

Por lo que 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.

En relación a la inestabilidad de laderas, la cual se clasifica en derrumbes, deslizamientos y flujos.; estos se pueden desencadenar por cambio en el ambiente natural o por actividades humanas que han propiciado las fallas de talud al deforestarse el terreno, lo que genera flujos de agua al interior del mismo quedando expuestos a desprendimiento de masas de suelo y rocas.

Debido a la condición física del área de estudio, como se menciona en el apartado de Medio Físico, la topografía presenta pendientes planas debido a que no se presentan fallas importantes cercanas al área de estudio.

Al noroeste se presenta un área de riesgo por deslizamiento esto debido a la ubicación de la falla denominada Sacramento El Puerto II.

Sin embargo, esto no afecta al área de estudio y no representa un riesgo geológico y geomorfológico que pudieran afectar las actividades que se realizan en esta zona.

PARCELA 91

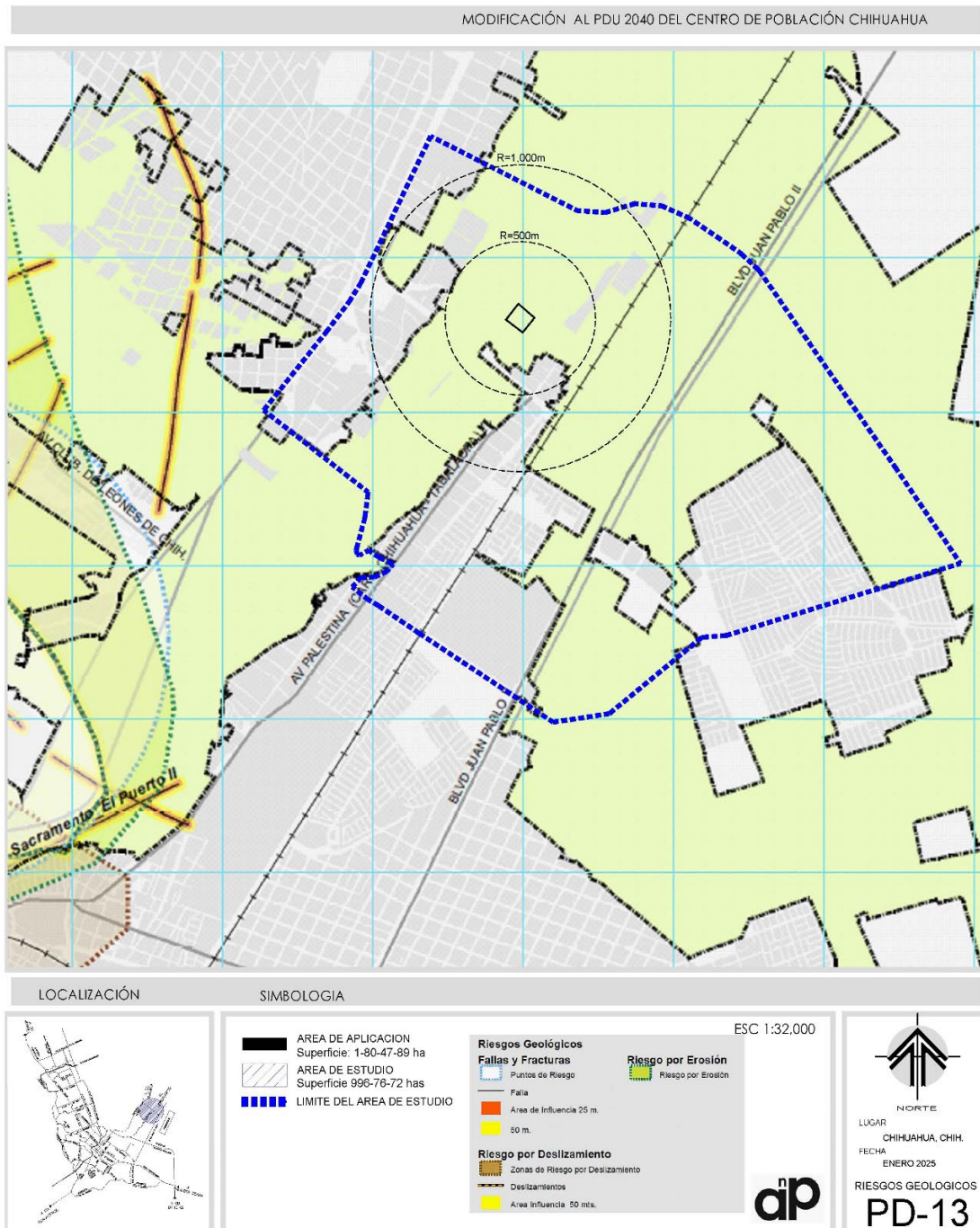


IMAGEN 80.- Riesgos geológicos dentro del área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

Los riesgos hidrometeorológicos son procesos o fenómenos naturales de tipo atmosférico, hidrológico y oceanográfico que pueden causar lesiones o la pérdida de vidas, daños a la propiedad, la interrupción social y económica o la degradación ambiental. Se asocian a los fenómenos que se generan en las capas bajas de la atmosfera terrestre, producto de las

condiciones de temperatura y humedad que en ella predominan y que tiene una incidencia directa sobre la superficie.

Están relacionados con las condiciones climáticas de un sitio, entre las que se incluyen variables como la precipitación en diferentes formas como granizo, nevadas, lluvias extraordinarias, temperaturas extremas, tormentas eléctricas, vientos, sequías, etc. (Atlas de Riesgos, 2009)

A nivel nacional los eventos de origen hidrometeorológicos son los que causan los mayores daños.

Las heladas que ocurren en Chihuahua aparecen repentinamente durante los meses de noviembre a febrero y son provocadas por masas de aire frío que se desplazan cerca de la superficie del terreno. Las heladas provocan pérdidas en las actividades agrícolas, pero también son peligrosas porque comprometen la salud e incluso la vida de personas de grupos vulnerables.

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.

Se identifican que los arroyos que durante la temporada de lluvias son más propensos a vulnerar a la población que se asienta en su contexto próximo los cuales son: arroyo Saucito, La Galera, La Cantera, Los Nogales Sur, El Cacahuatal, Plaza de Toros, La Canoa y el Picacho. Y existen siete polígonos que concentran a las colonias y fraccionamientos con mayor posibilidad de inundación entre las que se encuentran: Ladrilleros del Norte, El Porvenir, Nuevo Triunfo, Cerro coronel, Ladrilleros Sur, La Soledad y colonia Campesina.

La información de precipitación con que se cuenta para la ciudad de Chihuahua corresponde a la estación meteorológica Universidad, administrada por la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua (CNA).

La zona con mayor afectación es la zona sur y oriente de la ciudad, esto debido a la topografía del lugar, los asentamientos irregulares en zonas de riesgo, y la existencia de varios arroyos y afluentes; situación que ha afectado en casos de lluvias fuertes como ha sido en los años 2013 y 2014 con lluvias atípicas que afectaron los fraccionamientos La Galera, California, Los Girasoles y Los Naranjos, dentro del área de estudio.

La Av. Fuerza Aérea Mexicana, en época de lluvias sufre de inundaciones efímeras, las cuales solo duran cuando están cayendo la lluvia, pero a los 10 min se soluciona los escurrimientos, esto derivado de que sobre esta vialidad escurren de las vialidades colindantes y se la pasada hacia el Río Chuvíscar.



IMAGEN 81.- Afectaciones hidrológicas en la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración Propia.



IMAGEN 82.- Inundación Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración propia.

PARCELA 91

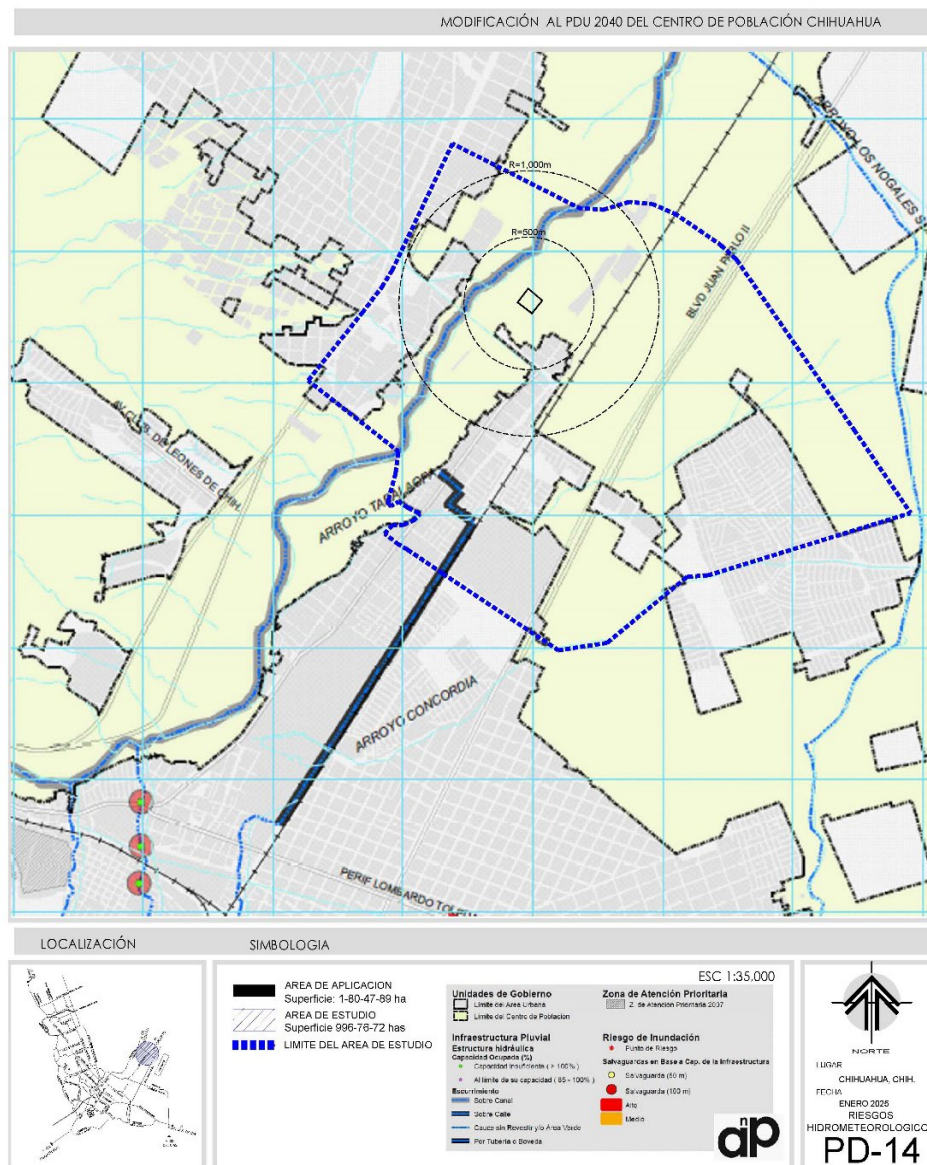


IMAGEN 83.- Riesgos hidrometeorológicos dentro del área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

III.IX. II. Riesgos Antropogénicos

En general, 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.

Los riesgos antropogénicos varían de acuerdo al agente perturbador que los origina, como pueden ser los riesgos químico-tecnológicos, los sanitario-ambientales o los socio-organizativos.

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada un riesgo clasificado como químico-tecnológico, esto por la ubicación de la planta de Tratamiento Sur, la cual se encuentra ubicada al sur oriente de la ciudad y dentro del área de estudio.

En el área de estudio el Parque Industrial Intermex está catalogado como riesgo bajo esto debido a la actividad que realizan las empresas ubicadas en este parque. Por lo que no genera un riesgo importante. El parque Industrial Chihuahua Sur se debe de catalogar como una zona de riesgo antropogénico alto esto debido al volumen de empresas y a las actividades que realizan, El Atlas de Riesgo del PDU del Centro de Población Chihuahua no cuenta con actualización de las empresas ubicadas en esta zona debido a que se realizó en el año 2009.

PARCELA 91

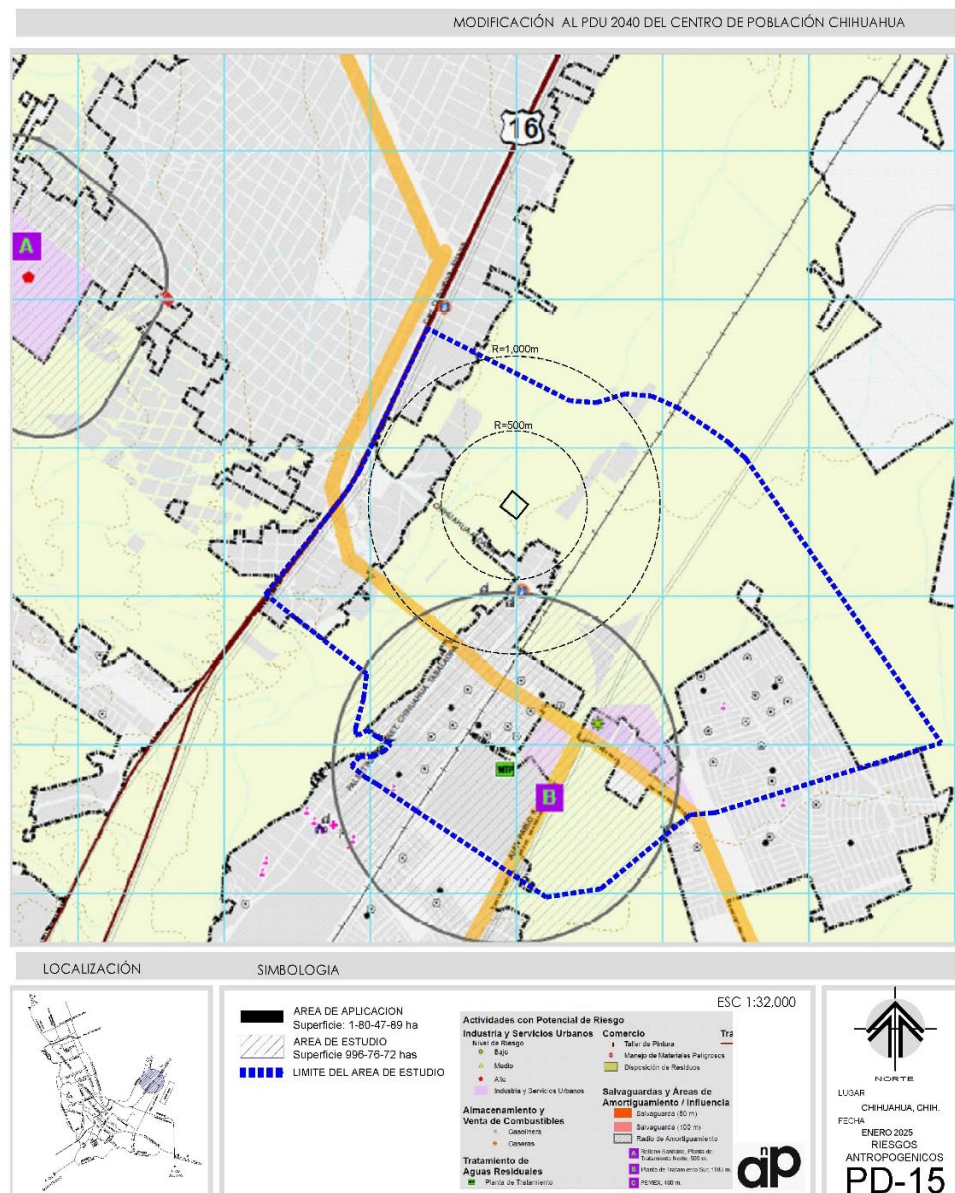


IMAGEN 84.- Ubicación del radio de acción de la planta de tratamiento Sur. Fuente; PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

Sobre el Blvd. Juan Pablo II, actualmente se encuentra en proceso la construcción de un parque Industrial el cual albergara varias empresas maquiladoras, este parque es propiedad de American Industries.



IMAGEN 85.- Parque Industrial sobre el Blvd. Juan Pablo II. Fuente: Google earth.

La gasolinera más cercana al área de aplicación es la ubicada en la Av. Palestina y Av. Fuerza Aérea Mexicana de la empresa Carvel.



IMAGEN 86.- Gasolinera Av. Palestina. Fuente: Elaboración propia.

Los riesgos sanitarios establecen el Sistema de Protección Civil como los fenómenos de origen sanitario-ecológico en contaminación del aire, suelo y agua, desertificación, epidemias y zoonosis, plagas, lluvia ácida y fuga tóxica. La identificación de estos agentes perturbadores también está sujeta a las grandes concentraciones vehiculares, crecimiento de la población e industria.

Los riesgos sanitarios-ambientales son elementos que pueden sufrir los seres vivos al exponerse a elementos contaminantes (servicios de salud, limpieza pública y ambiental).

Los riesgos impactantes de esta naturaleza se encuentran estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como ladrilleras; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición de tóxicos.

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur, la cual por medio de procesos químicos y biológicos se tratan las aguas residuales y retiran los contaminantes.

La planta de Tratamiento Sur tiene un radio de amortiguamiento de 1,183 m esto dispuesto por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, esto debido al uso en el proceso del tratamiento de cloro en estado gaseoso, el cual en su operación se considera como actividad altamente riesgosa. Este radio de amortiguamiento afecta la zona noreste del área de estudio.



IMAGEN 87.- Ubicación Planta de Tratamiento Sur. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 88.- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur. Fuente: Elaboración propia.

Sobre el Blvd. Juan Pablo II en el fraccionamiento Los Naranjos se encuentra ubicado un rastro denominado SANHER, él cuenta con registro desde el año 2010 y donde se realiza la matanza de ganado, aves y otros animales.



IMAGEN 89.-Rastro ubicado dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Los riesgos socio-organizativos se identifican los riesgos inherentes a la dinámica citadina con el crecimiento poblacional y su consecuente expansión urbana; expresiones de estos riesgos se observan en el transporte público, en fuentes de trabajo, en centros educativos, en lugares de salud, en espacios recreativos, en puntos de socialización, etc.

En cuanto al servicio de emergencias, para dar auxilio al área de aplicación se cuenta con la estación de bomberos No 8, la cual es una estación modal donde se encuentra también personal de la Policía Municipal, esta se encuentra ubicada en la Av. Quinta Real en el fraccionamiento Jardines de Oriente a una distancia de 4.7km y un tiempo de recorrido de 7 min como máximo.

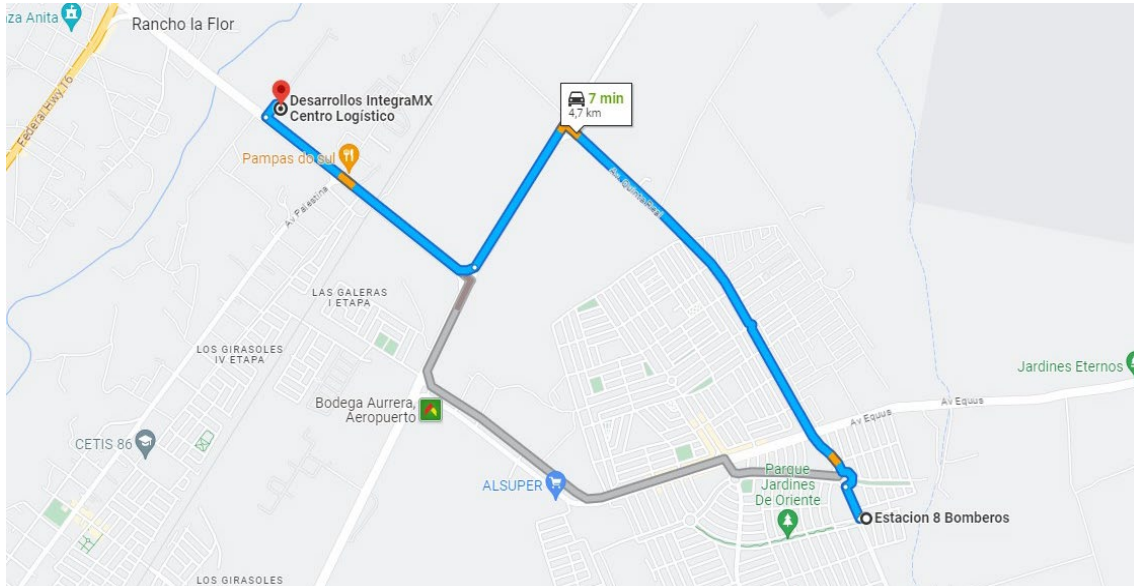


IMAGEN 90.- Recorrido de los servicios de emergencia. Fuente: Google maps.

En cuanto a servicio de emergencias médicas, los servicios médicos de la Cruz Roja se encuentran ubicados sobre la Av. Fuerza Aérea Mexicana al noreste del área de aplicación, el cual derivado del recorrido que tiene que realizar se encuentra localizado a 5min y una distancia de 3.1km.

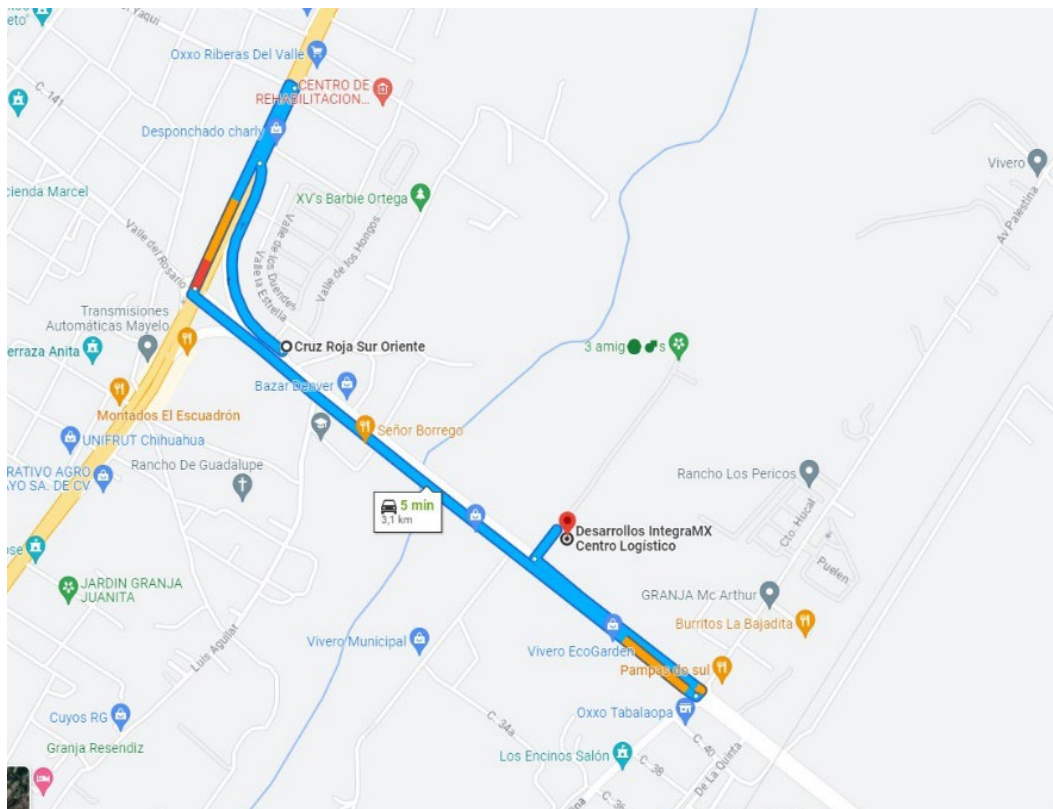


IMAGEN 91.- Recorrido de servicios de emergencia medicas de la Cruz Roja. Fuente: Google maps.



IMAGEN 92.- Estación de Bomberos No. 0. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 93.- Cruz Roja Mexicana. Fuente: Elaboración propia.

III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Se establecen los puntos fundamentales de diagnóstico y pronósticos relevantes para la autorización del cambio de uso de suelo del predio denominado **Parcela 91**

Análisis Social y Económico

El área de estudio ubicada en la zona sureste de la ciudad cuenta con una superficie de aproximada de 966-76-42 has.

