ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

PROMOTOR:

ARQCON MODULAR S.A. DE C.V.

CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

FEBRERO 2024

CLAVE 2024-02 CUS AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

INDICE

A. ANTECEDENTES 5
I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA 5
B. INTRODUCCIÓN 6
C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA 7
I. PROCESO DE APROBACIÓN 7
II. ÁMBITO FEDERAL 8
1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos 8
2. Ley De Planeación 9
3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano 9
4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente 11
III. ÁMBITO ESTATAL 12
1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua 12
2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua 13
3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua 15
4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua 22
5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua 23
IV. ÁMBITO MUNICIPAL 25
1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua 25
D. ALCANCES 29
I. ALCANCE GENERAL 29
II. ALCANCE LEGAL 29
III. ALCANCE TERRITORIAL 29
1. Definición Del Área De Estudio 29
2. Definición Del Área De Aplicación 30
IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN 31
E. DIAGNÓSTICO 32
I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO 32
1. Ámbito Regional 32
2. Ámbito Urbano 32
3. Ámbito De Influencia 33
II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA 33
III. ESTRUCTURA URBANA 33
1. Zonificación Primaria 34
2. Zonas Homogéneas 35
3. Zonificación Secundaria 36
4. Organización Espacial 37
5. Núcleos De Actividad 38
6. Corredores Urbanos 38
IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO 39
1. Análisis Demográfico 39
2. Análisis Económico 41
3. Valores Del Suelo 43
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL 43
1. Clima 43
2. Topografía Y Orografía 43
3. Vegetación 44
4. Hidrología 44
5. Agua Subterránea 45
6. Composición Del Suelo 45
7. Paisaje Natural 46

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO 47
1. Vivienda 47
2. Comercio Y Servicios 48
3. Equipamiento 50
4. Industria 52
5. Predios Baldíos 53
6. Estructura Vial 54
a) Av. de la Juventud (secciones 234A – 234A' y 235A -235A') 55
b) Blvd. Antonio Ortiz Mena (sección 237A – 237A' y 238A -238A'). 55
c) Av. Politécnico Nacional (secciones 79A – 79A' y 80A – 80A') 56
d) Av. Mirador (secciones 361A – 361A' y 361B – 361B'). 56
e) Av. Haciendas del Valle (sección 101 – 101'). 57
f) Av. Tomás Valles Vivar (sección 102 - 102'). 57
g) Av. Reliz (sección 96 – 96'). 57
h) Av. Hacienda de los Morales (sección 413 – 413'). 57
i) Av. de la Empresa. 58
7. Transporte Público 58
8. Infraestructura 59
a) Infraestructura de Agua Potable 59
b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario 60
c) Infraestructura de Drenaje Pluvial 60
d) Infraestructura Eléctrica 61
e) Infraestructura de Gas 61
9. Riesgos Y Vulnerabilidad 61
f) Geológicos 61
g) Hidrometeorológicos 62
h) Antropogénicos 63
VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO 63

F. NORMATIVO 66
I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN 66
1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024 66
2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027 67
3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024 68
4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040 69
a) Objetivos 70
b) Políticas de Desarrollo. 70
c) Usos de Suelo 70
II. OBJETIVOS GENERALES 70
III. OBJETIVOS PARTICULARES 71
IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN 72
1. Normatividad Sedesol 72
a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 72
b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades 72
2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano 72
3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente 73
4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. 74
5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua 75
a) Gestión Ambiental 75
b) Política Ambiental 76
c) Política Ambiental 76
d) Ordenamiento Ecológico 76
e) Criterios Ecológicos 76
f) Impacto Ambiental 76

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua 78
7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040. 79
a) Lineamientos PDU 2040 79
b) Estructura Urbana 80
c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo. 80
d) Vialidad 81
e) Infraestructura 81
f) Usos, Reservas y Destinos 81