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada una población de 18,035 habitantes según los datos proporcionados en el Censo de Población y Vivienda del año 2010 por el INEGI, en un total de 15 AGEBS Urbanas y una AGEB Rural. (No 4478)

Con los datos proporcionados por el INEGI, dentro del área de estudio la población que cuenta con servicio de salud es de 16,073 habitantes este se considera un alto número de habitantes. Y en relación a la educación de la población, el promedio de grado de escolaridad es de 8.51 años siendo un nivel de escolaridad bajo.

La población económicamente activa es de 8,981 habitantes con un rango de 1 a 5 salarios mínimos.

Medio Natural

La temperatura de la ciudad de Chihuahua es variable en las distintas épocas del año. Registrando un promedio de lluvia al año de 400 mm, la zona sur oriente de la ciudad es una de las zonas que cuentan con mayor problema de inundación debido a los escurrimientos pluviales esto por la existencia de importantes afluentes, ríos y arroyos.

Dentro del área de estudio se encuentra ubicado el Rio Chuvíscar siendo esta una corriente intermitente el cual se encuentra bien definido por lo que no presenta un riesgo importante en la zona. En cuanto a inundaciones, en época de lluvias se han presentado inundación en fraccionamientos habitacionales ubicados dentro del área de estudio.

La topografía del área de estudio presenta pendientes de planas a suaves las cuales son óptimas para el desarrollo urbano.

Medio Físico

Dentro del área de estudio se encuentran ubicadas zonas habitacionales de densidades altas (H-45, H-60 H 60+).

Existen un total de 6,255 viviendas, las cuales se caracteriza por presentar un predominio en el uso de materiales duraderos en su construcción (techos de losa de concreto, muros de block de concreto o ladrillo)

Los corredores comerciales dentro del área de estudio se encuentran ubicados en las vialidades Av. Palestina, Av. Equus y carretera Chihuahua-Aldama. En la cual se encuentran ubicadas comercio como son tiendas de autoservicio, comercio no especializado, en forma de pequeñas tiendas o expendios de productos básicos al menudeo

En cuanto a industria el más cercano al área de aplicación es el nuevo parque que está en proceso de construcción por parte de American Industries en el Blvd. Juan Pablo II, los otros parques industriales localizados en la zona son Parque Industrial Intermex dentro del área de estudio y colindando al suroeste la zona industrial del Parque Industrial Chihuahua Sur.

Existe microindustria principalmente en la colonia Aeropuerto donde están establecidos, talleres, mueblerías, herrerías, bodegas de almacenamiento, desponchados, etc.

En los últimos años el gobierno Municipal y Estatal ha establecido área de equipamiento tanto de salud como de recreación, lo que ha generado que la zona sur sea tomada en cuenta por la ciudadanía.

Se encuentra ubicado equipamiento regional como es el Hospital Infantil de Especialidades, CRIT, Deportiva Sur y el estadio Monumental de Béisbol. Existe un déficit importante en cuanto a equipamiento educacional de nivel medio y superior.

Dentro del área de estudio se encuentra equipamiento educación nivel básico (jardín de niños, primarias y secundarias).

La estructura vial está bien consolidada, se presentan vialidades que dan acceso a la zona, (Blvd. Juan Pablo II, Av. Palestina, Carretera Chihuahua Aldama, Av. Fuerza Aérea).

La cobertura de los servicios hidrosanitarios y eléctricos se encuentran consolidados en la zona y en el área de estudio. Las factibilidades y contratos de dichos servicios quedaran en función ante los organismos administradores del servicio (CFE y JMAS).

Riesgos y Vulnerabilidad

En relación a los riesgos presentados en el área de estudio el riesgo más importante es el generado por la Planta de Tratamiento de Agua Sur, pero se establece que la zona cuenta con una conexión inmediata a toda la zona y resto de la ciudad, por lo que se puede dar frente en caso de que se presente alguna contingencia. En cuanto a una fuga de gas dentro de la Planta de Tratamiento de Agua Sur, esta cuenta con un plan de contingencia para actuar en caso de que se presenten.

En cuanto a riesgos naturales el Atlas de Riesgos no señala áreas inundables en la zona sin embargo en la Av. Fuerza Aérea Mexicana se han presentado inundaciones esto por el lento recorrido del agua hacia el cauce del río Chuvíscar.

IV NORMATIVO

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

IV.I.I. Políticas de Desarrollo.

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar y orientar estrategias, dándole claridad y precisión a los objetivos y llevar a cabo los programas que se establecen.

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.

La política de densificación y ocupación de vacíos urbanos es la aplicación al espacio urbano y urbanizable, se pretende elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar suelo vacante y permitir mayor intensidad en uso ocupando los espacios desocupados del casco de la ciudad e instrumentar programas específicos en áreas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Para esto se deberá de realizar un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada lo que fomente la participación, por lo que se deberá de instrumentar un programa de incorporación de lotes baldíos conforme a un inventario de suelo y un programa de estímulos y castigos con el fin de desalentar la expansión urbana.

En **la política de regeneración urbana** esta se aplicará en zonas que se requiera rehabilitación de la infraestructura, espacios públicos y edificios que lo conforman, así como reactivación y estímulo económico del centro urbano, la revitalización y fortalecimiento de los subcentros urbanos y centros de distrito.

La diversificación y mezclas de uso de suelo es una política en la que la combinación de los usos de suelos en donde conviven en un mismo espacio urbano genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias y accesibles, generando comunidades diversas.

La segregación de los usos es producto de proteger las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano.

Para poner en práctica esta política se debe de acompañar de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en relación con la vivienda.

Por lo que **la política de mitigación de riesgos** implica identificar los riesgos tanto naturales como antropogénicos y se emprendan acciones preventivas como planes de contingencia, obras de infraestructura, limpieza y mantenimiento de arroyos, normas claras y reubicación de asentamientos irregulares en riesgo.

El municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en los primeros lugares de competitividad a nivel nacional esto por el importante desarrollo económico y se considera como una de las mejores ciudades para invertir, pero presenta retos importantes, como es generar más oportunidades de empleos ofrecer una mejor calidad de vida y creación de más empresas.

Por lo que la **política de desarrollo económico y la competitividad** han de llevarse a la práctica en conjunto con iniciativas 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

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 señala al centro urbano como principal polo de actividades en la ciudad y se identifican incipientes polos de concentración de actividades al norte y sureste.

Se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicio y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías. Corresponde a una estrategia para diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes, para que estos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

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 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su mapa de Zonificación Secundaria 2016.

Dentro del área de estudio se encuentran ubicados usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industrial, recreación y deporte y zonas de desarrollo controlado.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua 7a Actualización, define al área de aplicación con uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).

La compatibilidad de los usos de suelo propuestos deberá 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

La accesibilidad es un punto detonante de intercambio entre diversos sectores de la ciudad, ella acerca distancias y eficientiza los costos de transporte, al tiempo que evita pérdidas de energía y tiempo además de reducir el congestionamiento vial.

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

El área de aplicación no cuenta con acceso, sin embargo, este se realizaría por medio de la Av. Fuerza Aérea Mexicana que conecta con la circulación interior del condómino Integra Mx Centro Logístico, esta circulación si bien se encuentra dentro de un régimen en condominio se cuenta con un contrato de servidumbre de paso esto para que pueda ser utilizada como acceso hacia la Parcela 91 y la Parcela 92 (esta última parcela es donde se está realizando el proyecto denominado Integra Mx Centro Logístico II).

IV.I. IV. Infraestructura.

La infraestructura de agua potable en la ciudad se tiene un déficit entre la extracción y la recarga de los acuíferos por lo que la JMAS realiza acciones importantes como la sectorización de la red de suministro esto para mejorar el funcionamiento hidráulico de la red, facilitar la reducción y control de pérdidas volumétricas, e identificación de conexiones clandestinas con mayor facilidad.

Dentro del área de estudio sobre la Av. Fuerza Aérea se encuentra ubicada una línea de diámetro de 20-42 pulgadas, así como una caja de válvulas en la Av. Palestina.

La infraestructura de alcantarillado sanitario en la ciudad presenta un alto porcentaje de cobertura, y las viviendas que no cuentan con esta infraestructura se encuentran ubicadas dentro de los polígonos de atención prioritaria.

En el área de estudio se encuentran ubicadas líneas colectoras de drenajes sanitarios de diámetros de 18, 15 y 42 pulgadas las cuales le dan servicio a la zona.

La demanda de energía eléctrica de la ciudad se estima para cubrir los requerimientos a futuro a través de la aplicación del Programa de Obras e Inversiones del Sector Eléctrico.

La existencia de tal proyecto no habrá de afectar la aplicación de medidas que conduzcan a la disminución en el consumo de energía, se deberán incrementar los trabajos de instalación de dispositivos que permitan controlar el alumbrado público y acciones que permitan disminuir las conexiones clandestinas.

El área de estudio se encuentra bien abastecida por dicha infraestructura ya que se encuentran varias líneas de alta tensión la que abastece al área de aplicación.

IV.II. OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general del presente documentos es generar un instrumento técnico de planeación para la realización de una modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua; Visión 2040 en el cual se genere el cambio de uso de suelo.

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.

Puntualmente los objetivos generales del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 son:

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES

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

Evaluar técnicamente las posibilidades de desarrollo y la utilización ordenada del suelo en congruencia con el medio construido, con el propósito de incrementar la densidad urbana y potenciar la capacidad económica y la diversificación del subcentro sur oriente.

Realizar una regulación de suelo promoviendo un modelo de ciudad más compacta aprovechando la infraestructura que cuenta la zona.

IV.III. II. Vialidad

La ciudad de Chihuahua ejerce una fuerte atracción de viajes hacia los municipios vecinos generando problemas de saturación sobre vialidades regionales de acceso en horas determinadas por eso se propone la consolidación de una estructura vial periférica que vincule importantes sectores propuestos para desarrollo principalmente en los municipios de Chihuahua y Aquiles Serdán.

IV.III.III. Actividades productivas.

Promover las áreas concentradoras de empleo para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que se generen en la ciudad, ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercial y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Dotar a la zona de equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas y establecer política de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

IV.III. IV. 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 vivienda sustentable.

IV.III. V. Aspectos sociales

Abordar los polígonos de mayor pobreza de la ciudad, con estrategias que incluyan; territorio, empleo, servicios sociales de mejoramiento y dignificación en polígonos de pobreza.

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

IV.III.VI. Infraestructura

Aumentar la capacidad de la infraestructura instalada en zonas estratégicas para hacer posible la consolidación e intensificación de los usos del suelo, así como 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.

Coordinar el crecimiento urbano en función de la extensión de las redes de cabecera de los servicios básicos.

IV.III.VII. Medio Ambiente

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

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

IV.III. VIII. Administración y Gestión

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

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

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

IV.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 uso 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 actual mediante una política de densificación, ocupando grandes y pequeños baldíos. El Plan de Desarrollo reglamenta para la zona urbana actual usos generales agrupados por su afinidad.

Para efectos de normatividad de dosificación de usos de suelo quedará sujeto a la descripción de la siguiente tabla.

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

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

IMAGEN 94.- Dosificación de usos de suelo especiales y no habitables. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 7ª actualización.

NOTAS GENERALES

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

Tipos de Equipamiento General:

1. Equipamiento de Salud.
2. Equipamiento educativo
3. Equipamiento de administración.

Tipos de Industrial:

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

Tipos de Comercio y Servicio:

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

Tipos de Comercio y Servicio:

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad Arterial.

IMAGEN 95.- Datos generales de usos de suelo especiales y no habitables. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.

Potencial de Desarrollo del Uso Propuesto Industria de Bajo Impacto (IBI)

- Lote mínimo= 1,000m²
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)= 0.75
- Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)=1.50
- Porcentaje Permeable de Superficie Libre= 25%
- Frontal= Sin Restricción (SR)
- Colindancia= Sin Restricción (SR)
- Frente Mínimo= 15
- Estacionamiento=Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

IV.IV. II. Secciones Viales.

Para lograr una adecuada estructuración de la vialidad existente, se plantea la consolidación de anillos periféricos y vialidades radiales que los unen, dándoles la continuidad necesaria para cumplir con este fin y estableciendo las restricciones convenientes para la creación de la red vial requerida en la zona urbana actual.

Es necesario el establecimiento de acciones para mejoramiento operativo y físico, especialmente en los nodos o intersecciones y evitar congestionamientos viales ya que esta oferta o demanda de productos se ubica en una zona de la ciudad no abarrotada y de fácil acceso para la población en general.

IV.IV.III. Estructura Urbana

En cuanto a la estructura urbana que se propone se constituye de cuatro tipos de centralidades divididos en estos cuatro componentes debido a su nivel de servicios, centro urbano, subcentros urbanos, centros de distrito y centros de barrio.

Cada uno de los cuatro componentes contendrá centros laborales, equipamiento de nivel urbano, espacio público, comercio y servicios, cuya magnitud se ha de ajustar a la propia magnitud del nivel del componente.

El área de estudio se encuentra ubicado en el área de influencia del subcentro sur oriente.

IV.IV. IV. Objetivos.

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta privilegiando los predios baldíos ubicados dentro del casco urbano.

Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL)

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.

Se deberá de hacer el cálculo para cubrir las necesidades de la población tomando en cuenta los elementos existentes y requeridos para los diferentes grupos de educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, administración pública y servicios.

IV.V. II. Vialidad

El criterio para el diseño y funcionamiento adecuado de las vialidades actuales y propuestas se estructuran sus características de acuerdo a la jerarquía de cada una de ellas.

Diseño de Vialidades				
Características	Vía Regional	Vía Primaria	Vía Secundaria	Vía Local
Población a Servir	Nivel Urbano Regional	Nivel Urbano	Nivel Distrital	Nivel Local
Velocidad de Proyecto	70 - 110 Km / Hr	50 - 70 Km / Hr	40 - 60 Km / Hr	30 - 50 Km / Hr
Velocidad de Operación	55 - 80 Km / Hr	40 - 60 Km / Hr	30 - 55 Km / Hr	15 - 45 Km / Hr
No. de Carriles por Sentido	Central 3 - 5 Lateral 2 - 3	Central 2 - 4	Central 1 - 2	Central 1
Ancho de Carriles	3.50 - 3.65 m	3.30 - 3.65 m	3.00 - 3.30 m	3.00 m
Ancho Carriles	N.P.	2.50 m	2.50 m	2.50 m
Ancho de Banquetas	2.00 m	2.50 - 6.50 m	2.50 - 5.00 m	2.00 - 4.50 m
Derecho de Vía	50.00 - 100.00 m	1 Sentido 20.00 m Mín 2 Sentidos 30.00 m Mín	20.00 - 30.00 m	12.00 - 15.00 m
Separación entre Vías	3000 m Mín	800 - 2000 m	200 - 600 m Mín	50 - 100 m Mín
Pendiente Longitudinal	Tramo Largo 4% Tramo Corto	Tramo Largo 5% Tramo Corto	Tramo Largo 8%	Tramo Largo 12 - 15 %

IMAGEN 96.- Manual de proyecto geométrico de carreteras de la SCT. Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

IV. VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

IV.VI. I. Zonificación

ARTICULO 13.- Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

ARTÍCULO 19. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento del suelo en los centros de población.

Es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios electrónicos y físicos la información relativa a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano mencionados en el artículo 37 de esta Ley, los datos relativos a las autorizaciones, licencias y permisos en que intervengan, así como las inversiones y proyectos en la materia, resguardando, en su caso, los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

Artículo 64. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.

IV.VI. II. Ordenamiento Ecológico

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

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

- I. Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.

IV.VI.III. Infraestructura

ARTÍCULO 116. Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o a servicios públicos existentes, se realizará hasta que se construyan o se garanticen de manera satisfactoria las obras correspondientes que permitan atender el servicio faltante demandado. Los costos correrán a cargo de sus promotores y de las personas propietarias o poseedoras de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate correrán a cargo de los gobiernos federal, estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 119. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o enlace con la zona urbana deberá contemplar, por lo menos:

- I. En vías públicas: los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o previstas en la planeación para el resto del centro de población; en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan, a menos de que así lo justifique un estudio de vialidad, debidamente acreditado ante la autoridad.
- II. En materia de agua: el drenaje y alcantarillado; prever el abasto y suministro de agua potable, así como el manejo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, incluyendo su conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.
- III. En materia de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos: asegurar que existe cobertura y capacidad para la gestión integral de los residuos.
- IV. Previa a la escrituración de ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Artículo 236. Las personas particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, deberán pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto la persona solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las

obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención.

Los fraccionadores, promotores o promoventes, al solicitar las autorizaciones de sus proyectos, convocarán a los operadores privados de redes de infraestructura, a incluir sus proyectos con los requeridos por los reglamentos correspondientes; en caso de que los operadores privados no deseen participar desde el inicio de la solicitud de autorización y de las obras de urbanización promovidas, este notificará acerca de esta decisión a la autoridad correspondiente para que esta a su vez los convoque a participar.

En caso de que los operadores privados decidan construir sus obras de infraestructura o equipamiento, posteriormente al inicio, durante el proceso o conclusión de las obras efectuadas por el fraccionador, promotor o promovente, las obras deberán efectuarse de forma subterránea; la autoridad establecerá las condiciones necesarias para que estas sean llevadas a cabo sin daños y perjuicios a las obras ya construidas y se conserve el estado físico e imagen del desarrollo en cumplimiento también a los reglamentos vigentes.

Artículo 283. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, así como la recepción de las obras de alumbrado público se regularán por la normatividad federal aplicable, así como a través de los reglamentos municipales y planes de desarrollo urbano de centros de población correspondientes.

IV.VI. IV. Conjuntos Urbanos

Artículo 260. Los conjuntos urbanos podrán constituirse a través del régimen de propiedad en condominio o ser de propiedad individual, copropiedad y administración fiduciaria; estos serán de tipo horizontal, vertical o mixto y solo podrán desarrollarse en las zonas previstas en un instrumento de planeación vigente.

Artículo 261. Los conjuntos urbanos deberán promover la intensidad del uso del suelo, con más de un uso y contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto mismo y el entorno inmediato.

Artículo 262. Los municipios deberán promover la constitución de conjuntos urbanos, a través de incentivos urbanos y fiscales.

Artículo 264. Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban realizarse en los conjuntos urbanos, se deberán observar las disposiciones de esta Ley, el instrumento de planeación en donde esté situada la acción urbanística, la reglamentación municipal y demás normas aplicables.

I.-Habitacional urbano

II.-Habitacional suburbano o rural

- III.- Comercial y de servicios
- IV.- Industriales
- V.- De cementerios o Parques Funerarios

SECCIÓN CUARTA DE LOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 242. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por las leyes. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a los instrumentos de planeación correspondientes.

IV.VI. V. Lotes y áreas de donación

Artículo 267. Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.

Artículo 268. El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

- I. La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.
- II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.
- III. Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo.

IV.VI.VI. Vialidad

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Artículo 134. Las calles deben ser aptas para desalojar escurrimientos superficiales, para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Los espesores de pavimentación y subrasantes se harán de acuerdo a los estudios de mecánica de suelos y tráfico vehicular previstos, según sea el caso.

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

IV.VII. 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.VII. 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.VII.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.VII. 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.VII. 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.VII.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.VIII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IV.VIII.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.VIII. II. Fraccionamiento de terrenos

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo.

Para la revisión y autorización de los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán presentar un anteproyecto preliminar del conjunto con solución de la estructura vial, además del plano del contexto y proyecto geométrico con su relación y especificación de áreas correspondientes, levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro, propuesta de nomenclatura de calles y nombre del fraccionamiento, factibilidades de servicio de agua potable, drenaje sanitario y agua tratada emitida por la JMAS así como de suministro de energía eléctrica por la CFE, y presentar la acreditación de propiedad y personalidad. Será atribución de la Comisión de Regidores en materia de desarrollo urbano sostenible y nomenclatura, otorgar autorización para obras de movimiento de terracerías, una vez aprobado el anteproyecto de lotificación.

El proyecto ejecutivo deberá ser integrado por los planos y documentos que a continuación se señalan, debidamente firmados por el Director Responsable de Obra ante la Dirección, en original y copia en archivo digital:

Paquete A.- Documentación Oficial. - Deberá de presentar los documentos relacionados con constancias, certificados y factibilidades de los diferentes organismos relacionados con los servicios y planeación del desarrollo urbano.

Paquete B.- Proyecto Ejecutivo. - Ingenierías, planimetrías, altimetrías y estudios técnicos.

Paquete C.- Memoria Técnica Descriptiva. - Descripción de la lotificación, así como estudios y presupuestos.

Paquete D.- Documentación Legal. - Acreditaciones y certificados, así como reglamentos internos.

Paquete E.- Documentos Opcionales. - Documentos legales y técnicos específicos para el desarrollo.

Recibida la solicitud y documentos anexos la Dirección dispondrá de diez días hábiles para emitir el dictamen técnico correspondiente, de acuerdo a los planes de desarrollo urbano y los decretos sobre provisiones, usos, reservas y destinos. Cuando la información

proporcionada así lo permita, de requerirse datos adicionales o correcciones, lo comunicará al interesado dentro del mismo término y resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la corrección efectuada.

IV.VIII.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.VIII. IV. Equipamiento Urbano

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

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

IV.VIII.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.VIII.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.IX. 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 es el eje 2 Crecimiento económico innovador y competitivo.

EJE 2 Crecimiento económico innovador y competitivo.

Objetivo Estratégico del Eje: Lograr un entorno económico competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región, que propicie la generación de oportunidades de empleo de calidad con una alta inclusión en todos los sectores productivos y regiones del estado.

APOYO A LA INDUSTRIA

Desarrollo y fortalecimiento de la industria chihuahuense

Objetivo específico:

Incrementar la competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas de la industria de la transformación del estado.

Estrategia:

Gestionar incentivos fiscales e infraestructura para el desarrollo industrial.

Línea de acción

- 1.- Impulsar incentivos fiscales y no fiscales para el desarrollo industrial de las empresas en actividades económicas de alto valor.
- 2.- Impulsar el desarrollo e integración de proveedores locales en procesos más complejos de las cadenas globales presentes en el estado.

Fomento Industrial y atracción de inversiones

Objetivo específico:

Mejorar, ampliar y modernizar los parques industriales que faciliten la atracción de inversiones especialmente para la industria avanzada.

Estrategia:

Impulsar proyectos de infraestructura en parques y reservas industriales.

Línea de acción:

- 1.- Mantener y mejorar la infraestructura de los parques industriales del estado.
- 2.- Planear y desarrollar proyectos de infraestructura en reservas industriales del estado para la atracción de inversiones.
- 3.- Identificar zonas estratégicas territoriales para el desarrollo sostenible de la industria actual y futura en actividades económicas de alto valor.
- 4.- Impulsar estrategia integral de comunicación y promoción para el posicionamiento del estado y atracción de nuevos negocios
- 5.-Impulsar programas de refuerzo a la competitividad regional para un desarrollo económico equilibrado del estado.

IV.X. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027

Actualmente estamos en el inicio de la administración municipal en el periodo del 2024-2027, por lo que se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial del Estado ya que se autorizó por el H. Ayuntamiento en S.O. 01/2025 del día 8 de enero del 2025.

El plan establece estrategias, líneas y acciones prioritarias para la ciudadanía y objetivos para el desarrollo integral del municipio para los próximos 3 años.

Se cuenta con 5 ejes que son los que se desarrollaran:

1. Mas seguridad paz y tranquilidad para tu familia
2. Mas ingreso y prosperidad para todas y todos
3. Mas calidad de vida para ti y tu familia
4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad
5. Gobierno que escucha y resuelve gobierno eficaz y eficiente.

Eje Rector 2: Mas Ingresos y prosperidad para todos

Objetivo 2.1:

Fortalecer el ecosistema económico local para emprendedores, apoyando el crecimiento de micro y pequeñas empresas a través de financiamientos.