G. ESTRATEGIA URBANA 83
I. ESTRATEGIA GENERAL 83
II. ESTRATEGIA PARTICULAR 83
1. Modelo De Desarrollo 83
2. Enfoque Inmobiliario 83
3. Formación De Núcleos De Actividad 83
4. Políticas De Desarrollo 84
a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación. 84
b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo. 84
c) La Protección Ambiental. 84
d) El Desarrollo Económico y la Competitividad. 84
5. Zonificación Secundaria. 84
6. Infraestructura 86
a) Agua Potable y Drenaje Sanitario 86
b) Energía Eléctrica 87
c) Drenaje Pluvial. 87
7. Movilidad 87
8. Movilidad 87
a) Av. de la Juventud (sección 234 – 234' y 235 – 235'). 88
b) Blvd. Ortiz Mena (secciones 237 – 237' y 238 – 238') 88
c) Av. Politécnico Nacional (secciones 79 – 79' y 80 – 80'). 88
III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA 89

H. INSTRUMENTAL 91
I. CORRESPONSABILIDAD 91

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES 92

J. BIBLIOGRAFÍA 93

K. CRÉDITOS 94

L. ANEXOS 95

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de él emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio del giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Para el caso particular que nos ocupa, estos lineamientos se convierten en requisitos indispensables para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

El predio en análisis se constituye como predio sin ocupar al interior del Fraccionamiento Parque de Negocios en la zona poniente de la ciudad. A lo largo del tiempo, el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos mixtos y ha consolidado usos comerciales y de servicios en corredores consolidados particularmente en Av. de la Juventud, con función de bordes entre desarrollos habitacionales de carácter privado en convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo. Para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo y el aumento del potencial urbano reglamentado sobre un predio urbano subutilizado, cuya infraestructura existente será demolida para dar cabida a un proyecto de desarrollo en esquema habitacional plurifamiliar promovido por ARQCON MODULAR S.A. DE C.V., el cual actualmente cuenta con uso de Comercio y Servicios. El Cambio de Uso de Suelo y aumento de potencial urbano se promueve en modalidad de Habitacional H60+ que tiende a consolidar mayor potencial habitacional en la zona a través de la reconversión de la introducción de una tipología habitacional plurifamiliar que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo, lo cual implica poner más énfasis en su correcto desarrollo urbano.

La zona surponiente de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementen la vocación de los predios y desarrollos localizados al pie del corredor urbano de Av. de la Juventud que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, comercial y de servicios. El aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servidos inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo que contemplen la adecuada convivencia entre conjuntos habitacionales en esquema de alta densidad con la muy relevante presencia económica de los corredores urbanos de la ciudad como es el caso de Av. de la Juventud, en beneficio de nuestra ciudad.

Algunos desarrollos habitacionales y comerciales dentro del área de influencia del corredor, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos mixtos y plurifamiliares en alta densidad, fomentadas por la vocación del suelo, la accesibilidad a

servicios y vialidades de conexión urbana y por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, amparados por las políticas implementadas por la autoridad municipal y el propio PDU 2040 respecto al desarrollo continuo y compacto de la mancha urbana que han promovido al entorno del predio promovido como el más importante corredor de actividad en la ciudad donde conviven actividades productivas diversas con desarrollos habitacionales que aprovechan dicha localización para fomentar la consolidación de esquemas en alta densidad rentables tanto en términos económicos como sociales.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por la empresa Arcqon Modular S.A. de C.V. que pretende desarrollar un predio de su propiedad, con el propósito de participar en la oferta de suelo habitacional, aprovechando su ubicación en convivencia con usos comerciales y de servicios activos y de gran presencia, viviendas de régimen particular y otros ejemplos de vivienda de alta densidad identificados en la zona, las potencialidades de proyecto de inversión con las que cuenta, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del uso del predio con una alta intensidad de aprovechamiento que es congruente con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo e intensidad en el aprovechamiento del suelo de Comercio y Servicios establecido dentro del PDU 2040 a Habitacional de más de 60 viviendas por hectárea con componente de aumento de potencial urbano, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbano subutilizado al interior de la mancha urbana en la zona surponiente de la Ciudad de Chihuahua, identificado por la clave catastral 251-043-002, ubicado en Calle de la Empresa No. 3102 a 57.56 de lateral de Av. de la Juventud en el Fracc. Parque de Negocios, con superficie de terreno de 2,544.157 metros cuadrados. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, sus superficies y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el siguiente gráfico:

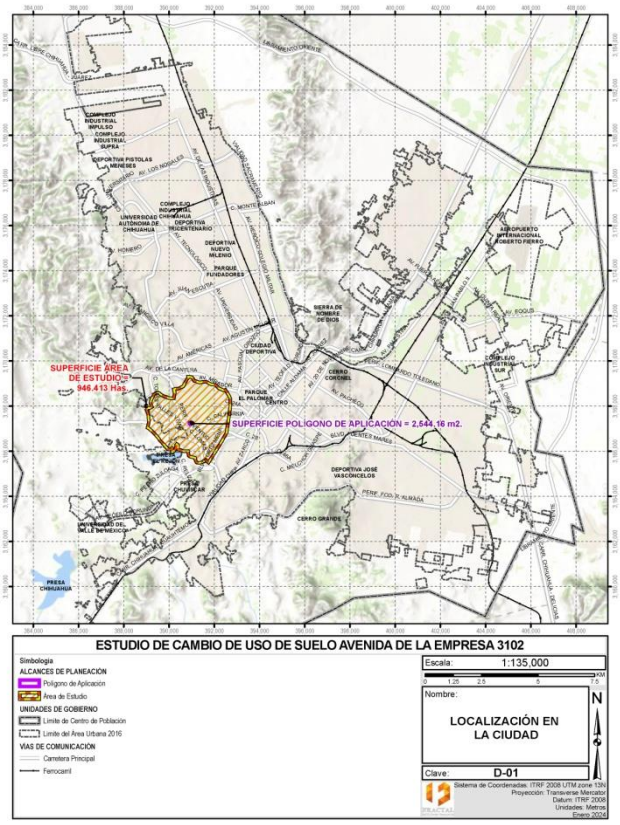


Fig. 1 Localización en la ciudad. [1]

[1] *Fuente: Elaboración propia.*

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Con respecto a las acciones urbanas relativas a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible, la misma Ley especifica lo siguiente en el articulado siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos[2]

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política particularmente de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115.

El Artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, la planeación, conducción, coordinación y orientación de la actividad económica nacional; que al desarrollo nacional concurrirán con responsabilidad social, los sectores público, social y privado y que, el sector público tendrá a su cargo las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto.

El Artículo 26, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los programas de la Administración Pública Federal.

El Artículo 27 dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente 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 el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público…"

"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;…"

[2]*Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019*

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión "Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución;"

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios 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; e

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…"

2. Ley De Planeación[3]

La Ley de Planeación tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone en su Artículo 3º, que: "Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

El primer párrafo de su Artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional 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 y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley".

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano[4]

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1 tienen por objeto:

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

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

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

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y

[3] *Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018*

[4] *Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019*

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.

El Artículo 11º dispone que: "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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de 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 de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales."

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente[5]

Artículo 1. 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 del 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".

Artículo 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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;

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

[5]*Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018*

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;

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;

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua[6]

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en su Artículo 1° define al Estado de Chihuahua como parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y poseedor de una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

El Artículo 2° destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

En su Artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado que son:

"I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.

V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;"

Establece la competencia del gobierno Municipal en el 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."

[6]*Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96*

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua[7]

Las disposiciones de esta Ley en su Artículo 1º tienen por objeto establecer:

I. las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2o. 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 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el 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 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

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.

Artículo 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.

3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y

[7] *Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37*

entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.

c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. 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, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

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

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua[8]

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

[8]*Fuente: POE 2021.10.02/No. 79*

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

II. Equidad e inclusión.- Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a

las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.

XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.

III. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.

V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.

VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.

X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.

XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.

XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.

XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.

XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.

XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

XXII. Densificación.- Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.

XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.

XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fundos legales existentes.

XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación. L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.

LXII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.

LXVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: (entre otras)

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.

V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.

VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios,

para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

Artículo 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: (entre otros):

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.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombro.

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y 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 Zonas 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 centros 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.

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

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.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.

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.

IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

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

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

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.

III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.

IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción

permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua[9]

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:

I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.

III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

Artículo 8. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.

II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una

[9]*Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38*

corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

Artículo 27. En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberán ser considerados la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 28. 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 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 (derogada), 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.

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua[10]

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

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;

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

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

[10]*Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22*

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 correspondientes 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;

VI. Derogada;

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.

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 representantes 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 y 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 de 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; y

XII. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua[11]

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los

[11] *Fuente: POE 2013.10.05/No. 80*

asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

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

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

IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planteados, y

X. Las demás que le otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible:

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

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

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del 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 sujetarán 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 Décimo Primero de este Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

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

V. El Municipio deberá dar respuesta a los 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 Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

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

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

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

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

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

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

Artículo 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… y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo e intensidad de sus coeficientes de aprovechamiento, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización que es Comercio y Servicios a Habitacional H60+ con componente de aumento de potencial urbano, que le permita albergar un proyecto de aprovechamiento habitacional en esquema de alta densidad en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Av. de la Juventud al cual es cercano y la actividad económica prevaleciente en el entorno, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley, este Estudio de Cambio de Uso de Suelo y de Aumento de Potencial Urbano se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades de los predios y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por trayectoria de C. Hacienda de los Morales, Av. de la Juventud, Av. Washington y Av. Mirador; al oriente por línea contínua por trayectoria de Blvd. Antonio Ortiz Mena; al sur con línea quebrada con trayectoria en Av. de la Juventud, Av. El Reliz, límite de zona federal de arroyo El Rejón y límite de N.A.M.O. de la Presa El Rejón ; y al poniente en línea quebrada con trayectoria sobre predios varios de propiedad particular, C. Hacienda de los Morales y Av. Tomás Valles Vivar; para conformar un polígono con una superficie de 946.413 Hectáreas.

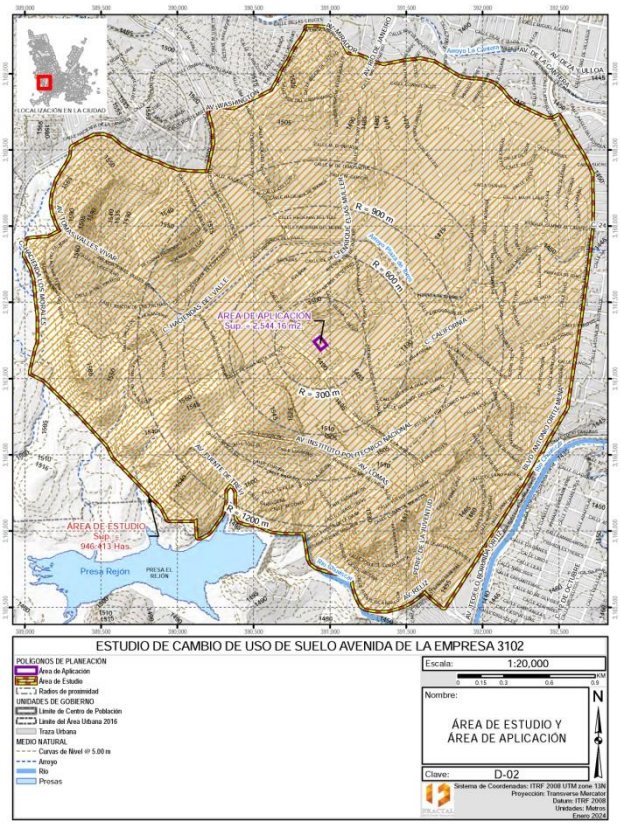


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. [12]

Para la definición del polígono anterior, se analizaron los siguientes 20 AGEB´s urbanos considerados, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