Estrategia

2.1.2 Impulsar el emprendimiento en los sectores más vulnerables de la sociedad.

2.1.5.1 Establecer una oficina o punto de enlace para la promoción de exportaciones de productos chihuahuenses.

Objetivo 2.2

Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales a mercados de mayor valor agregado.

Reto 22: Creación de un micro parque para la incubación de empresas.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Reto 24: Mantener el municipio dentro de las primeras cinco posiciones del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

Estrategia

2.3.1 Atraer Inversiones productivas en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

Líneas de acción

2.3.1 Atraer Inversiones productivas en sectores de alto valor y enfoque sustentable

2.3.1.2 Consolidar el Banco del Suelo Chihuahuense, para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

Estrategia:

2.3.2 Fortalecer la Integración de las empresas locales en cadenas de valor.

Líneas de acción

2.3.2.1 Impulsar la Alianza para el Desarrollo de Proveedores (ADP) para fortalecer la proveeduría estratégica local de las empresas IMMEX.

2.3.2.2 Priorizar la Inclusión de proveedores locales en las contrataciones gubernamentales.

Estrategia:

2.3.3. Incrementar la creación de empleos de calidad y mejor remunerados, Impulsando el desarrollo de sectores productivos estratégicos.

Líneas de acción

2.3.3.1 Gestionar la creación de un micro parque industrial con espacios subsidiados para la incubaciones, capacitación y asesoría de la industria estratégica chihuahuense.

Objetivo 2.5

Facilitar la creación de nuevas empresas en el municipio

Reto 27: Garantizar la apertura de negocios de bajo y medio riesgo en un máximo de 24 horas hábiles

Estrategia

2.5.1 Agilizar los proceso para la apertura de negocios

Líneas de acciones

2.5.1.1 Mejorar la facilidad y rapidez para abrir y operar nuevas empresas en el municipio

2.5.1.2 Impulsar la competitividad de las pequeñas y medianas empresas con la creación de instrumentos de apoyo enfocados en la digitalización, automatización e integración de inteligencia artificial de sus procesos y productos.

V ESTRATEGIA

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr el cambio de uso de suelo de la Parcela 91 del ejido Tabalaopa ubicada al sur oriente de la ciudad, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización establece un uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 (ZEDEC 2) se pretende realizar el cambio a un uso de suelo de **Industrial de Bajo Impacto**.

La propuesta del cambio de uso de suelo es para poder desarrollar un complejo de bodegas, así como un centro de distribución, (**ALMACENES GENERALES DE DEPOSITOS Y OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO GENERAL SIN INSTALACIONES ESPECIALIZADAS**).

Actualmente no se cuenta con un proyecto elaborado sobre el área de aplicación, pero si deberá de incorporarse con el proyecto de Integra MX Centro Logístico y el proyecto Integra Mx Centro Logístico II.

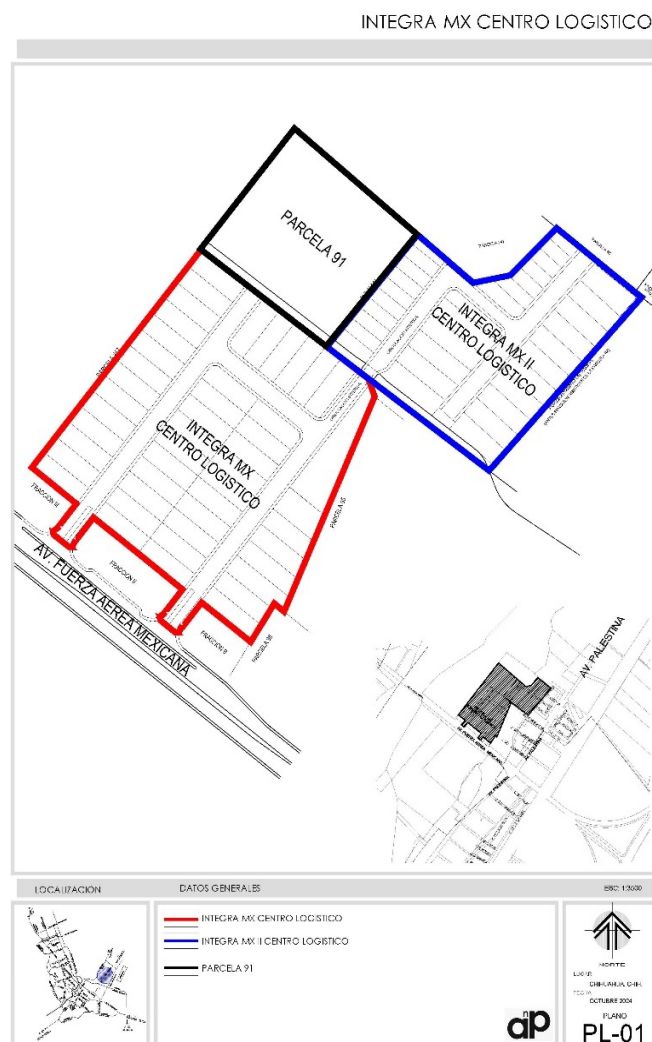


IMAGEN 97.- Propuesta de lotificación. Fuente: Arquitectura en Proceso.

V.I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia es la parte esencial del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, donde se realiza la propuesta del diseño de la ciudad, considerando un estatus actual bajo una normatividad integral para generar acciones programadas para un conjunto de actores con responsabilidad humana y social.

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 y plantea la necesidad de modificar el uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 (ZEDEC 2), para convertirlo en uso de suelo Industrial Bajo Impacto, esto congruente con el contexto del área donde se encuentra localizado el predio.

La propuesta de cambio de uso de suelo obedece a que se plantea el giro de **Almacenes Generales de Depósitos y otros Servicios de Almacenamiento General sin instalaciones Especializadas**, esto como anexo a los proyectos que se encuentran colindando con el área de aplicación que se denominan Integra Mx Centro Logístico e Integra Mx Centro Logístico II.

El proyecto para la Parcela 91, se continuara con el concepto de condominio industrial como los proyectos colindantes, cumpliendo con la normativa y requisitos establecidos para el proyecto ejecutivo de autorización de régimen en condominio, dentro de estos requisitos está el **presentar estudio de Impacto Urbano Ambiental para su autorización y validación, el cual se estará ejecutando cuando se encuentre este proceso de autorización del régimen en condominio ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.**

El desarrollo que en este documento se presenta para cambio de usos de suelo, propone una opción que permite crear ventajas competitivas para la ciudad de Chihuahua.

V.I.I. Modelo de Desarrollo

La ciudad de Chihuahua tiene como objetivo el potencializar su desarrollo y difundirlo a sus regiones circunvecinas, Chihuahua, como ciudad moderna debe crecer armónicamente en sus aspectos físico, social, económico, cultural y ambiental, con la misma dinámica de una urbe progresista contando con instrumentos actualizados de planificación.

V.I. II. Núcleos de Actividad

Los núcleos de actividad de los habitantes del área de estudio constan de las características de movilidad y seguridad, como es en los centros de trabajo, los planteles educativos, los servicios de salud, las plazas comerciales, los corredores urbanos, los lugares de recreación, las zonas deportivas y los sitios culturales, estos puntos de concentración humana son espacios amables al contar con un diseño urbano funciona.

V.I.III. Descentralidad

La descentralidad urbana es un fenómeno inducido para logra un equilibrio en las actividades humanos reflejándose en el funcionamiento de la ciudad. Por lo que al establecer centros de trabajo en el área de estudio se estará proporcionando espacios que contribuyen a establecer una descentralización del centro y generar espacios zonas habitacionales sin necesidad que los trabajadores se desplacen sus centros de trabaja alejados

V.I. IV. Industria y Desarrollo

El sector de la industrial tiene la factibilidad de desplegar fuentes de empleo para los habitantes de la zona con el impulso de inversiones privadas y apoyos gubernamentales, con la política de crecimiento ordenado tanto económica como espacialmente. Al acercar los elementos de la estructura urbana, mediante la planificación y el diseño urbanos. El ámbito de los múltiples desplazamientos cotidianos de los usuarios de esta parte sureste de la ciudad, generando un nuevo estilo o forma de vida más práctica y humana.

V.I.V. Transporte Público

El Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible considera un modelo funcional de sistema integrado de transporte público, una ruta troncal y rutas alimentadoras que circunscriben a los asentamientos humanos en el área de estudio lo que permite su integración a la mancha urbana mediante esta estructura vial.

V.II. POLITICAS DE DESARROLLO

V.II.I. Mejoramiento

Acciones de mejoramiento para ordenar la transformación urbana que se está dando en la zona, sur oriente, generando desarrollo y nuevas zonas destinadas a actividades productivas, sin afectar los usos colindantes.

V.II. II. Consolidación

Propiciar la conservación urbana de la zona, al aprovechar la infraestructura y el equipamiento instalado.

V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación primaria define el aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas (zona U ya urbanizada, zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E que es la preservación ecológica).

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

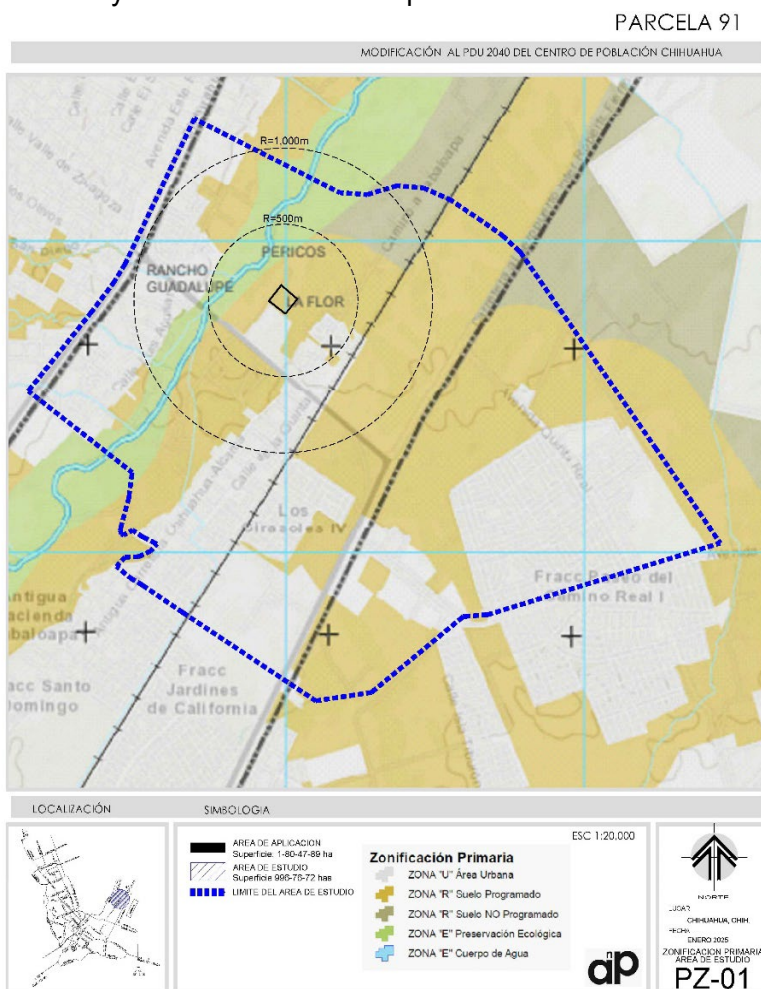


IMAGEN 98.- Zonificación Primaria. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, 7ª actualización.

V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, especificando los usos y destinos que deben predominar y susceptibles de aplicar a nivel de manzana o en áreas homogéneas, a través del uso predominante que se presenta dentro de las zonas, entendiendo para esto como usos y destinos los fines particulares y públicos, respectivamente a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población esto de conformidad con lo que establece las normativas vigentes.

La zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta. Se busca ordenar las áreas urbanas a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

Esto en base a una estrategia para diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) para que estos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

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 Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 (ZEDEC 2) el cual se pretende realizar un cambio de uso de suelo a Industrial de Bajo Impacto.

Este uso (Industrial de Bajo Impacto) comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando acusar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

El objetivo del cambio de uso de suelo la compatibilidad de giro que se pretende realizar de **Almacenes Generales de Depósitos y otros Servicios de Almacenamiento General Sin Instalaciones Especializadas.**

El proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Es congruente con lo establecido para uso Industrial de Bajo Impacto, y con las necesidades del mercado y compatible con el medio construido lo que la hace óptima.

PARCELA 91

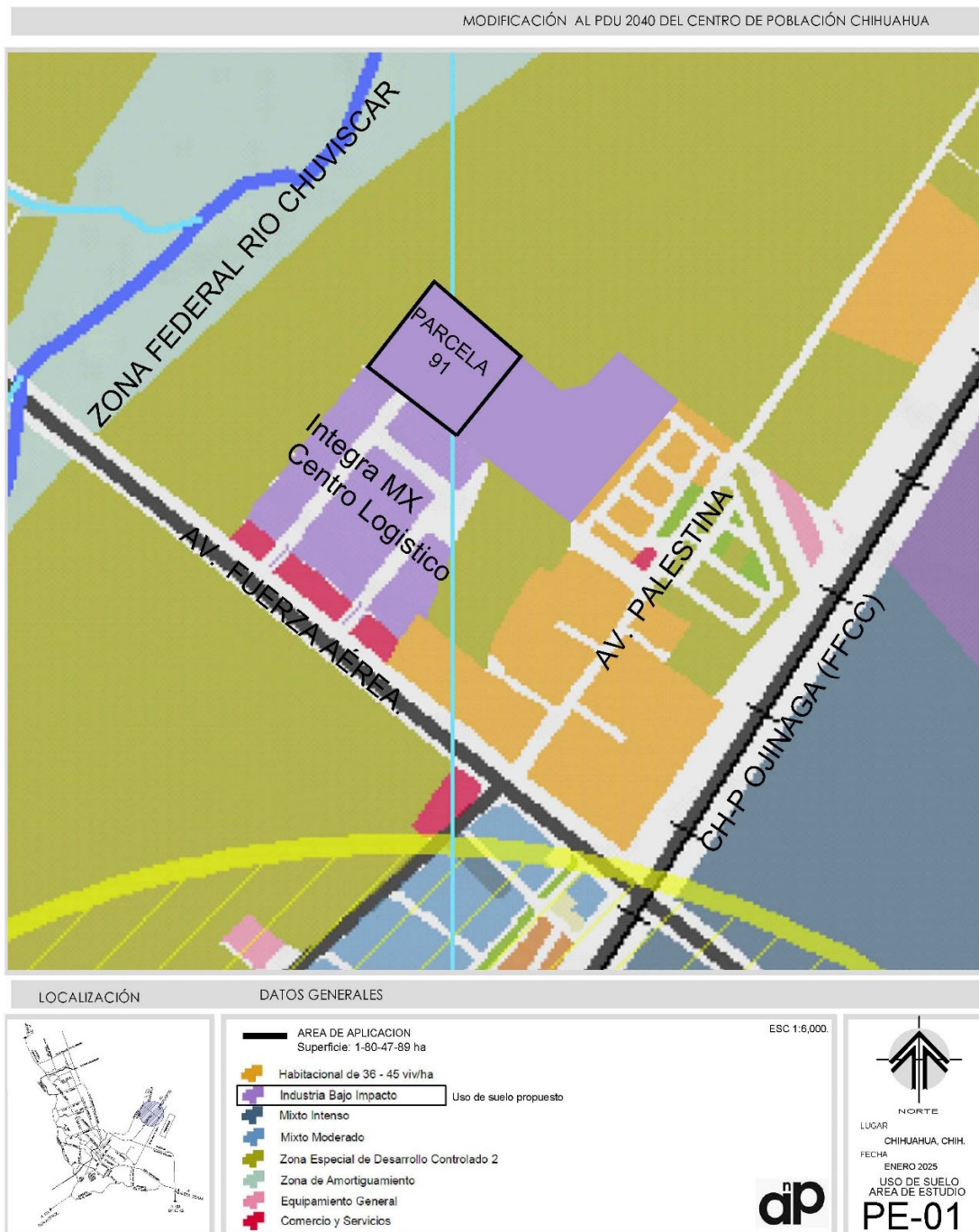


IMAGEN 99.-Propuesta de Zonificación Secundaria. Uso de suelo Industrial de Bajo Impacto. Fuente: elaboración propia.

El uso de suelo industrial de bajo impacto tiene una compatibilidad aplicada la cual se señala a continuación, esto según la tabla de compatibilidades de uso de suelo establecido en el PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
GRUPO	DESCRIPCION	IBI
BODEGAS Y ALMACENES	ALMACENES GENERALES DE DEPÓSITOS Y OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO GENERAL SIN INSTALACIONES ESPECIALIZADAS	2
	ALMACENAMIENTO CON REFRIGERACION	2
	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS QUE NO REQUIEREN REFRIGERACION	2
	OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO CON INSTALACIONES ESPECIALIZADAS; COMO EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS SOBREDIMENSIONADOS, MADERA, VEHICULOS Y DE MAQUINARIA	2

CONDICIONANTES

- 2.- ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRAFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCION NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDAD PUBLICA Y/O PRIVADA RESPECTO A LA CONSTRUCCION DE OBRAS NECESARIAS

TABLA 7.- Usos de suelo permitidos y condicionado con industria de bajo impacto. Fuente: Carta Urbana PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

Como se señala el giro que se pretende desarrollar con el cambio de uso de suelo es el de **Almacenes Generales de Depósitos y otros Servicios de Almacenamiento General sin Instalaciones Especializadas**, cuenta con condicionantes de presenta Estudio de Impacto Vial.

Siendo este estudio uno de los requisitos indispensables para la obtención de uso de suelo de giro específico, así como para la autorización de la o las licencias de construcción así como para el expediente de Régimen en Condominio, por lo que dicho estudio será realizado y presentado ante el Departamento de Ingeniería Vial dependiente de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, en el cual se realiza el análisis vial de la zona para establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios de la zona y del propio proyecto.

Actualmente se cuenta con la autorización y validación de los estudios de Impacto Vial de los proyectos Integra Mx Centro Logístico e Integra Mx Centro Logístico II, proyectos colindantes al área de aplicación los cuales cuentan con el uso de suelo Industria de Bajo Impacto y cuentan con la autorización de uso de suelo de giro específico de Bodegas de Almacenamiento y Centro Logístico. Por lo que como se señala anteriormente cuando se cuente con el proyecto definido dentro del área de aplicación se procederá a realizar el estudio de Impacto Vial.

Como se comenta en el apartado de Hidrología el río Chuvíscar se encuentra localizado al noroeste el área de aplicación, aproximadamente a unos 200m, señalando que se deberán de considerar en los predios colindantes las condicionante de borde para borde con ríos arroyos y escurrimientos pluviales.

- Atenuar el Impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentara al internarse en las zonas urbanas generales.
- Al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberán de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos
- Los derechos de vía o restricciones de los ríos, arroyos y cuerpos de agua deberán atender la legislación en la materia de acuerdo con lo que defina autoridad competente.
- Quedo prohibida la ocupación y realización de obras y acciones urbanísticas en antiguos brazos o lechos de ríos secos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables.
- Queda prohibida la impermeabilización al fondo de los arroyos, pudiendo ser canalizado con taludes respetando la antorcha del arroyo y respetar las recomendaciones de los estudios hidrológicos.
- Las compensaciones que por normatividad se soliciten a los promoventes en materia ambiental, deberán privilegiarse y ser dirigidas a estas zonas en materia de la reforestación e incluirán plantas diversas pero nativas de la región o resistentes a climas áridos para convertir a los arroyos en amenidades.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización establece un uso de suelo de Área de Amortiguamiento, la cual se define como áreas delimitadas a espacios de riqueza ecológica que pueden ser condicionados por normatividad federal por su ubicación en el contexto de ríos, arroyos y cuerpos de agua, así como, espacios de infraestructura que están en el contexto o pueden ser condicionados de los derechos de vía de actividad eléctrica y/o ferroviaria. También se ubican lugares de riesgo donde se debe limitar la actividad humana.

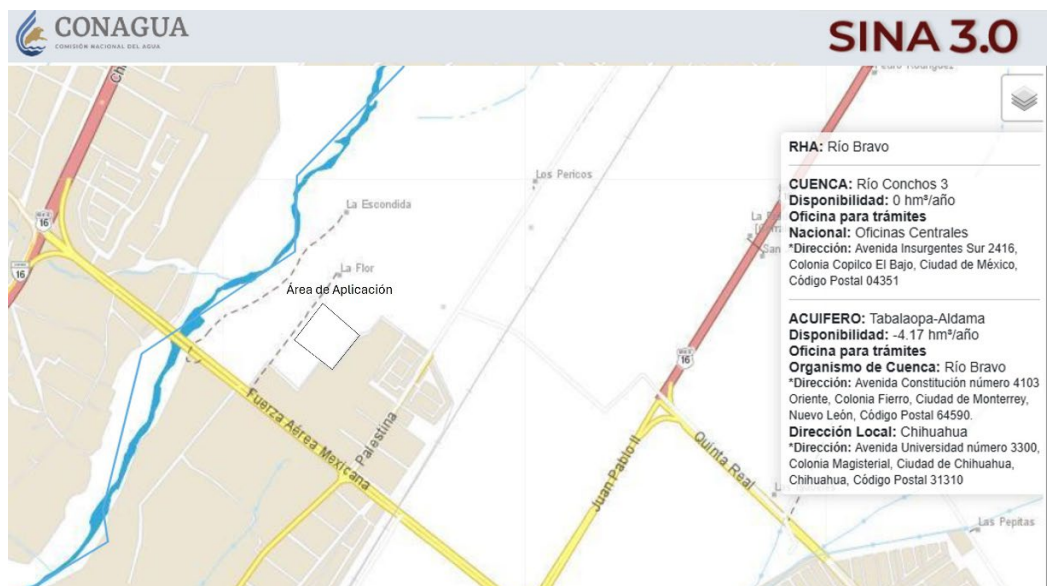


IMAGEN 100.- Datos del Río Chuvíscar (Río Bravo) y ubicación del área de aplicación. Fuente. Sistema Nacional de Información del Agua SINA 3.0.

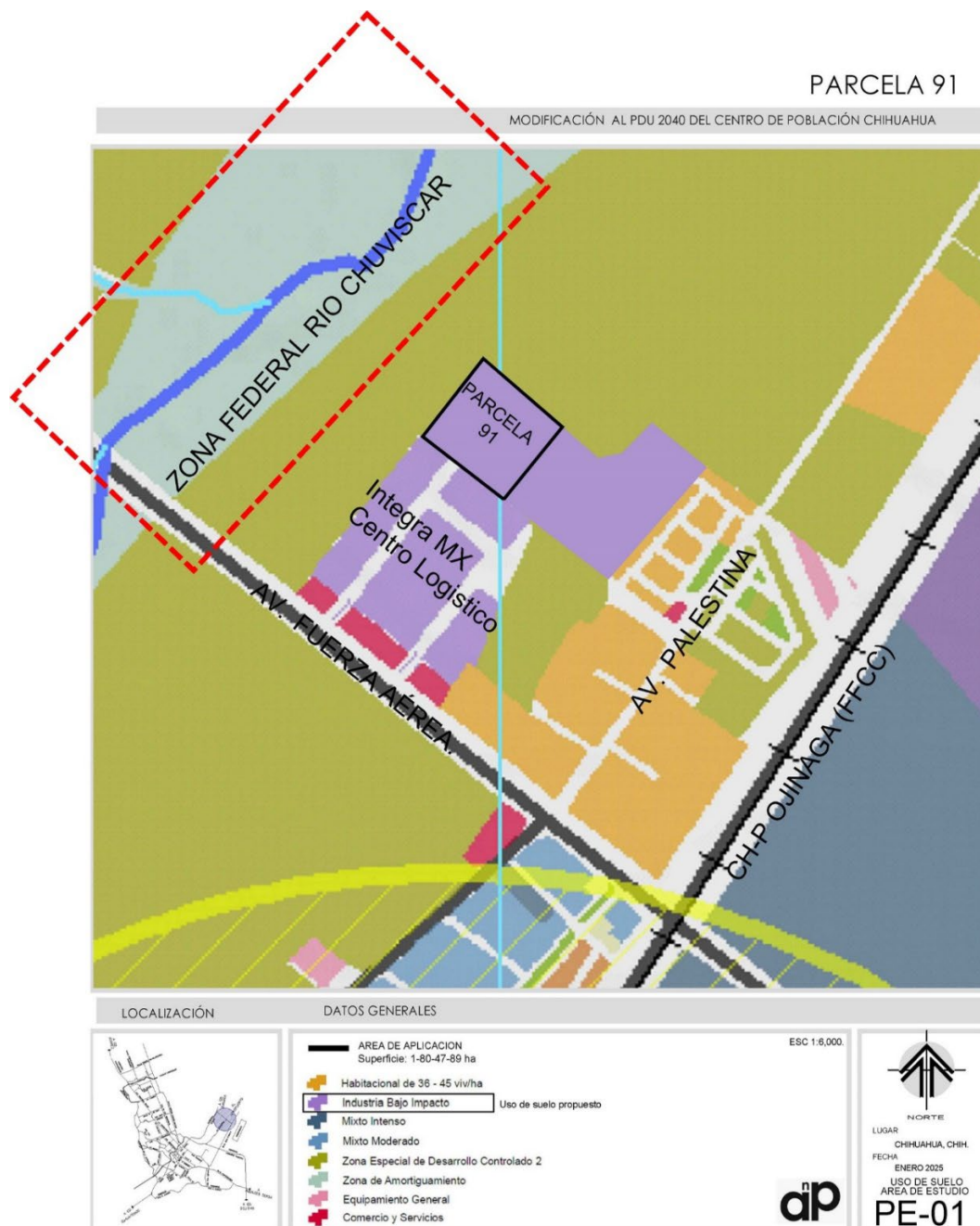


IMAGEN 101.- Ubicación de la zona de Amortiguamiento del río Chuvíscar y propuesta en el área de aplicación. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.