[12] *Fuente: Elaboración propia.*

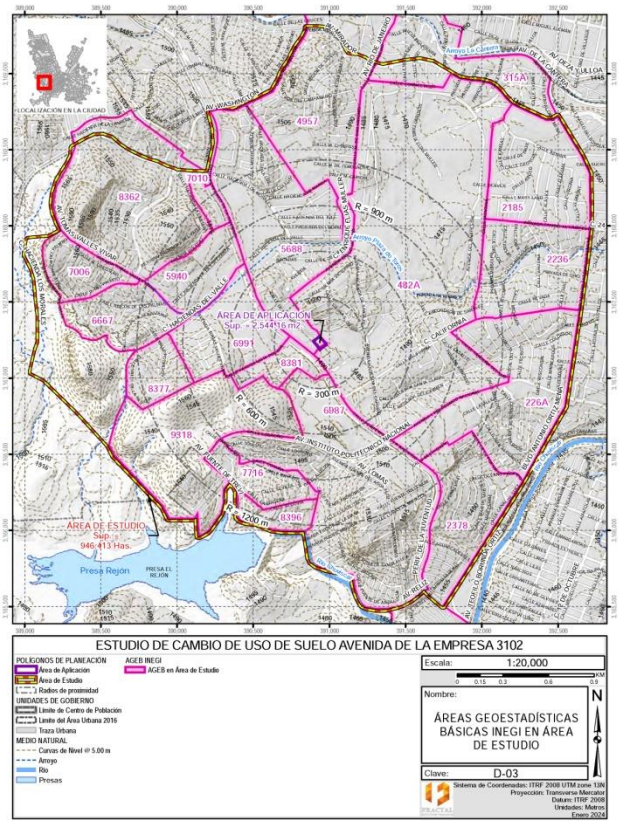


Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio. [13]

Para los AGEB´s 2378, 315A, 4957 y 8362 fueron considerados en cuanto a su superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno del predio analizado.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo para un predio urbano con clave catastral 251-043-002 comprende en total una superficie de 2.544.157 metros cuadrados en escritura y 2,365.61 de acuerdo a levantamiento físico, que se encuentra identificado con el número 3102 de Av. de la Empresa del Fracc. Parque de Negocios. Sus límites son por su frente 42.305 metros con C. de la Empresa; por su costado derecho 60.00 metros en escritura y 55.72 metros físicos colindante con Fracc. Residencial Santa Fe; por su fondo 42.50 metros con Torre Sphera; y por su costado izquierdo 60.00 metros en escritura y 55.86 físicos con Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:



Fig. 4 Plano catastral predio 251-043-002. [14]

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicando colindantes su superficie y colindancias.

El predio así conformado tiene asignado uso de suelo Comercio y Servicios por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Arcqon Modular S.A. de C.V., lo cual consta en Escritura Pública Volumen 308, Número 9045 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 13 de noviembre del año 2023, ante la fe del Notario Público Número 5 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Luis Carlos Magdaleno quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 18 del Libro 7110

[13] *Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2010*

[14] *Fuente: Perito Catastral.*

Sección Primera, con folio real 1426785. Se anexa a este estudio de planeación copia de la escritura descrita.

Por lo anterior, es importante resaltar la relación existente dicho predio y la Ciudad, y la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido para la Av. de la Juventud y su localización dentro del área de influencia del propio corredor.



Fig. 5 Vista del predio promovido.[15]

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnostico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

[15] *Fuente: Elaboración Propia.*

E. DIAGNÓSTICO

I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, el Municipio de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - Mexico, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica del Municipio 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 Pácifico.



Fig. 6 Vinculación Regional.[16]

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.



Fig. 7 Movilidad Regional.[17]

La red carretera que relaciona a la zona metropolitana con las localidades del Estado y con el resto de la nación favorece una relación jerárquica hacia Ciudad Juárez hacia el norte y la Ciudad de México al sur. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2021) 26,544.06 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, definida por el PDU 2040 y la planeación vigente y aplicable en el Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 26,544.06 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

[16] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[17] *Fuente: Elaboración Propia.*

de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos quinquenales anteriores.

La población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país

Su carácter de ciudad capital, así como 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.

Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa procesos de dispersión de la urbanización periférica y expulsión de habitantes de las zonas centrales de la ciudad. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa importante a la oferta de vivienda plurifamiliar accesible al corredor de actividad de Av. de la Juventud y a los principales corredores que lo conectan con la zona central de la ciudad aportando para sus habitantes conveniencia al evitar el traslado a largas distancias a áreas de interés, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la densificación del corredor, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano de baja densidad habitacional tendiente a la mixtura de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredor de Av. de la Juventud en el tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda y Av. Wahington en la zona surponiente de la ciudad, con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona surponiente de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

El cambio de uso de suelo para un predio urbano con clave catastral 251-043-002 comprende en total una superficie de 2,544.157 metros cuadrados de acuerdo a Escritura Pública, que se encuentra identificado con el número 3102 de la C. de la Empresa del Fracc. Parque de Negocios. Sus límites son por su frente 42.305 metros con C. de la Empresa; por su costado derecho 60.00 metros en escritura y 55.72 metros físicos colindante con Fracc. Residencial Santa Fe; por su fondo 42.50 metros con Torre Sphera; y por su costado izquierdo 60.00 metros en escritura y 55.86 físicos con Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento.

Se ampara la propiedad a favor de Arcqon Modular S.A. de C.V., lo cual consta Escritura Pública Volumen 308, Número 9045 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 13 de noviembre del año 2023, ante la fe del Notario Público Número 5 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Luis Carlos Magdaleno quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, en la Inscripción 18 del Libro 7110 Sección Primera, con folio real 1426785. Se anexa a este estudio de planeación copia de la escritura descrita.

III. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, esta se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona surponiente de la ciudad de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del trazo de Av. de la Juventud y su integración con el resto de la ciudad mediante la prolongación de varias vialidades jerárquicas como son la Av. Teófilo Borunda, Blvd. Ortiz Mena, Av. Politécnico Nacional, Av. La Cantera y otras vialidades jerárquicas que se han conformado como corredores urbanos de integración entre las zonas centro y poniente de la ciudad. Estos corredores cuentan con una importante consolidación y presencia de comercio y servicios, las cuales adquirieron una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de los sectores habitacionales consolidados en la zona así como de los grandes desarrollos comerciales entre los que destacan Fashion Mall, Paseo Central y varias tiendas de autoservicio por mencionar a los más importantes que han tendido a consolidar nodos de actividad de cobertura urbana y regional. Elementos que por otro lado, en conjunto con equipamientos diversos y centros recreativos y deportivos como son el Parque Tres Presas en diversas etapas, han ido conformado un sector urbano con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad, que resulta complementario y accesible hacia el Centro Urbano.



Fig. 8 Av. de la Juventud y su entorno. [18]

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso del corredor de Av. de la Juventud y su área de influencia, integrada a los Subcentros Urbanos Surponiente y Norte toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos originalmente habitacionales de tipo residencial como es el caso del entorno del predio promovido al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión sobre los corredores urbanos que los integran con la ciudad.

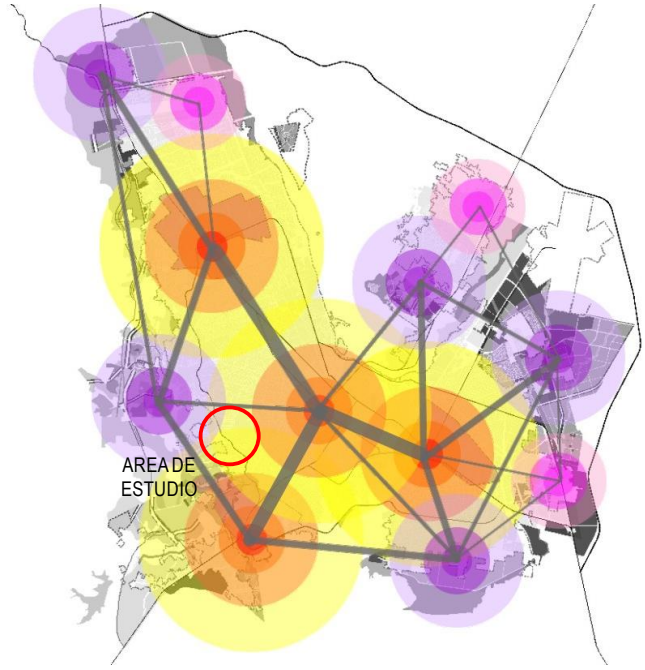


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. [19]