V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

En la zona donde se encuentra ubicado el polígono del área de aplicación, cuenta con la infraestructura aprobada por los organismos correspondientes.

La infraestructura de agua potable y drenaje sanitario es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, en este caso la conexión a la línea de agua, así como drenaje sanitaria es mediante la conexión a la infraestructura existente del Condominio Integra Mx

Centro Logístico. Se cuenta con Dictamen Técnico con fecha del 25 de febrero del 2025 oficio SE400/SS410/01/T072/02-2025 emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el cual señala que el Organismo Operador no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo. (ver anexos)

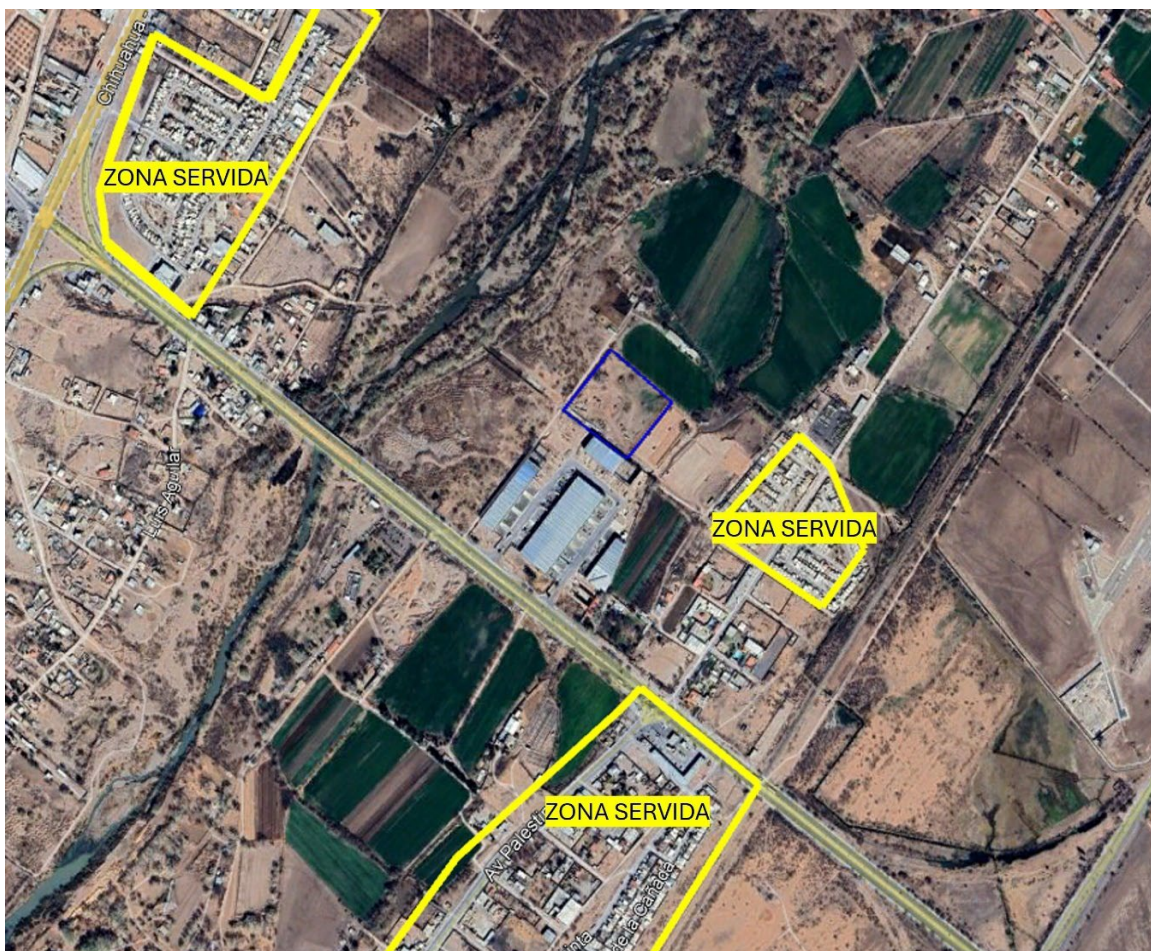


IMAGEN 102.- Ubicación de Zonas Servida por la JMAS. Fuente: Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, es facultad de la Comisión Federal de Electricidad de proporcionar este servicios, sin embargo, toda la infraestructura es construida por el desarrollador, cuenta con la factibilidad de servicio emitida por la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio ZDCH -EFNM-739/2025, en la cual señala que las obras necesarias para suministro de servicio deben ser con cargo al solicitante. (Ver anexos).

V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL

Las vialidades que dan servicio al área de estudio son la Av. Fuerza Aérea Mexicana, el Blvd. Juan Pablo II, Av. Palestina y carretera Chihuahua-Aldama.

Cuando se cuente con el proyecto ejecutivo del área de aplicación será necesario realizar el estudio de impacto vial esto para determinar los viajes que se generaran con la operación del proyecto en esta zona, e implementar de ser necesario las medidas necesarias.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población contempla las siguientes propuestas

Blvd. Juan Pablo II (PA-110). - Sección que va de la Av. Carlos Pacheco Villalobos a la Vialidad CH-P Ojinaga, esta es una vialidad primaria se propone con tres carriles por sentido con un camellón central, así como banquetas de 2.50m.

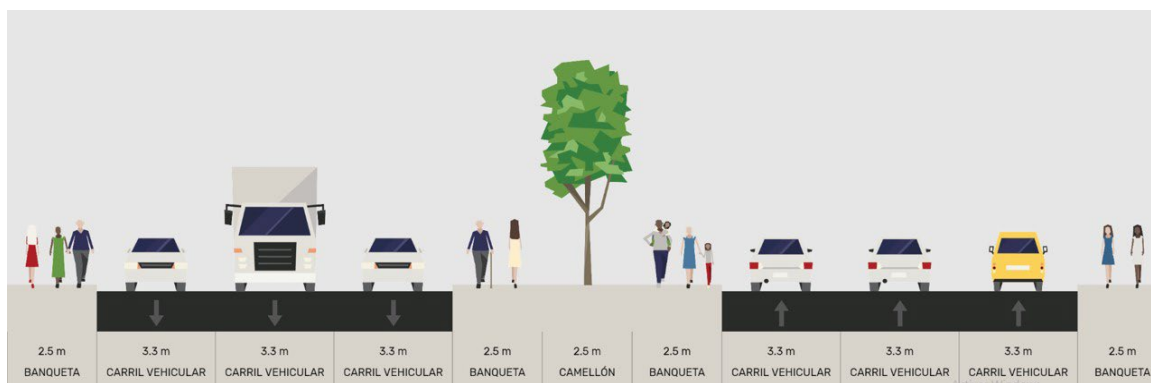


IMAGEN 103.- Blvd. Juan Pablo II (PA-110). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 7^a actualización.

Blvd. Juan Pablo II (AA-011A). - Esta sección es clasificada con una jerarquía de Arterial, que va de la Av. Fuerza Aérea Mexicana al acceso al Aeropuerto. La propuesta es de dos carriles por sentido y un área de reserva en ambos sentidos de 11.50m aproximadamente esto para en caso de ampliaciones en un futuro.



IMAGEN 104.- Blvd. Juan Pablo II (AA-011A). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 7^a actualización.

Av. Palestina (PA-135A). - Sección vial de la Av. Fuerza Aérea Mexicana al entronque con C. Ejido Corral de Piedra/C. Del Potrero. Se propone una sección de dos carriles por sentido y banquetas de 2.50m.

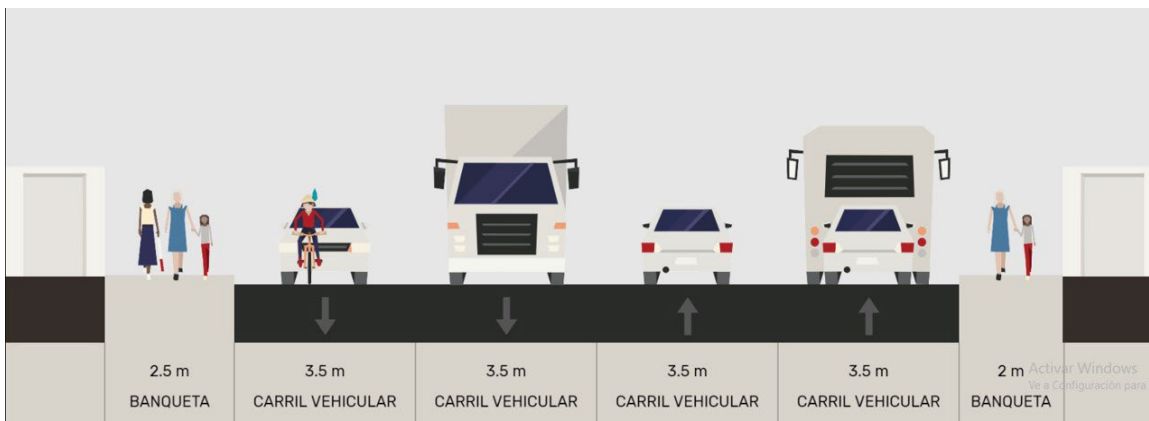


IMAGEN 105.- Av. Palestina. Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua, 7ª Actualización.

Av. Fuerza Aérea Mexicana (AA-008). - Sección vial de la Carretera Chihuahua-Aldama al Blvd. Juan Pablo II. Se proponen tres carriles por sentido separados por un camellón central y banquetas de 2.50m en ambos sentidos, así como un área de reserva aproximadamente de 10.50m en sentido noroeste en el cual se considera un derecho de vía para carriles de incorporación, como es el caso del proyecto Integra Mx Centro Logístico.

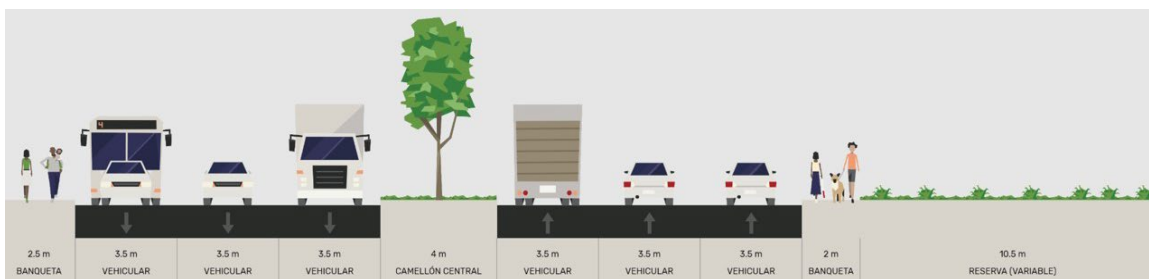


IMAGEN 106.- Av. Fuerza Aérea Mexicana (AA-008). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua, 7ª Actualización.

Carretera Chihuahua-Aldama (AA-002C). – Considerara con una jerarquía Arterial, se propone una sección que va de la Av. Fuerza Aérea Mexicana a la calle 205 (C. Valle Dorado) se plantea dos carriles por sentido separados por un camellón central, y en ambos sentidos una brecha entre usos de 10.m de sentido noreste y 7.5 m en sentido suroeste.

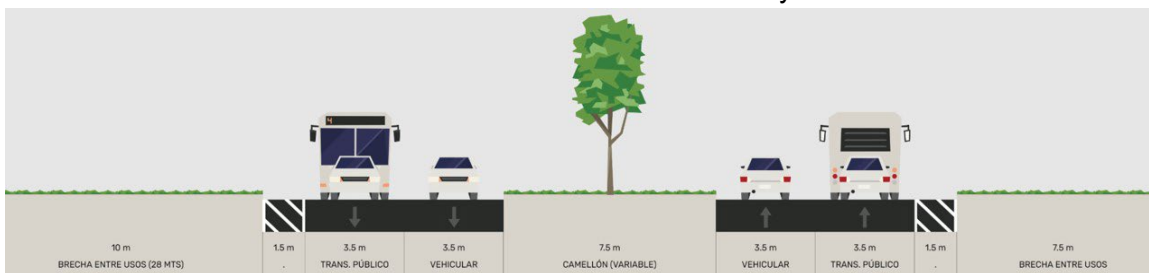


IMAGEN 107.- Carretera Chihuahua-Aldama (AA-002C). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 7ª Actualización.

Como se menciona anteriormente el área de aplicación no cuenta con frente a vía pública, sin embargo, la conexión será por la Circulación Interior del condominio industrial Integra MX Centro Logístico que a su vez se conecta con la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Se cuenta con contrato de Servidumbre de Paso esto de la circulación interior del proyecto Integra Mx Centro Logístico la cual es la vialidad que conecta con la Av. Fuerza Aérea Mexicana y la Parcela 91 (área de aplicación) y el proyecto Integra MX II Centro Logístico.

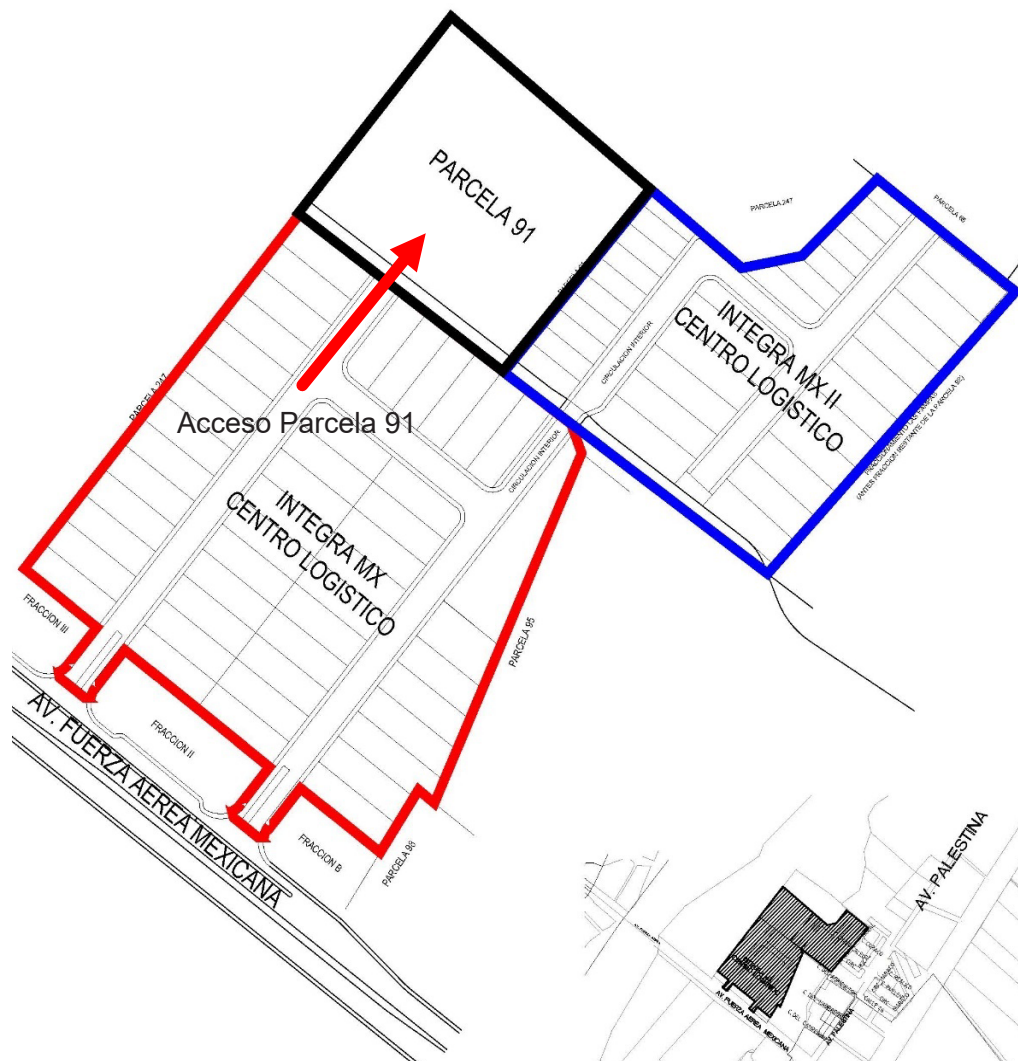


IMAGEN 108.- Acceso a la Parcela 91 por medio del proyecto Integra Mx Centro Logístico. Fuente: Elaboración propia.

V.VII. PROGRAMAS ESPECIFICOS

En el área de aplicación se pretende realizar la construcción de bodegas para el giro de **Almacenes Generales de Deposito y otros Servicios de Almacenamiento General Sin Instalaciones Especializadas**, como se plantea en los proyectos colindantes denominados Integra Mx Centro Logístico e Integra Mx Centro Logístico II, siendo esta parcela una extensión del proyecto Industrial.

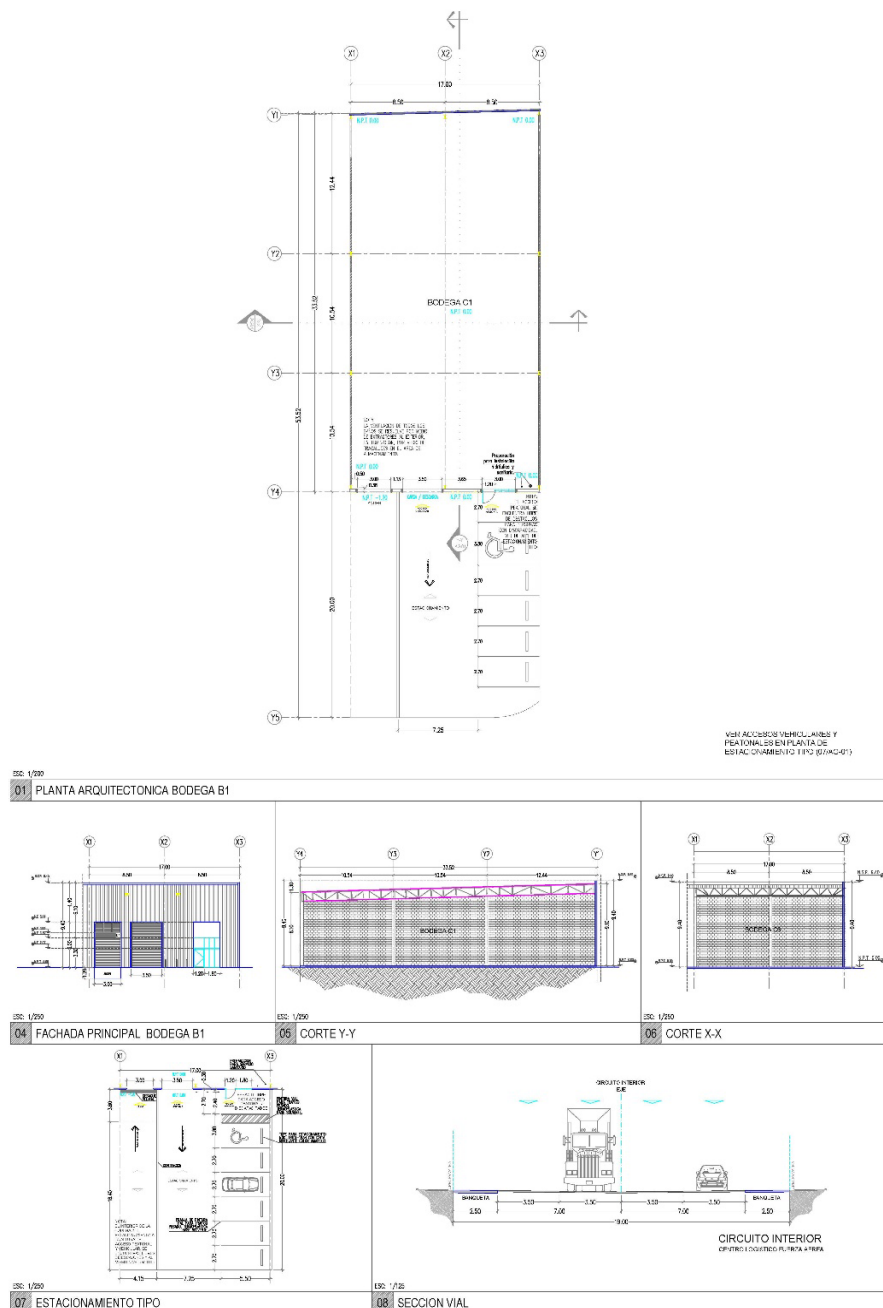


IMAGEN 109.- Propuesta arquitectónica bodega tipo que se desarrollara dentro del predio cuando se cuente con la autorización de la lotificación de dicho predio. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V.

El proyecto ejecutivo deberá ser validado y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo respetar lo estipulado en las normativas vigentes, así como a lo señalado por los organismos operadores.

Se dará cumplimiento al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, para el caso de la construcción de las bodegas de uso especulativo, cajones de estacionamiento y superficie de andenes, así como al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua esto en relación a las superficies de las áreas comunes, áreas de donación y circulaciones viales.

Actualmente no se cuenta con propuesta de lotificación, ya que se están revisando los proyectos colindantes para que pueda generarse un proyecto integral industrial sin tener afectaciones a la zona, como es el tema vial e hidráulico.