La progresiva consolidación de nuevos desarrollos residenciales sobre todo en la zona de desarrollo surponiente ha ido relegando tanto predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos, como inmuebles que por características de tamaño de lote y de localización estratégica resultan costosos para la realización de un proyecto de inversión bajo los parámetros actualmente definidos para su aprovechamiento constructivo por lo que éstos son relegados y sujetos a la reconversión de utilización en giros económicamente más rentables en términos sociales y económicos y en muchos casos, mediante el aumento de su potencial urbano, como es el caso del predio en análisis.

Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la mancha urbana, que aprovechen la ventaja competitiva de localización en la zona periférica al primer cuadro de la ciudad

1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante

[18] *Fuente: Fotografía propia.*

[19] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza como es el caso del presente predio en análisis; así como Zona E que corresponde a Área Natural de Valor Ambiental que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentra fuera de los límites de la zona U y de la zona R. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

El predio de análisis se localiza en Zona U y se encuentra sujeta a las políticas y lineamientos planteados en los instrumentos de planeación para su ocupación en esquemas más intensivos en cuanto a habitabilidad diversificando la oferta de vivienda y de servicios en atención a la consolidación de la ciudad cercana y accesible.

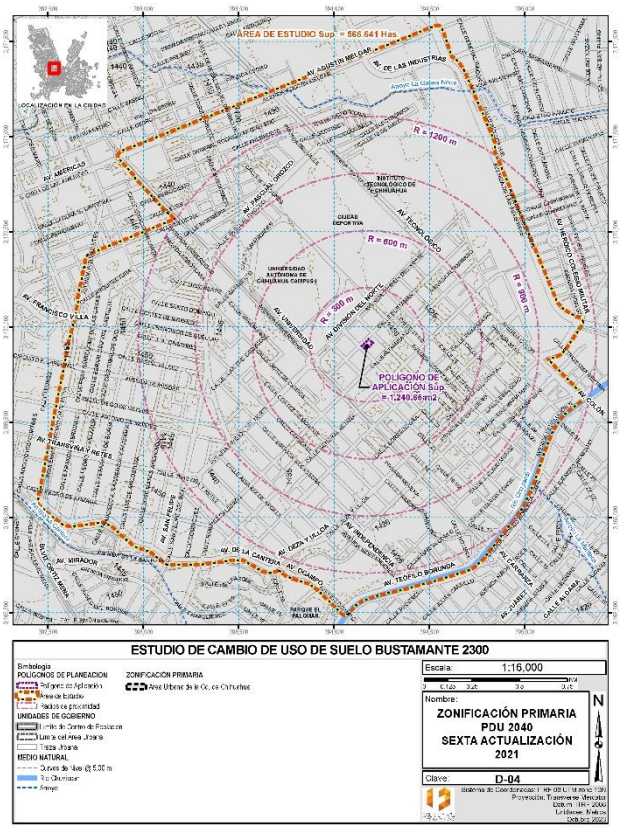


Fig. 10 Zonificación Primaria. [20]

2. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades bajas de 5 a 12 viviendas por Hectárea (H12) y de 13 a 25 (H25); así como media de 26 a 35 (H35) y altas de 46 a 60 (H60) y más de 60 (H60+) en predios aislados al interior, uso mixto bajo, moderado e intenso en zonas interiores vinculadas a los corredores de Av. Politécnico Nacional, C. Hacienda de los Morales y Av. Mirador; existe presencia de uso Zona Especial de Desarrollo Controlado en zonas de reserva localizadas al poniente del área analizada así como en fraccionamientos mayormente residenciales consolidados en la ribera de la presa El Rejón; así como de comercio y servicios en corredores jerárquicos de Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena; equipamiento urbano en importantes giros existentes en los rubros de salud con el Hospital Ángeles, educación que comprende diversas instituciones privadas y administración pública de orden estatal, mientras que recreación y deporte es predominante en el en

[20] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

varios parques lineales al interior de las colonias y fraccionamientos residenciales.