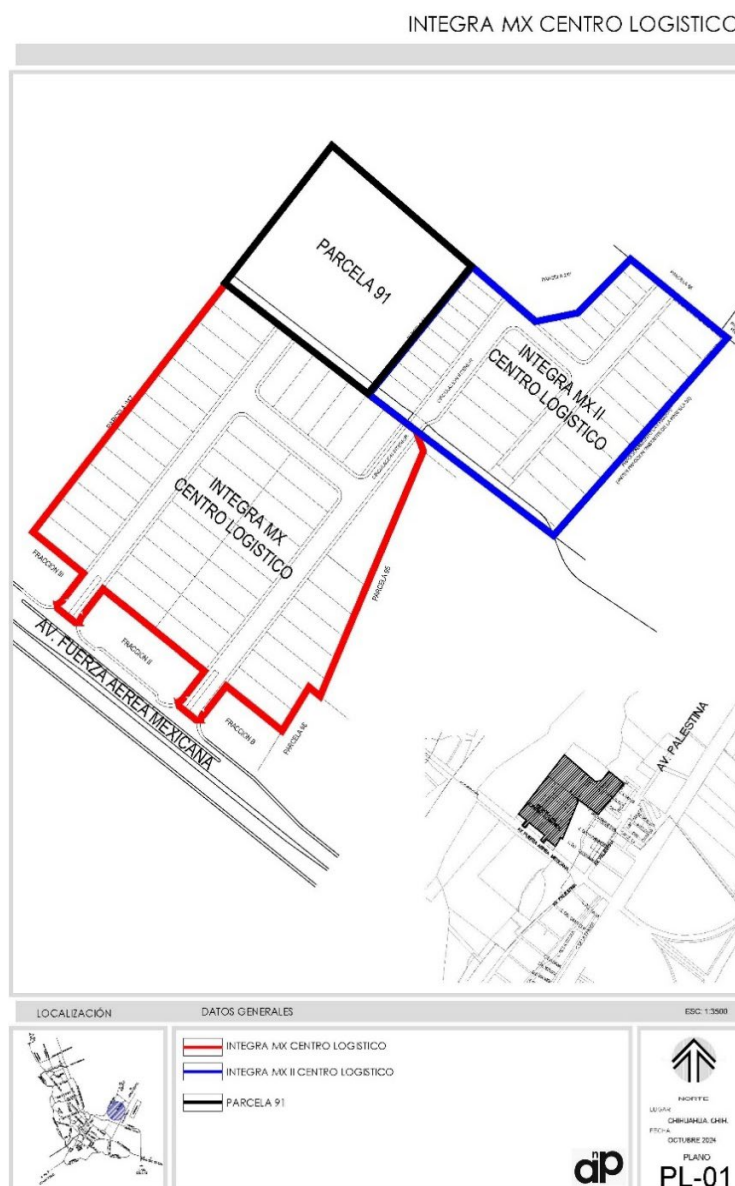


IMAGEN 110.- Ubicación Parcela 91 con relación a los proyectos colindantes. Fuente. Elaboración propia.

Al obtener el cambio de uso de suelo se procederá a dar cumplimiento a los requisitos establecidos para la obtención del Uso de Suelo para giro específico, y la autorización del Régimen en condómino esto para la individualización de cada una de las unidades privativas. En caso de que ya individualizadas las unidades privativas alguno de los propietarios tenga la intención de un giro compatible con el uso de suelo de Industria de Bajo Impacto deberá de realizar el procedimiento y cumplir con los requisitos necesarios para la obtención de giro específico esto ante las dependencias correspondientes.

Derivado del estudio hidrológico que se realice en el proyecto ejecutivo se planteará si es necesario o no el estudio de riesgos, si bien en el Atlas Nacional de Riesgos el área de aplicación se identifica como una zona de riesgo muy alto, se debe de realizar el estudio hidrológico puntual analizando las cuencas, así como revisando el proyecto de rasantes propuesto.

V. VIII. SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta general de modificación de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 (ZEDEC 2) a uso de suelo Industrial de Bajo Impacto, se observa atinada en virtud a que no trasgrede ninguna disposición del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

Con base en el análisis realizado y debido a que el área de aplicación no cuenta con acceso a vía pública reconocida, la propuesta es mediante la circulación interior del Condominio Integra MX Centro Logístico, debido a que se autorizó una servidumbre de paso para la autorización del acceso por parte de todos los condóminos. La estructura vial dentro del área de estudios deberá acatarse como lo señala el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 por lo que no se realizarán modificaciones a lo establecido en la 7ª actualización, esto para la Av. Palestina, el Blvd Juan Pablo II, la Carretera Chihuahua-Aldama y la Av. Fuerza Aérea Mexicana.

Los usos de suelo como lo establece el PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 en el entorno son comercial, industrial, habitacional y mixtos.

En infraestructura, existen zonas en el área de estudio que ya están consolidadas, sin embargo, donde se encuentra el área de aplicación el servicio de agua potable y drenaje será dotado de la infraestructura que se desarrolló para el proyecto Integra Mx Centro Logístico, ya que la Parcela 91, será parte del proyecto de condominio Industrial, esto cuando se obtenga el cambio de uso de suelo mediante la autorización de un condominio.

En infraestructura eléctrica esta se realizarán los trabajos correspondientes con la Comisión Federal de Electricidad, así mismo en la zona se encuentra infraestructura de media tensión por lo que los trabajos a realizar son solo dentro del área de aplicación sin realizar proyecto de infraestructura de cabecera.

El crecimiento a largo plazo de la ciudad hacia la zona sureste de la misma obliga al Municipio y al desarrollador a aprovechar al máximo la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua.

Con proyectos como el que se plantea en el área de aplicación son generadores de centros de trabajo, esto de forma directa e indirecta, ya que para la construcción del condominio se dará trabajo al giro de la construcción y cuando ya esté en funcionamiento ayudara a las zonas industriales a ser un centro de distribución contribuyendo al crecimiento de la industria lo que consolida a la ciudad y genera nuevas inversiones con esto se apoya el desarrollo económico y social, y se generan nuevas fuentes de empleo de mediano y largo plazo.

VI. INSTRUMENTAL

Con la autorización del cambio de uso de suelo propuesto, se dará seguimiento para la autorización del proyecto de bodegas especulativas, esto ante las dependencias correspondientes tanto municipales estatales y federales. Dando cumplimiento a las normativas vigentes y lo solicitado por las diferentes instituciones involucradas.

VI.I. INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL

Específicamente en la aprobación y evaluación del proyecto. Intervendrán las instancias gubernamentales de acuerdo a los plazos de ejecución que les corresponda.

Gobierno Federal

- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)

Gobierno Estatal

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Gobierno Municipal

- Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Instituto Municipal de Planeación

Como disposición de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, los organismos responsables de la aprobación del presente estudio son el Ayuntamiento de Chihuahua y el Gobierno del Estado los cuales serán los encargados de emitir el dictamen de congruencia.

VI.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El predio en estudio es propiedad privada, por lo tanto, el progreso de las acciones urbanas para el servicio del predio será a cargo de los promotores en coordinación con los organismos gubernamentales.

VI.III. PROGRAMAS DE ACCIONES

En la siguiente tabla se relaciona las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación.

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			
2. Aprobación de la modificación al PDU para su publicación			
3. Publicación en el periódico oficial del Estado			
4. Estudios y Planeación			

TABLA 8.- Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.

VII. INDICE DE TABLAS

TABLA 1.- Población dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.	
TABLA 2.- Población dentro del área de estudio con Seguro Social. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.	
TABLA 3.-Grados de escolaridad dentro del Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.	
TABLA 4.- Población Económicamente Activa. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.	
TABLA 5.- Precipitación media mensual. Fuente: PSMAP	
TABLA 6.- Datos de vivienda habitada y ocupación en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.....	
TABLA 7.- Usos de suelo permitidos y condicionado con industria de bajo impacto. Fuente: Carta Urbana PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.	
TABLA 8.- Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.....	

VIII. INDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1.-Ubicación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.....	
IMAGEN 2.- Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.	
IMAGEN 3.- Zonificación secundaria área de aplicación. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.....	
IMAGEN 4.- Cuadro de construcción Parcela 91. Fuente: Elaboración propia.	
IMAGEN 5.- Localización de área de aplicación. Fuente: Google earth.	
IMAGEN 6.- Uso de suelo del área de aplicación. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.	
IMAGEN 7.-Corredores Comerciales. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.....	
IMAGEN 8.- Zona Metropolitana de Chihuahua. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.....	
IMAGEN 9.- Zona de Conurbación entre el municipio de Chihuahua-Aquiles Serdán-Aldama. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua	
IMAGEN 10.- Conflicto vial en la Carretera Chihuahua-Aldama. Fuente: Elaboración propia.	
IMAGEN 11.- Certificado Parcelario Parcela 91. Fuente: Delegado del Registro Agrario Nacional.	
IMAGEN 12.- Mapa Estructura Urbana y Territorial de la Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona Metropolitana Chihuahua.....	

- IMAGEN 13.- Vocación de Subcentros Urbanos. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 14.-Radios de cobertura de los Subcentros. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 15.- Subcentro Sur/Oriente. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.....
- IMAGEN 16.- Interacción entre subcentros y corredores de movilidad. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª Actualización.
- IMAGEN 17.- Corredores Regionales y Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua.
- IMAGEN 18.- Corredores de vialidades regionales. Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua
- IMAGEN 19.- Valor del Suelo. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 20.- Valor del área de aplicación. Fuente: Contrato de Compraventa.
- IMAGEN 21.- Estructura de la población 2000, 2010 y 2020. Fuente: INEGI 2020.
- IMAGEN 22.- Historia de la población de la ciudad de Chihuahua. Fuente. CONAPO.....
- IMAGEN 23.- Indicadores Demográficos. Fuente: CONAPO
- IMAGEN 24.- Ubicación de AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas) en el área de estudio. Fuente: Mapa Digital INEGI y elaboración propia.....
- IMAGEN 25.- Densidad de población del municipio de Chihuahua. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018.
- IMAGEN 26.- Parámetros climáticos. Fuente: Servicio Meteorológico Nacional.
- IMAGEN 27.- Topografía del área de estudio. Fuente: Carta Topográfica PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.
- IMAGEN 28.- Perfil de elevaciones longitudinal del área de aplicación. Fuente: Google earth.
- IMAGEN 29.- Perfil de elevaciones longitudinal del área de aplicación. Fuente: Google earth.
- IMAGEN 30.- Geología dentro del área de estudio. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.
- IMAGEN 31.- Cuencas hidrológicas de la ciudad de Chihuahua. Fuente: PSMAP
- IMAGEN 32.- Ecurrimientos dentro del área de estudio. Fuente: PSMAP.....
- IMAGEN 33.- Rio Chuvíscar. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 34.- Riesgos Hidrogeológicos. Fuente: Altas de Riesgos PDU 2040 año 2009 .
- IMAGEN 35.-Acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 36.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 37.-Carta Edafológica. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 38.- Vegetación de la zona. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 39.- Tipología de vivienda dentro de los fraccionamientos ubicados en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

- IMAGEN 40.- Fraccionamiento Las Pampas. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 41.- Vivienda cercana al Área de Aplicación. Fuente: Google earth.
- IMAGEN 42.- Tienda de Autoservicio dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 43.- Establecimientos comerciales dentro del área de estudio. Fuente: DENE.
- IMAGEN 44.- Intermex Aeropuerto. Fuente: Google maps.....
- IMAGEN 45.- Parque Industrial Chihuahua Sur. Fuente: Google earth.
- IMAGEN 46.- Localización de parques industriales en la zona. Fuente. Google earth.
- IMAGEN 47.- Hospital Infantil de Especialidades. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 48.- Consultorio cercano al área de aplicación. Fuente: Google maps.....
- IMAGEN 49.- Instalaciones CETIS 86. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 50.- Ubicación de escuelas. Fuente: Google maps.
- IMAGEN 51.- Secundaria Federal No 15. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 52.- Instalaciones UTCH Sur. Fuente. Elaboración propia.
- IMAGEN 53.- Estadio Monumental de Beisbol. Fuente: El Tiempo Noticia Digital.
- IMAGEN 54.- Deportiva sur e instalaciones de la Feria de Santa Rita. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 55.- Parques municipales en los fraccionamientos habitacionales. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 56.- Instalaciones deportivas Av. Equus. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 57.- Instalaciones deportivas fraccionamiento Paseo del Camino Real. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 58.- Proyecto Industrial American Industries dentro de predios anteriormente de agrícolas. Fuente. Google earth.
- IMAGEN 59.- Tierras agrícolas Blvd. Juan Pablo II. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 60.- Aras de cultivo en la zona suroriente de la ciudad. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 61.-Rango de superficie de lotes baldíos en el área urbana. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 5ª actualización.
- IMAGEN 62.-Ubicación de predios sin construir. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 5ª actualización.....
- IMAGEN 63.- Kilómetros promedio recorridos al año en diferentes ciudades. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 5ª actualización.....
- IMAGEN 64.- Estructura vial dentro el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: visión 2040 7ª actualización.
- IMAGEN 65.- Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración propia.....
- IMAGEN 66.- Vías del FFCC. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 67.- Rutas de transporte publico Jardines de Oriente. Fuente: BusCUU.....
- IMAGEN 68.- Rutas de transporte publico Punta Oriente. Fuente: BusCUU.....
- IMAGEN 69.- Rutas de transporte publico Ramiro Valles Concordia. Fuente: BusCUU.
- IMAGEN 70.- Adecuación a la caja de válvulas en la Av. Palestina. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V.....

- IMAGEN 71.- Infraestructura de Agua Potable dentro del área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 72.- Infraestructura de drenaje santuario en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 73.- Líneas de agua tratada en el área de estudio. Fuente; PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 74.- Líneas de alta tensión en la zona. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 75.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 76.- Luminarias en la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 77.- Gasera ubicada dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 78.- Clasificación de Fenómenos Naturales. Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua 2014.
- IMAGEN 79.- Mapa Sismicidad de 2016. Fuente. Servicio Sismológico Nacional.
- IMAGEN 80.- Riesgos geológicos dentro del área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 81.- Afectaciones hidrológicas en la Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración Propia.
- IMAGEN 82.- Inundación Av. Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 83.- Riesgos hidrometeorológicos dentro del área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 84.- Ubicación del radio de acción de la planta de tratamiento Sur. Fuente; PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.
- IMAGEN 85.- Parque Industrial sobre el Blvd. Juan Pablo II. Fuente: Google earth.
- IMAGEN 86.- Gasolinera Av. Palestina. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 87.- Ubicación Planta de Tratamiento Sur. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 88.- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 89.-Rastro ubicado dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia. ..
- IMAGEN 90.- Recorrido de los servicios de emergencia. Fuente: Google maps.
- IMAGEN 91.- Recorrido de servicios de emergencia medicas de la Cruz Roja. Fuente: Google maps.
- IMAGEN 92.- Estación de Bomberos No o. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 93.- Cruz Roja Mexicana. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 94.- Dosificación de usos de suelo especiales y no habitables. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 7ª actualización.
- IMAGEN 95.- Datos generales de usos de suelo especiales y no habitables. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.
- IMAGEN 96.- Manual de proyecto geométrico de carreteras de la SCT. Fuente: Secretaria de Comunicaciones y Transportes.
- IMAGEN 98.- Propuesta de lotificación. Fuente: Arquitectura en Proceso.
- IMAGEN 99.- Zonificación Primaria. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, 7ª actualización.

- IMAGEN 100.-Propuesta de Zonificación Secundaria. Uso de suelo Industrial de Bajo Impacto. Fuente: elaboración propia.
- IMAGEN 101.- Datos del Río Chuvíscar (Río Bravo) y ubicación del área de aplicación. Fuente. Sistema Nacional de Información del Agua SINA 3.0.
- IMAGEN 102.- Ubicación de la zona de Amortiguamiento del río Chuvíscar y propuesta en el área de aplicación. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.
- IMAGEN 103.- Ubicación de Zonas Servida por la JMAS. Fuente: Junta Municipal de Agua y Saneamiento.
- IMAGEN 104.- Blvd. Juan Pablo II (PA-110). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.
- IMAGEN 105.- Blvd. Juan Pablo II (AA-011ª). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.
- IMAGEN 106.- Av. Palestina. Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua, 7ª Actualización.
- IMAGEN 107.- Av. Fuerza Aérea Mexicana (AA-008). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua, 7ª Actualización.
- IMAGEN 108.- Carretera Chihuahua-Aldama (AA-002C). Fuente: PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 7ª Actualización.
- IMAGEN 109.- Acceso a la Parcela 91 por medio del proyecto Integra Mx Centro Logístico. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 110.- Propuesta arquitectónica bodega tipo que se desarrollara dentro del predio cuando se cuente con la autorización de la lotificación de dicho predio. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V.
- IMAGEN 111.- Ubicación Parcela 91 con relación a los proyectos colindantes. Fuente. Elaboración propia.

IX. BIBLIOGRAFIA

Consejo Consultivo del Agua, A.C. (s.f.). *Consejo Consultivo del Agua, A.C.* Recuperado el 26 de Mayo de 2017, de <http://www.aguas.org.mx/sitio/>

Consejo Nacional de Población (CONAPO). (2014). *Dinamica Demografica 1990-2010 y Proyecciones de Poblacion 2010-2030*. México, DF.

Desarrollo de Proyectos de Gobernabilidad S.C. (2014). *Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua*. Ciudad de México.

ECOGAS. (2015). *Ecogas*. Recuperado el 1 de Junio de 2017, de Ecogas: www.ecogas.com.mx

Instituto Municipal de Planeación. (2009). *Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua*. Chihuahua, Chih.

Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua. (2011). *Programa Insititucional de vivienda 2011-2016*. Chihuahua, México.

Instituto Municipal de Planeación. (2009). *Atlas de Riesgos*. Chihuahua: Talleres Graficos.

Instituto Municipal de Planeación Chihuahua. (2016). *Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 5a actualizacin*. Chihuahua, México.

Instituto Municipal de Planeación. (2013). *Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040.4a Actualización*. Chihuahua, México.

Instituto Municipal de Planeacion. (2009). *Plan Sectorial de Aguas Pluviales en la Ciudad de Chihuahua*. Chihuahua: Talleres Graficos de Gobierno del Estado.

Instituto Nacinal de Estadisticas y Geografia. (2011). *Programa sociodemográfico de Chihuahua*. Aguascalientes.

Instituto Nacional de Estadísitcas y Geografía. (2013). *Conociendo Chihuahua*. Aguascalientes, Aguascalientes.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía . (2003). *Estudio Hidrológico del Estado de Chihuahua*. Aguscalientes: Talleres graficos.

Municipio de Chihuahua. (2016). *Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018*. Chihuahua, Mexico. .

Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitna Chihuahua. Chihuahua, México.

Secretaría de Desarrollo Social. (1999). *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Mexico, DF.

Universidad Nacional Autonoma de México. (2017). *Servicio Sismologico Nacional*. Recuperado el 1 de Junio de 2017, de www.ssn.unam.mx

X. ANEXO GRAFICO

PD-01.-Area de estudio

PD-02.-Area de aplicación

PD-03.-Usos de suelo del Área de Estudio

PD-3.1 Uso de Suelo del Área de Aplicación

PD-04.-Topografía

PD-05.-Geología

PD-06.-Edafología

PD-07.-Hidrología

PD-08 -Estructura vial

PD-09.-Agua Potable

PD-10.-Drenaje Sanitario

PD-11.-Agua Tratada

PD.12.-Energía Eléctrica.

PD-13.- Riesgos Geológicos

PD-14- Riesgos Hidrometeorológicos

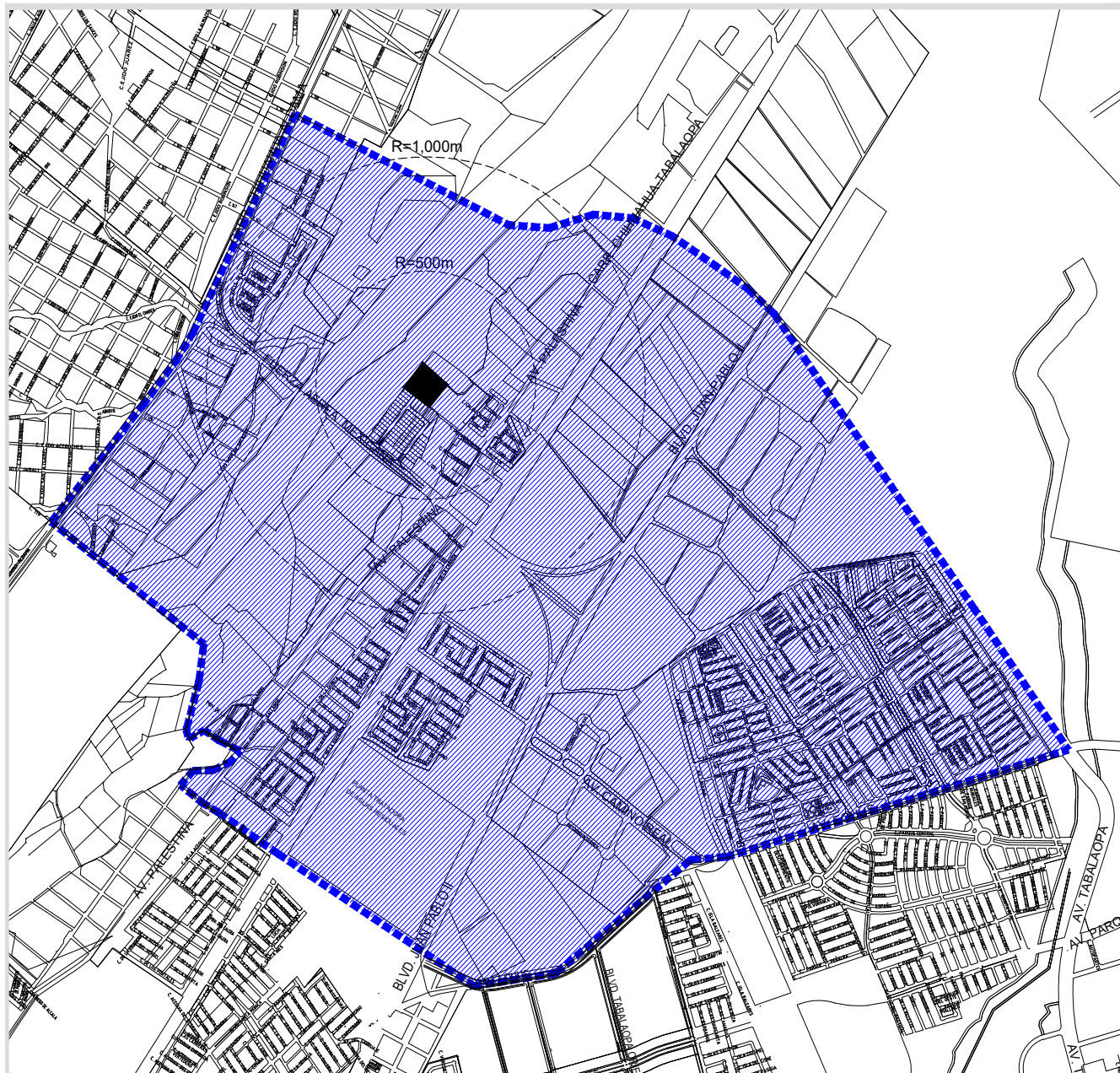
PD-15 Riesgos Antropogénicos

PE.01 Uso de Suelo Propuesto.

PZ-01 Zonificación Primaria

PARCELA 91

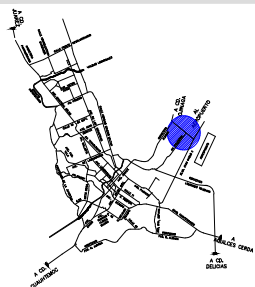
MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESC 1:25,000

LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.FECHA
ENERO 2025PLANO
ÁREA DE ESTUDIO
PD-01

■ AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha

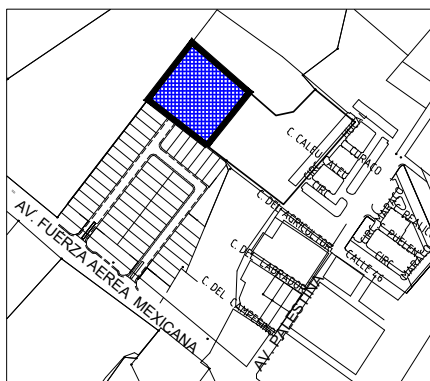
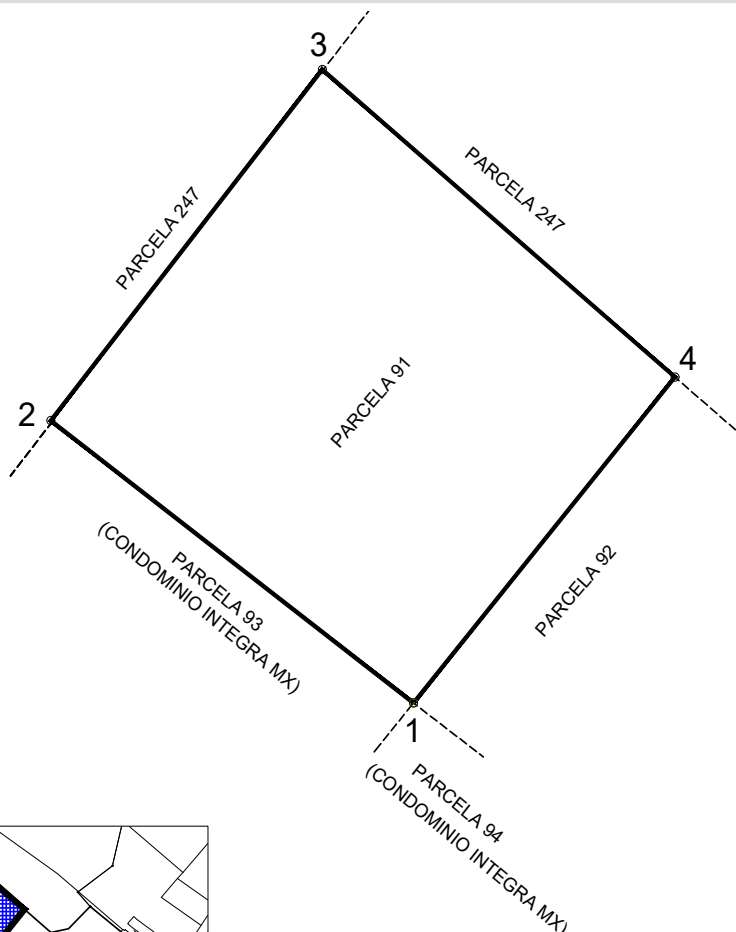
▨ AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has

▬▬▬▬ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

n
dp

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



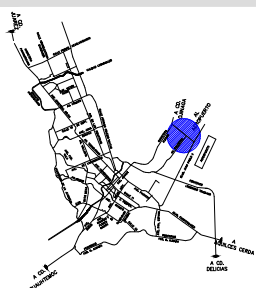
LOCALIZACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,173,524.83	401,997.87
1	2	N 52°52'35" W	138.54	2	3,173,608.45	401,887.40
2	3	N 38°29'33" E	132.86	3	3,173,712.42	401,970.09
3	4	S 49°43'04" E	141.37	4	3,173,621.36	402,077.53
4	1	S 39°32'05" W	125.15	1	3,173,524.83	401,997.87

SUPERFICIE = 18,047.89 m2

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha

ESC 1:2,000

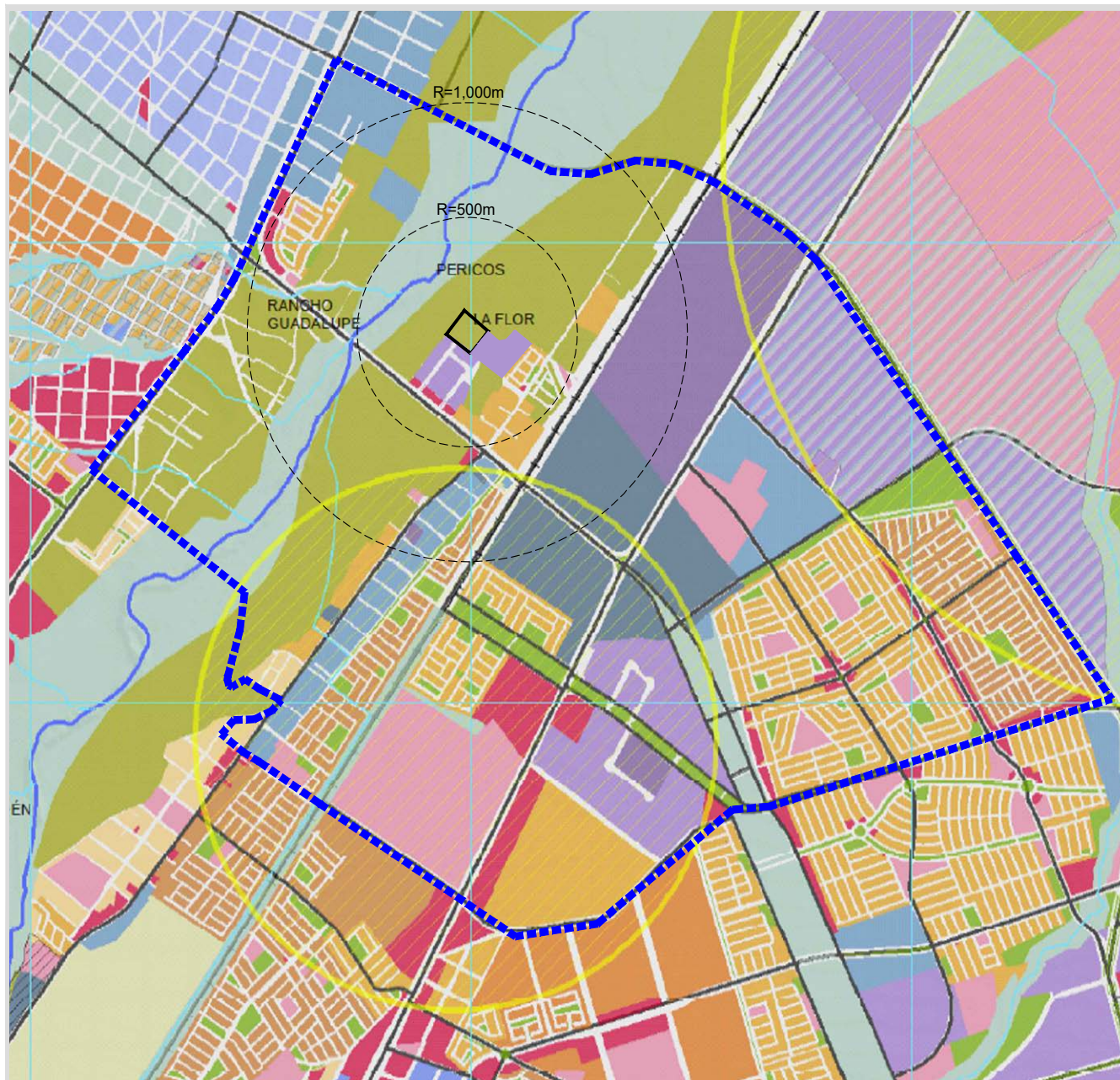


LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025

AREA DE APLICACIÓN
PD-02

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



- AREA DE APLICACION**
 Superficie: 1-80-47-89 ha
AREA DE ESTUDIO
 Superficie 996-76-72 has
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

- 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

- Industria Bajo Impacto
 Mixto Intenso
 Mixto Moderado
 Zona Especial de Desarrollo Controlado 2
 Zona de Amortiguamiento
 Equipamiento General
 Comercio y Servicios

ESC 1:20,000

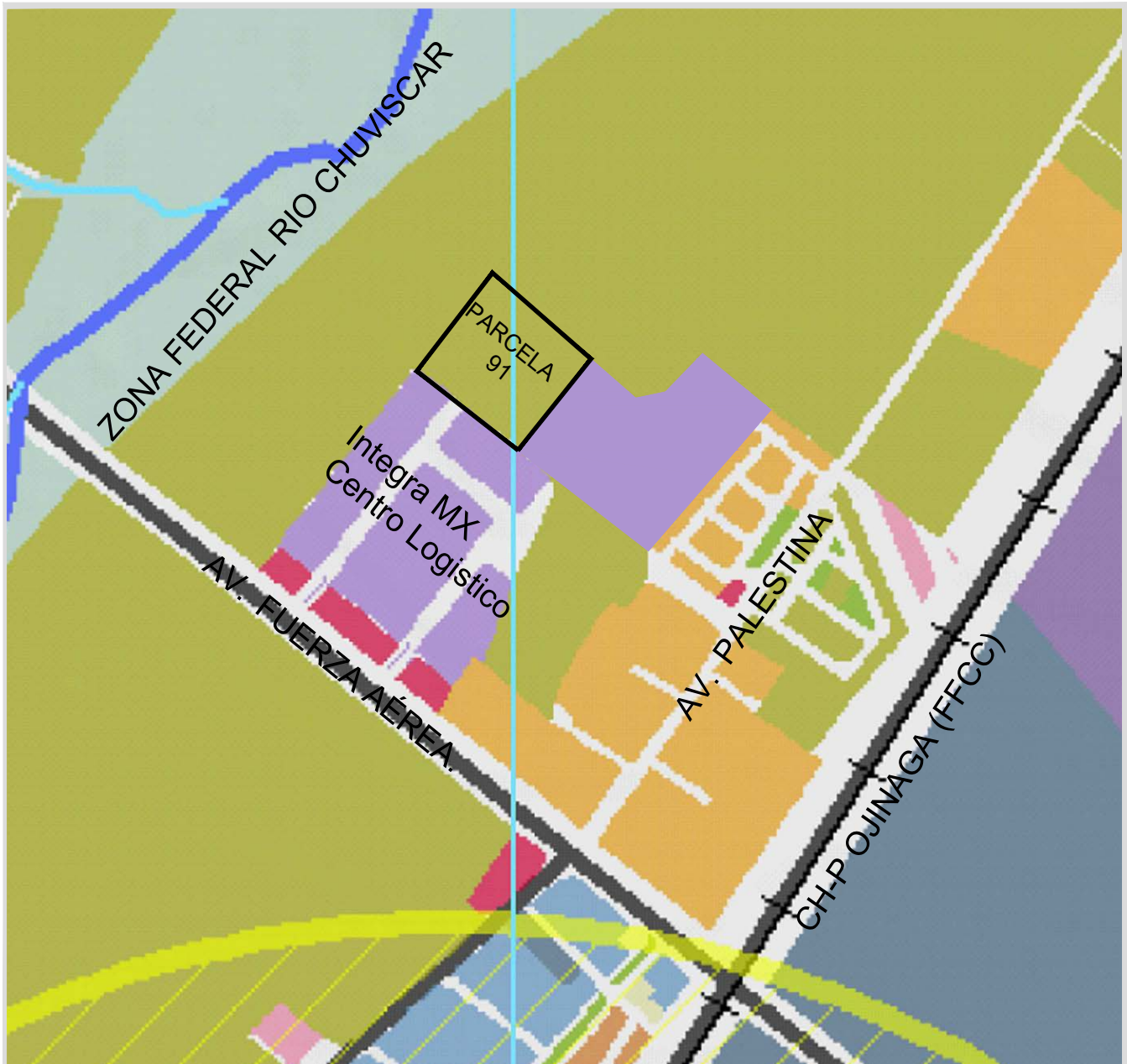


LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA

ENERO 2025
USO DE SUELO
AREA DE ESTUDIO
PD-03

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

DATOS GENERALES



- AREA DE APLICACION**
Superficie: 1-80-47-89 ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
 - Industria Bajo Impacto
 - Mixto Intenso
 - Mixto Moderado
 - Zona Especial de Desarrollo Controlado 2
 - Zona de Amortiguamiento
 - Equipamiento General
 - Comercio y Servicios

ESC 1:6,000.

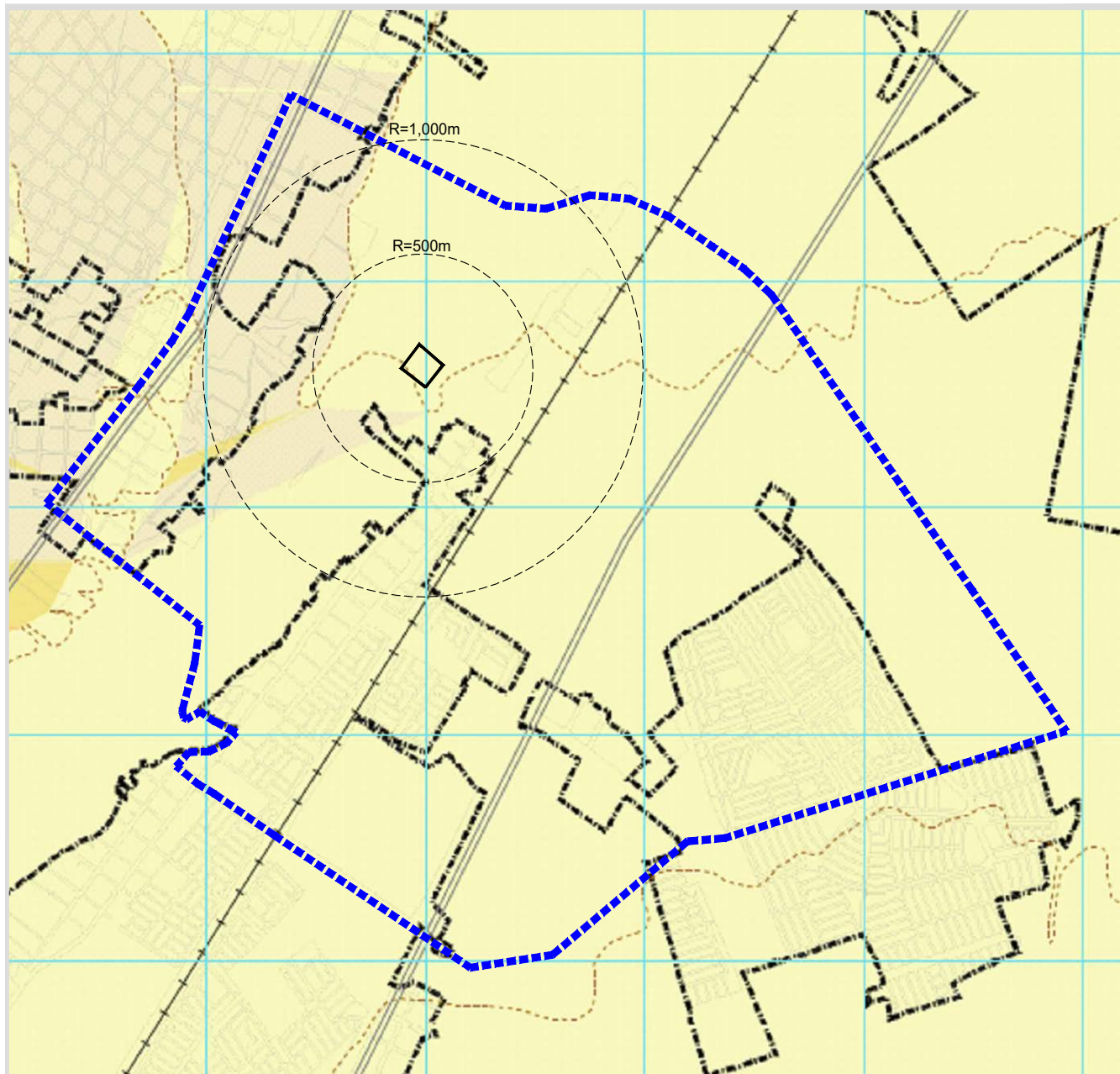
n
ap

LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025
USO DE SUELO
AREA DE ESTUDIO

PD-3.1

PARCELA 91

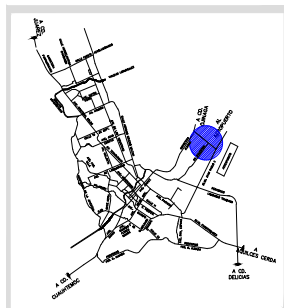
MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESC 1:25,000



- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
 LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has

Pendientes

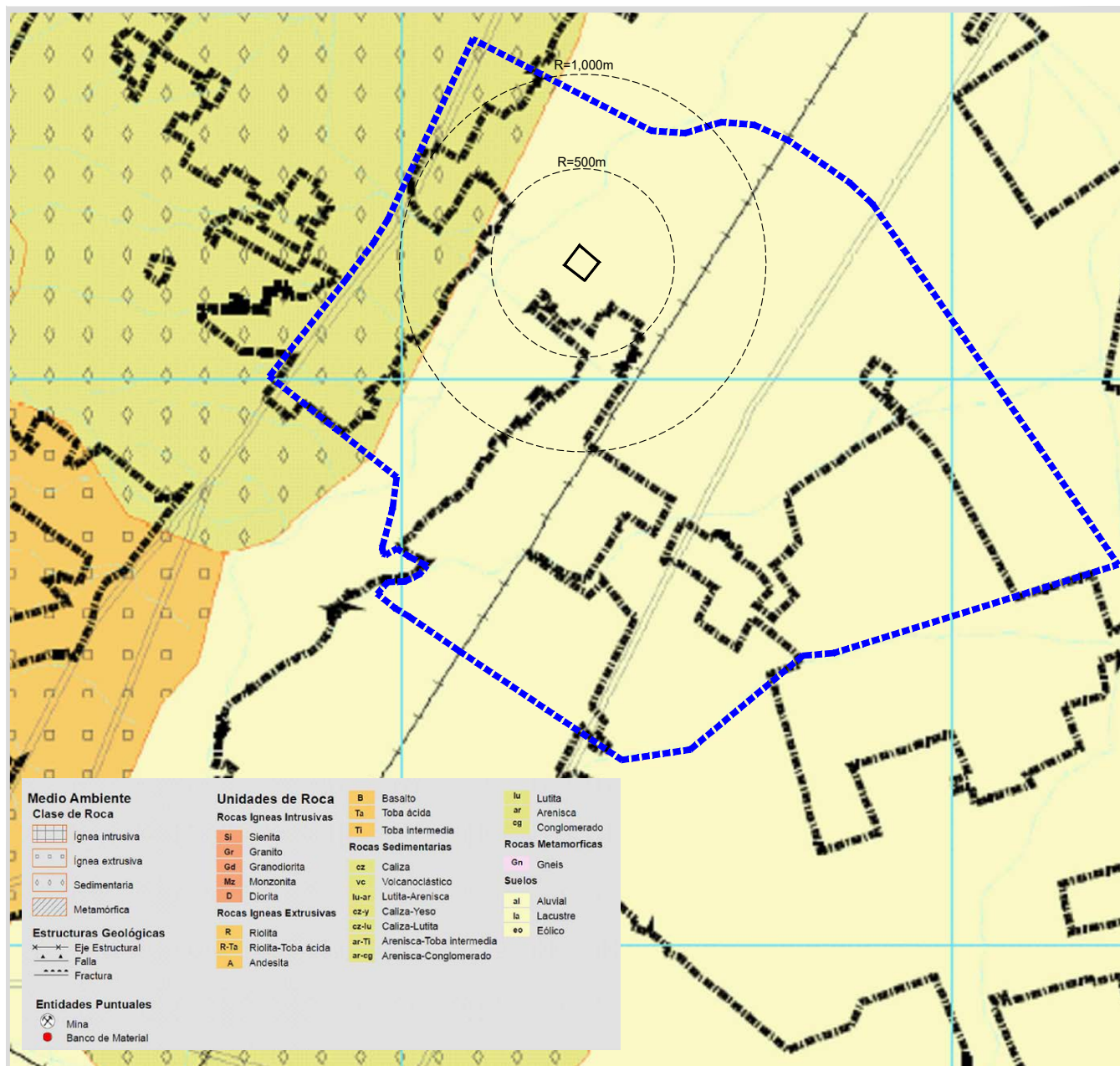
- Pendiente plana (0- 2 %)
- Pendiente muy suave (2 - 5 %)
- Pendiente (5 - 12 %)
- Pendiente Moderada (12 - 18 %)
- Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
- Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)



TOPOGRAFÍA
PD-04

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA

ESC 1:30,000



- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has

NORTE

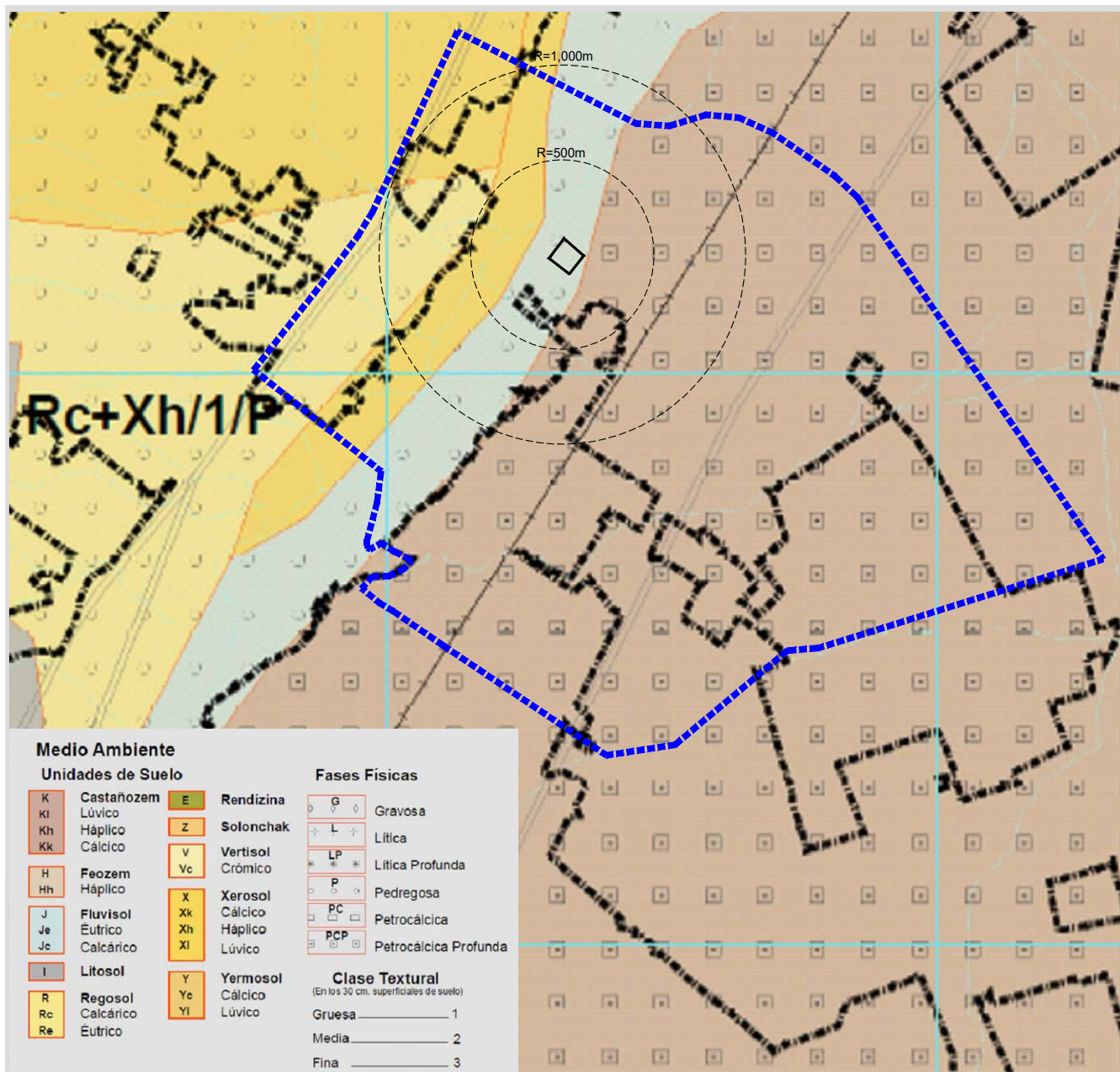
LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA
ENERO 2025

GEOLOGÍA
PD-05

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESC 1:30,000



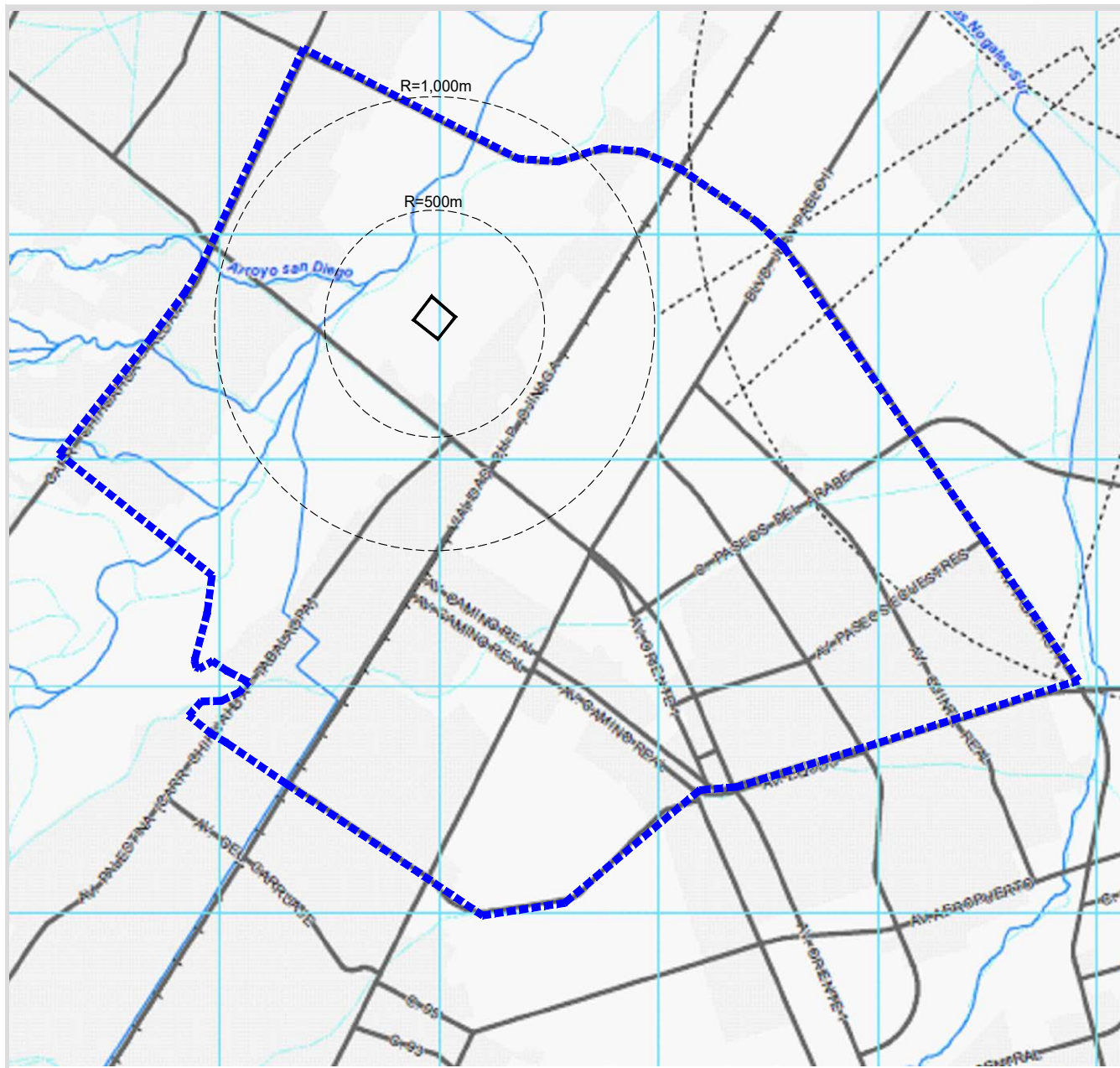
- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has

NORTE
 LUGAR
 CHIHUAHUA, CHIH.
 FECHA
 ENERO 2025

EDAFOLOGÍA
 PD-06

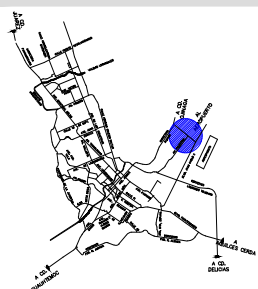
PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



-  AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
-  AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
-  LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

ESC 1:25,000



NORTE

LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA
ENERO 2025

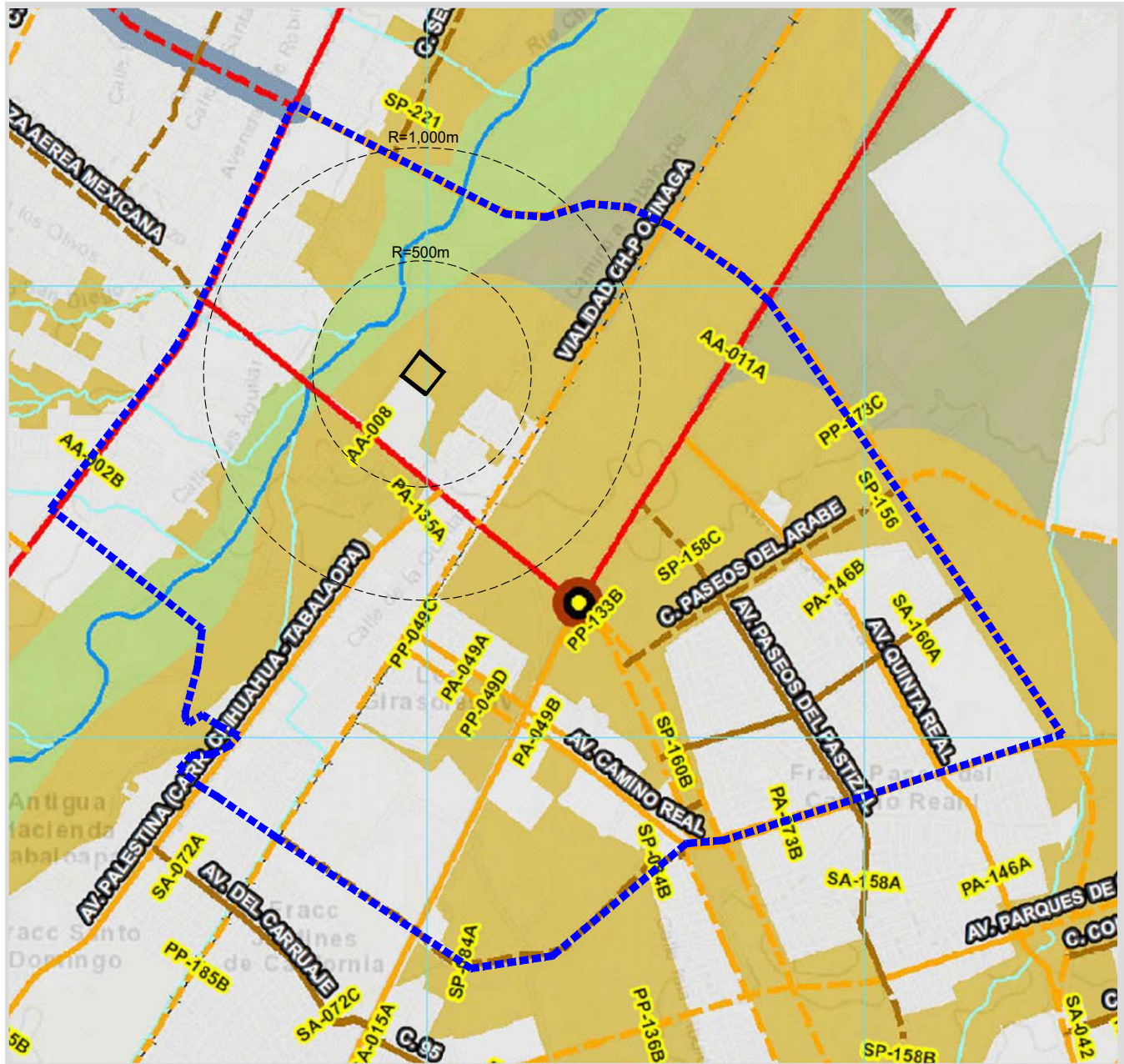
HIDROLOGÍA

PD-07



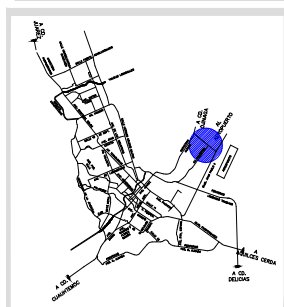
PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Estructura Vial

- Nodo Estratégico
- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Vialidad sujeta al PSAMUS

ESC 1:25,000

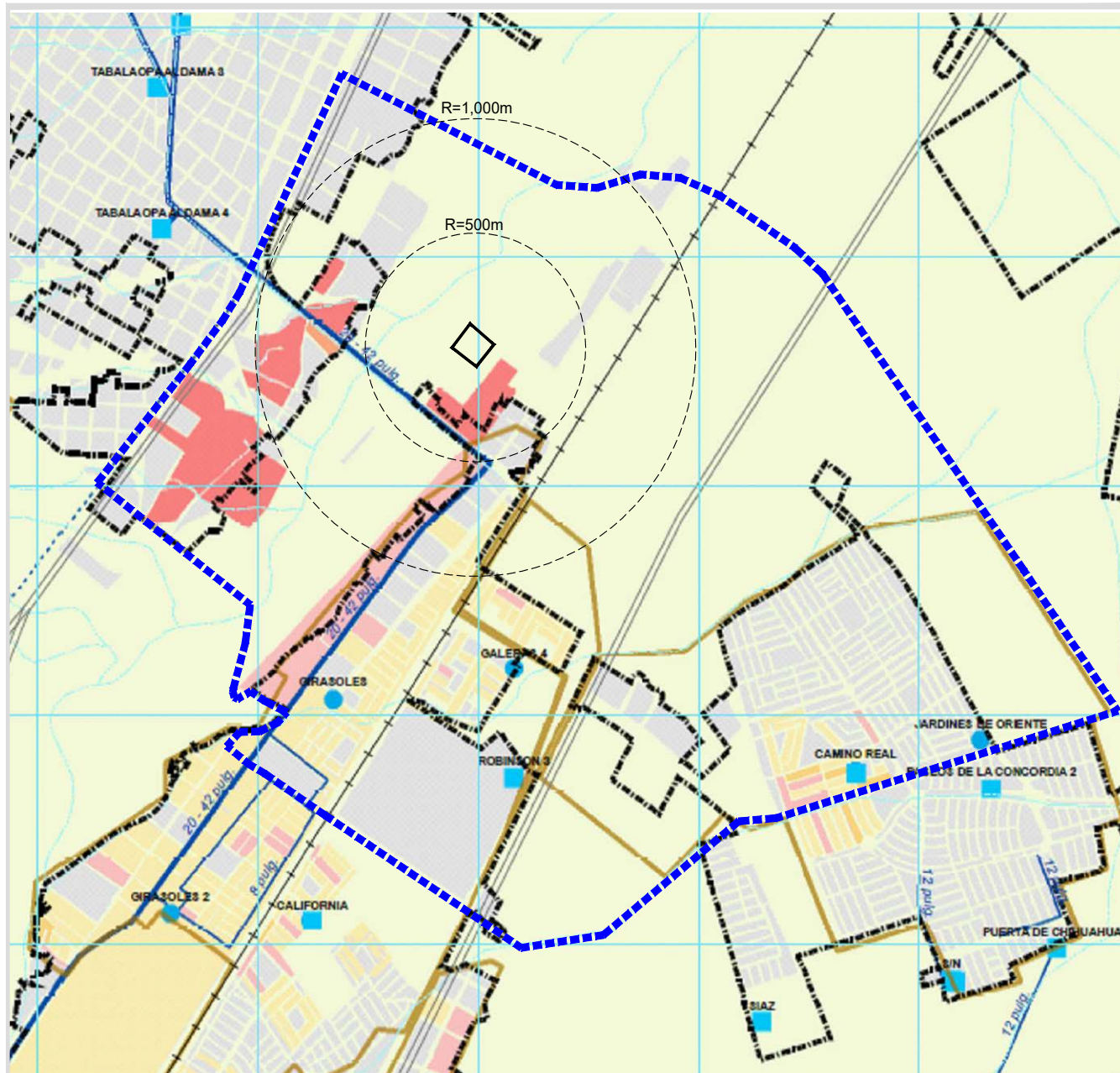


NORTE
LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025

ESTRUCTURA VIAL
PD-08

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Infraestructura

Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombes

- Pozo
- Pozo y Rebombes
- Rebombeo
- Tanque
- Tanque elevado
- Tanque y Rebombeo

Red de agua potable

Diámetro (pulgadas)

- S/N
- 8 - 10
- 12 - 14
- 16 - 18
- 20 - 42

ESC 1:25,000

ap

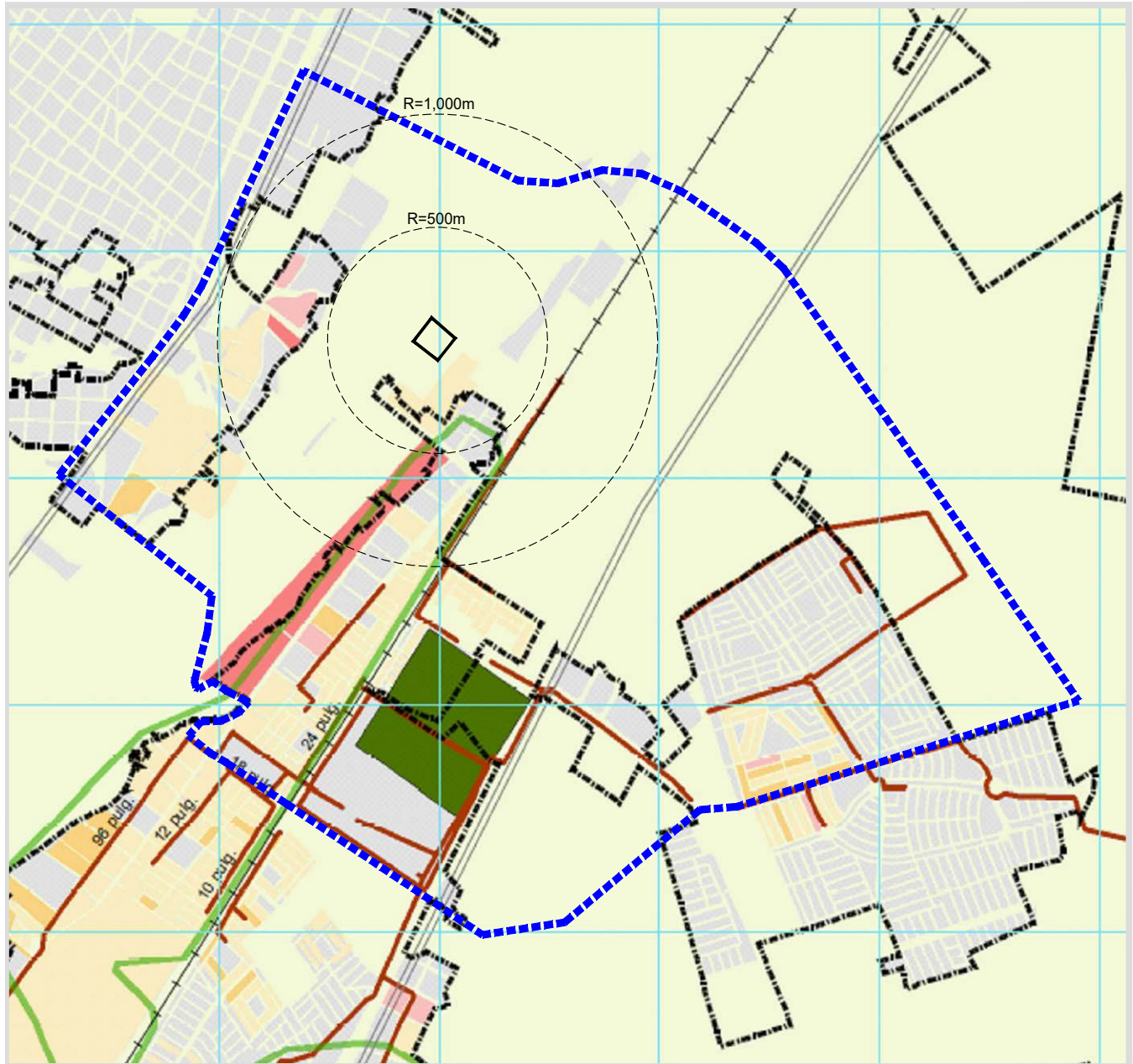


LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025

AGUA POTABLE
PD-09

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Infraestructura

- Colectores de Alcantarillado Sanitario
- Planta Tratamiento
- Cuenas Hidráulicas

Geoestadística

- Disponibilidad de Drenaje**
% dentro de la vivienda
- 0% - 25%
- 26% - 50%
- 51% - 75%
- 76% - 100%

ESC 1:25,000



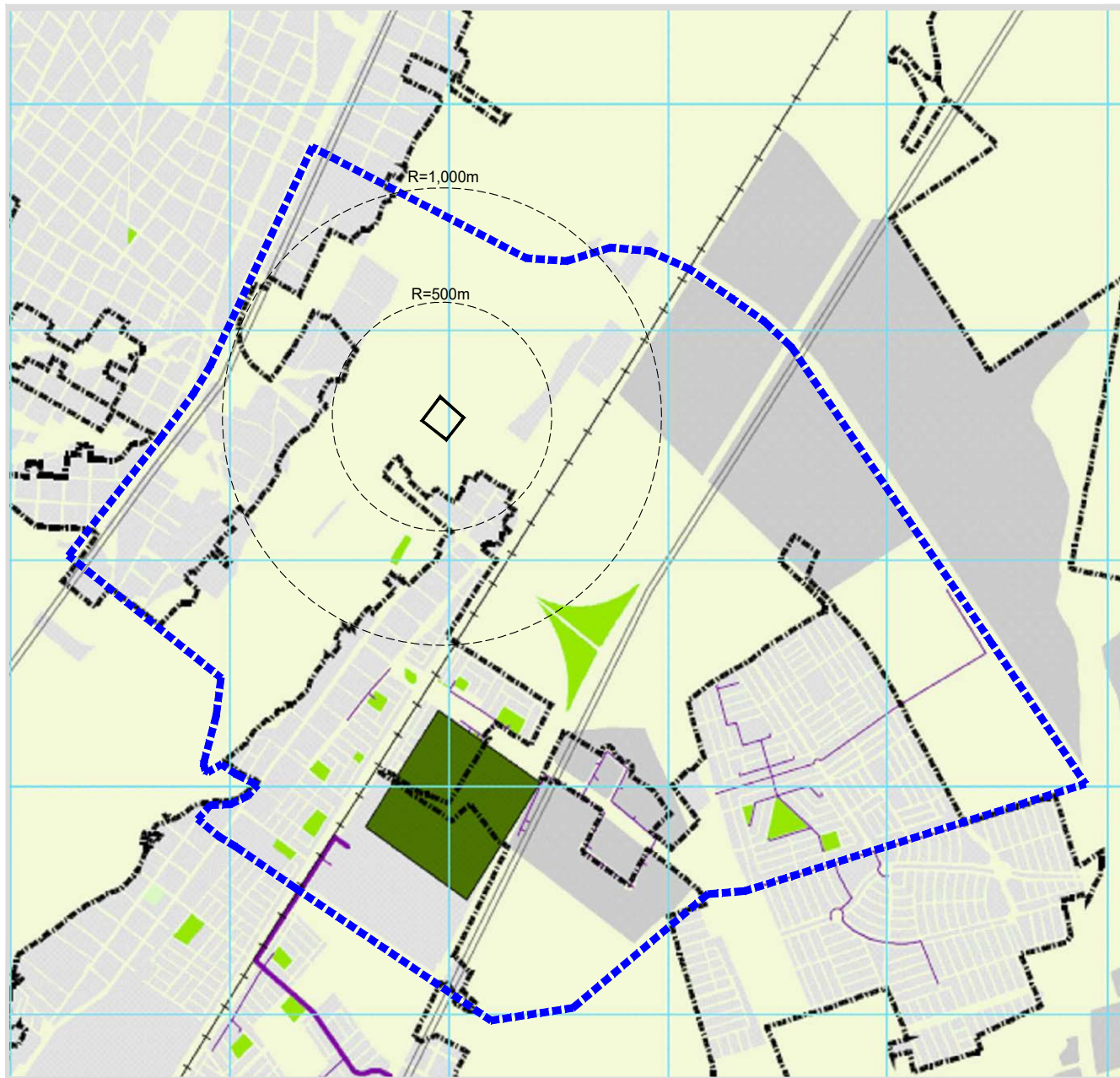
LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025

DRENAJE SANITARIO
PD-10



PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Infraestructura

- Garza de Agua potable
- Garza de Agua recuperada
- Planta Tratamiento

Red de agua recuperada
Diámetro (pulg.)

- 0 - 2
- 3 - 6
- 7 - 10
- 11 - 16
- 17 - 24

ESC 1:25,000



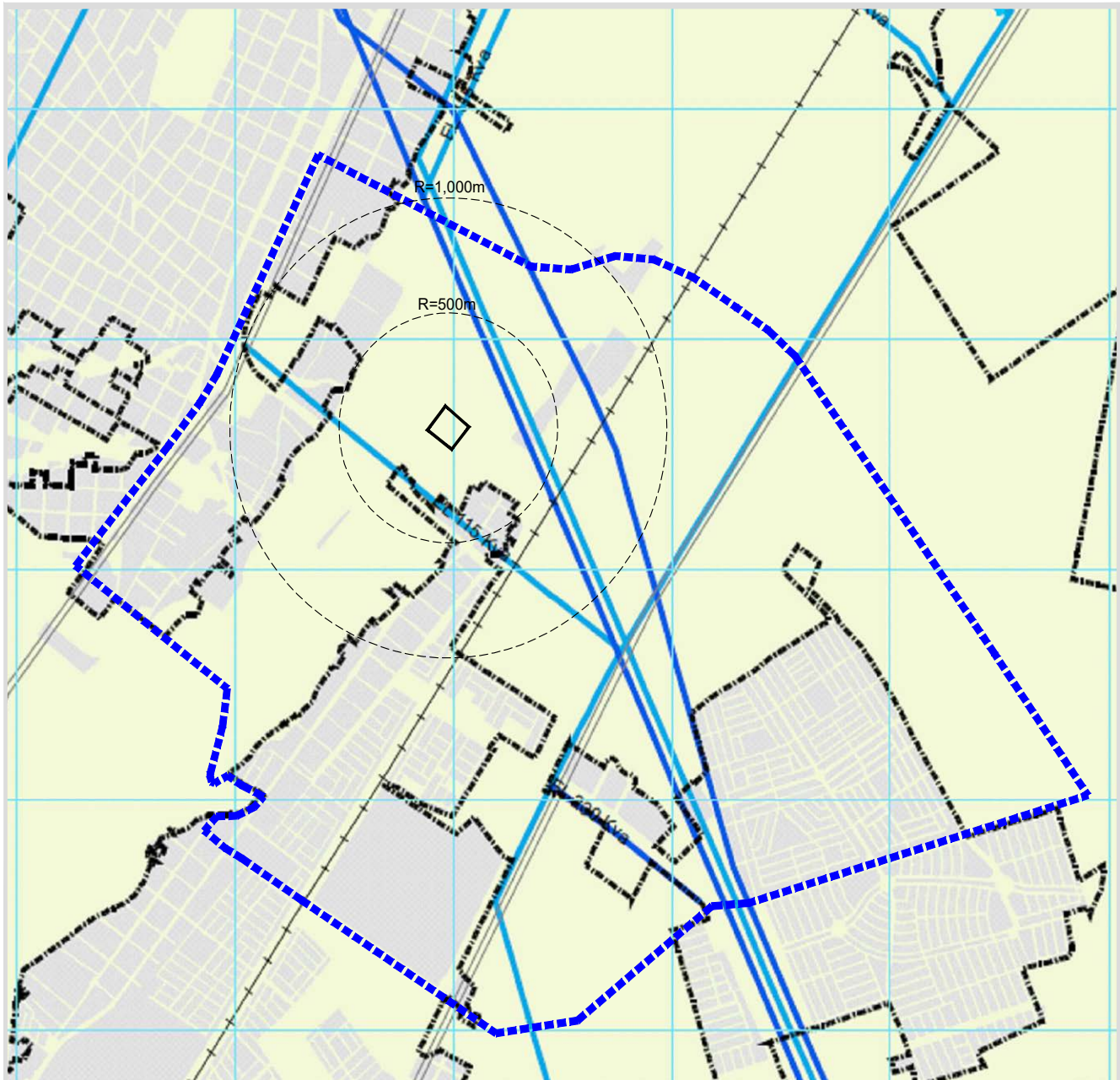
NORTE

LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025

AGUA TRATADA
PD-11

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESC 1:25,000



LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.
FECHA
ENERO 2025

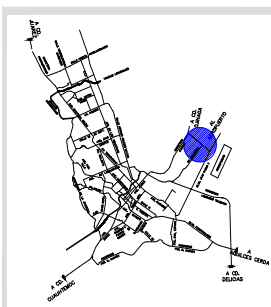
ENERGÍA ELÉCTRICA
PD-12

- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Servicios Urbanos**Electricidad**

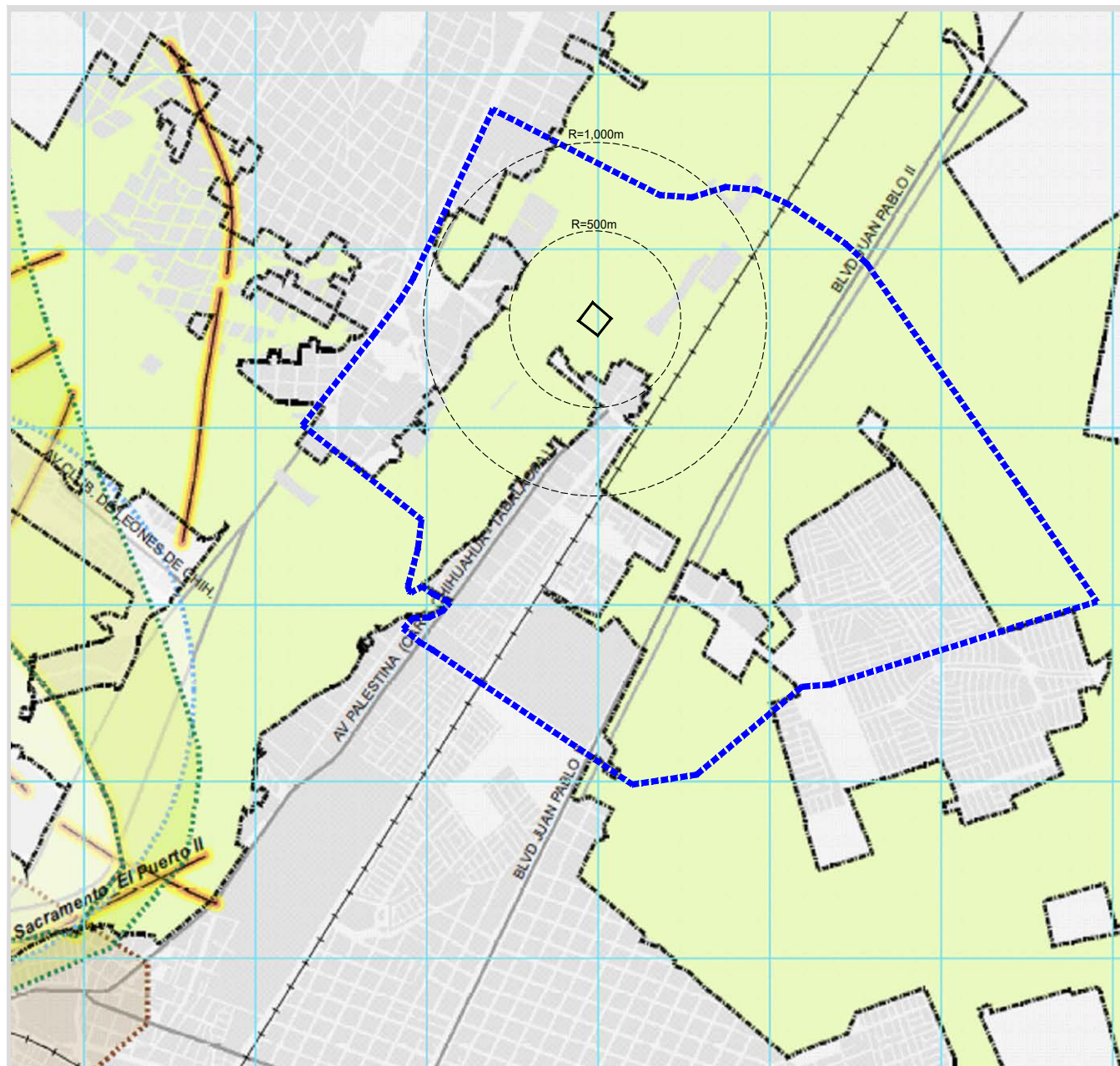
- Sin dato
- 115 Kva
- 230 Kva
- Subestación Eléctrica

dp



PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- AREA DE APLICACION**
 Superficie: 1-80-47-89 ha
AREA DE ESTUDIO
 Superficie 996-76-72 has
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

Puntos de Riesgo

- Falla
 Área de Influencia 25 m.
 50 m.

Riesgo por Deslizamiento

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
 Deslizamientos
 Área Influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

ESC 1:32,000



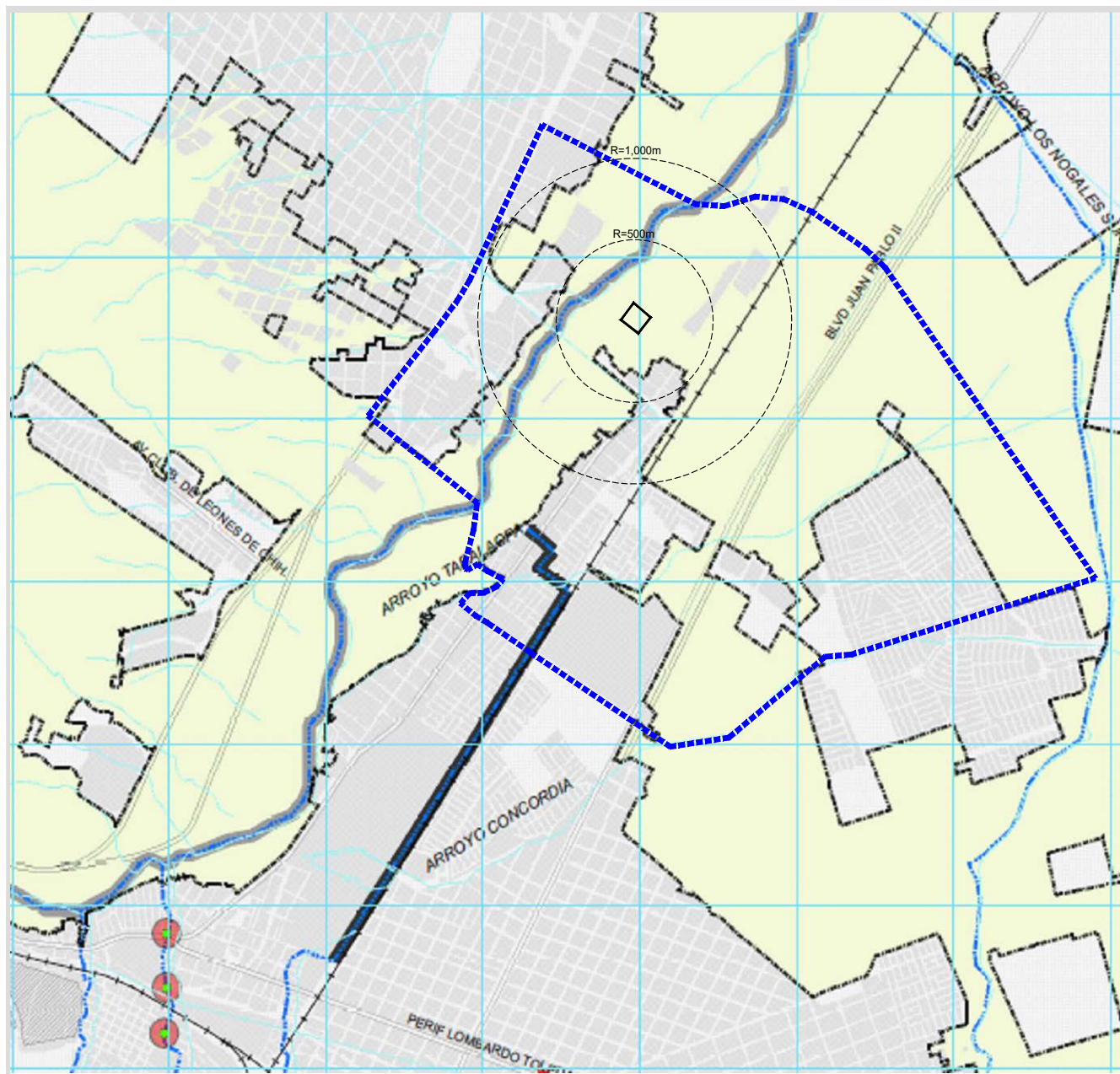
NORTE
 LUGAR
 CHIHUAHUA, CHIH.
 FECHA
 ENERO 2025

RIESGOS GEOLOGICOS

PD-13

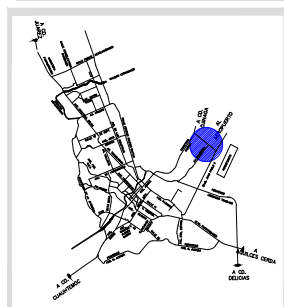
PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- AREA DE APLICACION**
 Superficie: 1-80-47-89 ha
AREA DE ESTUDIO
 Superficie 996-76-72 has
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

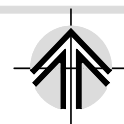
Unidades de Gobierno
 Limite del Area Urbana
 Limite del Centro de Población

Infraestructura Pluvial
 Estructura hidráulica
 Capacidad Ocupada (%)
 Capacidad insuficiente (> 100%)
 Al límite de su capacidad (85 - 100%)
Escorrentamiento
 Sobre Canal
 Sobre Calle
 Cauce sin Revestir y/o Área Verde
 Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria
 Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgo de Inundación
 Punto de Riesgo
 Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
 Salvaguarda (50 m)
 Salvaguarda (100 m)
 Alto
 Medio

ESC 1:35,000

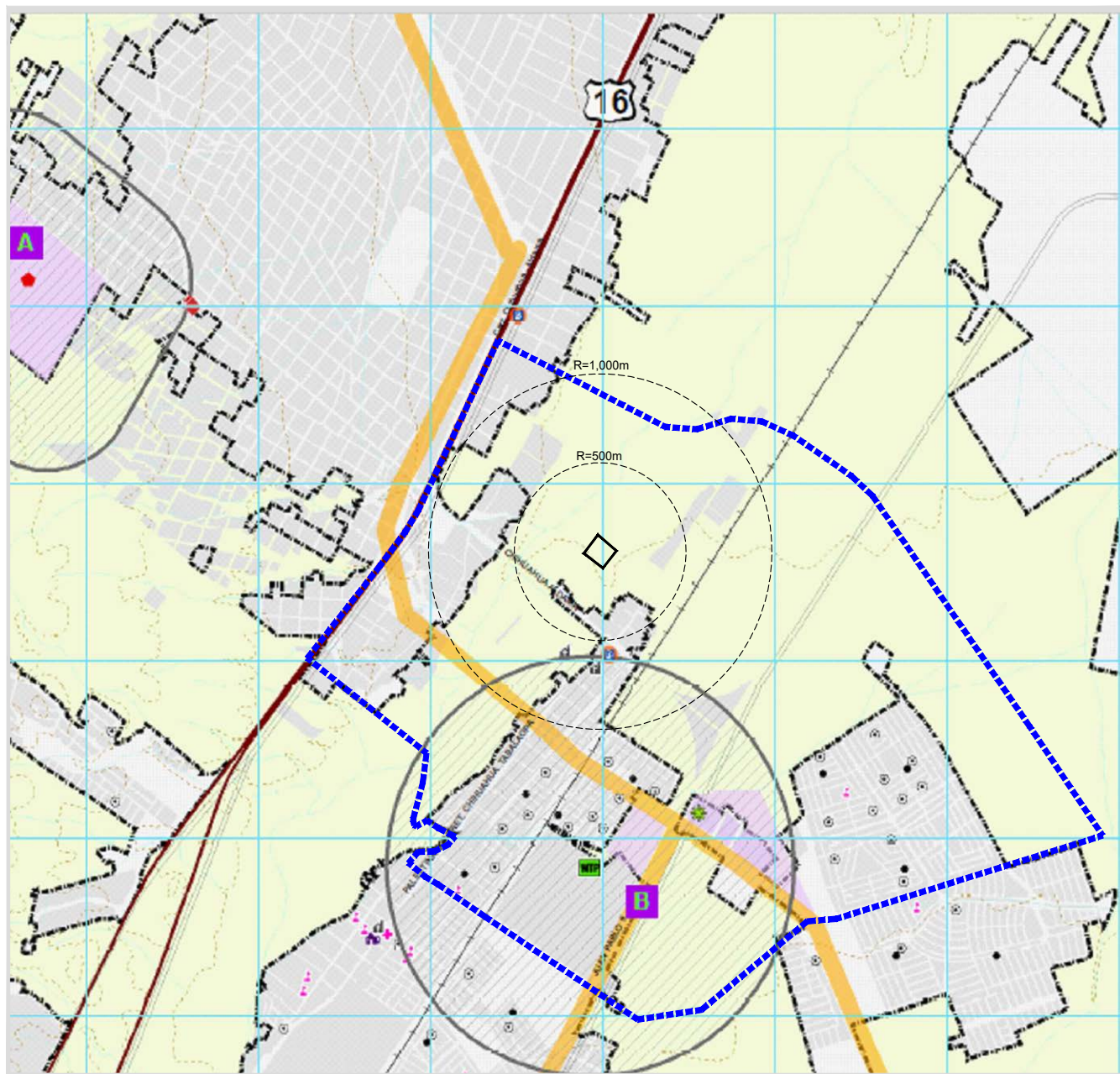


NORTE
 LUGAR
 CHIHUAHUA, CHIH.
 FECHA
 ENERO 2025
 RIESGOS
 HIDROMETEOROLOGICOS

PD-14

PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



- ÁREA DE APLICACIÓN**
 Superficie: 1-80-47-89 ha
ÁREA DE ESTUDIO
 Superficie 996-76-72 has
LÍMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO

- Actividades con Potencial de Riesgo**
- Industria y Servicios Urbanos**
- Nivel de Riesgo
- Bajo
 - Medio
 - Alto
- Almacenamiento y Venta de Combustibles**
- Gasolinera
 - Gaseras
- Tratamiento de Aguas Residuales**
- Planta de Tratamiento
- Comercio**
- Taller de Pintura
 - Manejo de Materiales Peligrosos
 - Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Salvaguarda (50 m)
 - Salvaguarda (100 m)
 - Radio de Amortiguamiento
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Rollero Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
 - Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.
 - PEMEX, 400 m.

ESC 1:32,000

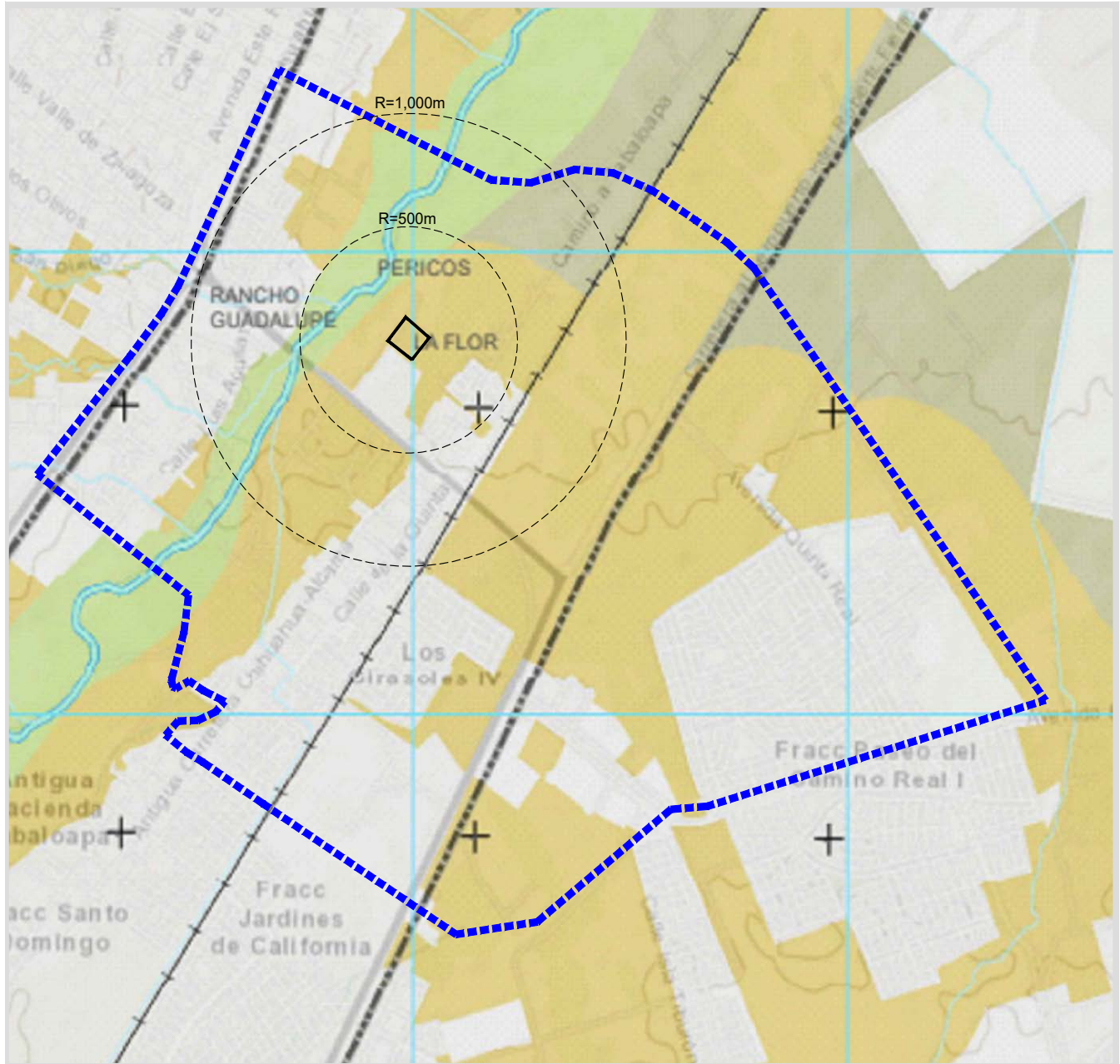
LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.FECHA
ENERO 2025RIESGOS
ANTROPOGENICOS

PD-15

dp

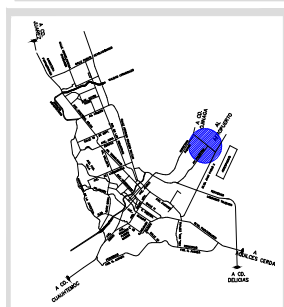
PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



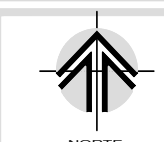
- AREA DE APLICACION
Superficie: 1-80-47-89 ha
- AREA DE ESTUDIO
Superficie 996-76-72 has
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

Zonificación Primaria

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

ESC 1:20,000

dp



LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.

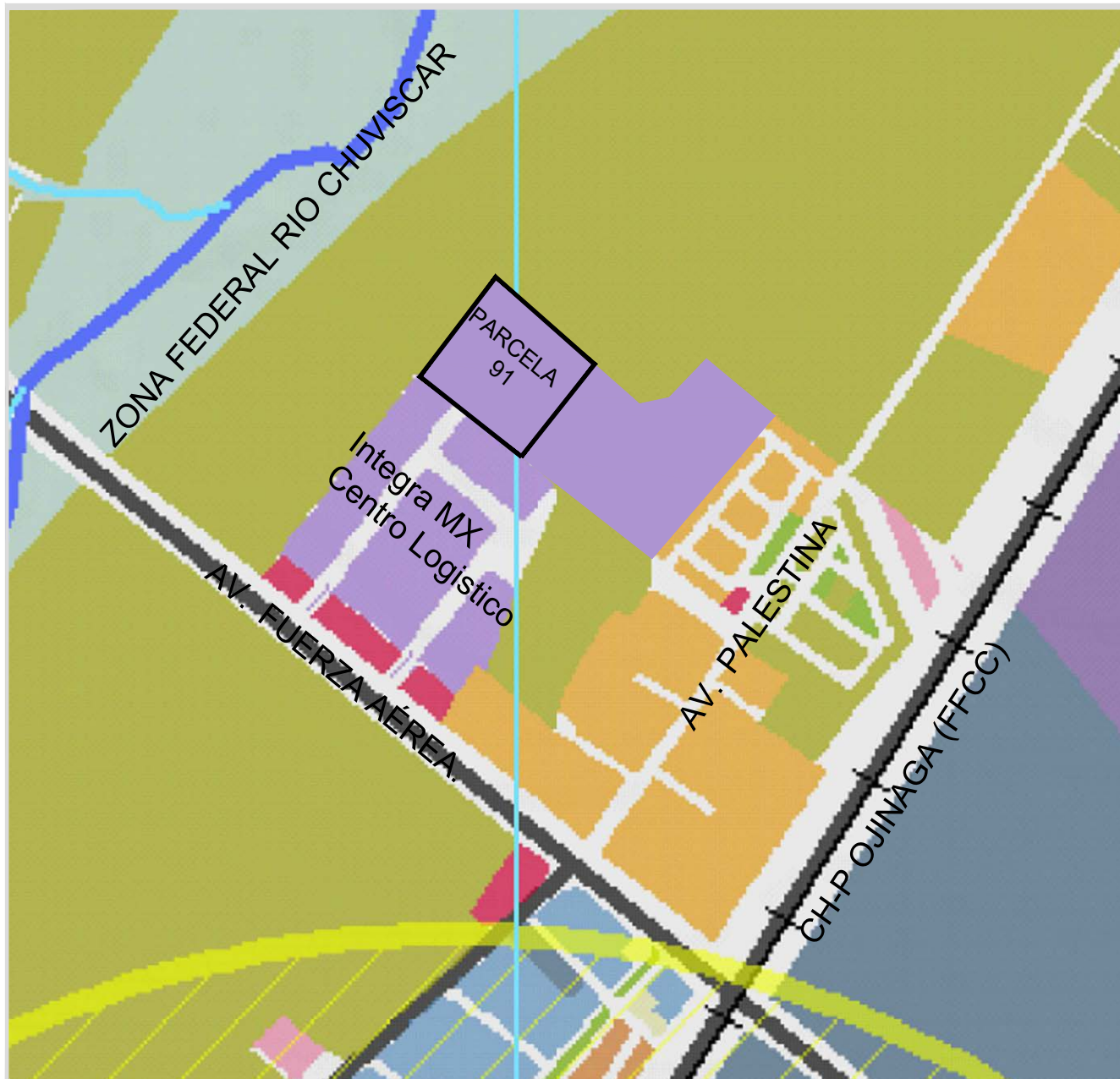
FECHA
ENERO 2025

ZONIFICACION PRIMARIA
AREA DE ESTUDIO

PZ-01

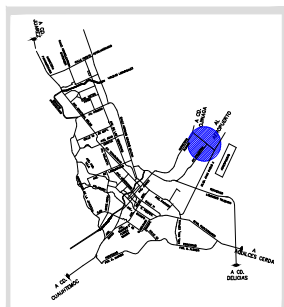
PARCELA 91

MODIFICACIÓN AL PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA



LOCALIZACIÓN

DATOS GENERALES



- AREA DE APLICACION**
Superficie: 1-80-47-89 ha
- Uso de suelo propuesto**
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
 - Industria Bajo Impacto
 - Mixto Intenso
 - Mixto Moderado
 - Zona Especial de Desarrollo Controlado 2
 - Zona de Amortiguamiento
 - Equipamiento General
 - Comercio y Servicios

ESC 1:6,000.



LUGAR
CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA
ENERO 2025

USO DE SUELO
AREA DE ESTUDIO

PE-01

XI. CREDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVAN
GOBERNADOR ESTADO DE CHIHUAHUA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ARQ. VERONICA LIRA GONZALEZ
JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL.

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA



LIC. MARCO BONILLA MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO A LAS DIRECTRICES.