Fig. 11 Tipología de comercio y servicios en corredor Blvd. Ortiz Mena. [21]

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio que se pretende el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano es Comercio y Servicios, el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado en aprovechamientos comerciales, servicios y habitacionales tipo unifamiliar y plurifamiliar, con presencia de mixtura por la amplia diversidad de giros comerciales presentes y de equipamiento urbano. Se tiene reconocido al Corredor de la Av. de la Juventud con usos comerciales de cobertura urbana, a los corredores de vialidades jerárquicas de enlace para las zonas habitacionales con la zona central de la ciudad como son Av. Politécnico Nacional y Av. Haciendas del Valle que les corresponden usos comerciales, mixtos en varias intensidades, equipamiento urbano y habitacionales, mientras que para el corredor de Blvd. Ortiz Mena se tienen establecidos usos comerciales.

Se cuenta con grandes superficies de equipamiento y áreas verdes, los cuales se encuentran ocupados con un alto nivel de consolidación

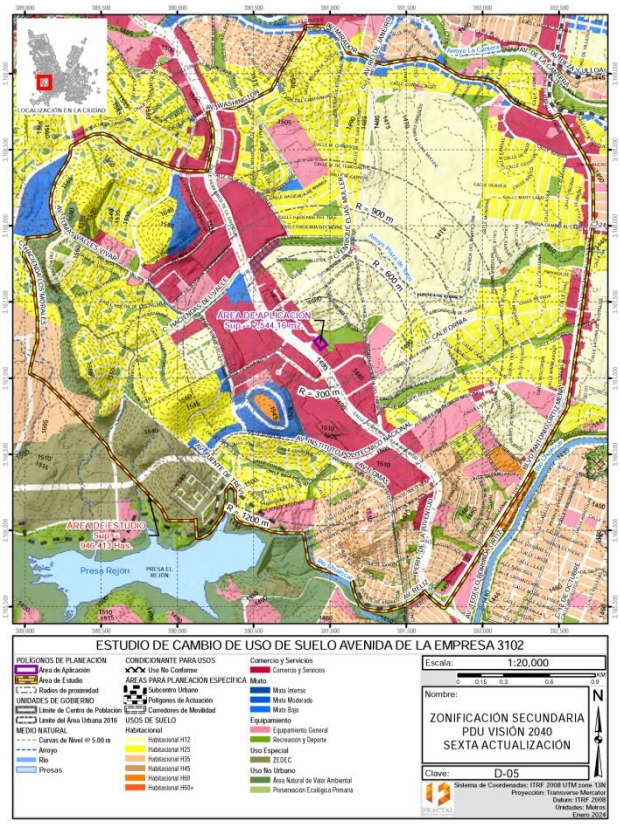


Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. [22]

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de colonias habitacionales de parcelamientos ortogonales conformados por vivienda de tipo residencial con alta calidad constructiva, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que le dan accesibilidad. El carácter de ocupación de las colonias y fraccionamientos existentes perfilan una oferta inmobiliaria limitada pero con tendencia a la diversificación en cuanto a tipologías por la introducción de modelos de vivienda vertical, por la oferta productiva y económica en la zona que se da en una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso a vivienda que aprovecha la conectividad otorgada por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana adecuadas, lo cual resulta favorable para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos al corredor de Av. de la Juventud. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando tanto su condición urbana como las áreas de reserva territorial disponibles:

[21] *Fuente: Fotografía propia*

[22] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

	AREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
USO DE SUELO	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H12	161.7508	18.91%	0.0037	0.00%	161.7545	17.09%
Habitacional Densidad H25	198.0991	23.16%	20.6355	22.64%	218.7346	23.11%
Habitacional Densidad H35	46.2473	5.41%	9.0399	9.92%	55.2872	5.84%
Habitacional Densidad H60	2.5251	0.30%	1.7574	1.93%	4.2825	0.45%
Habitacional Densidad H60+	0.4418	0.05%	0.0000	0.00%	0.4418	0.05%
Mixto Bajo	0.7360	0.09%	0.0000	0.00%	0.7360	0.08%
Mixto Moderado	9.9795	1.17%	10.5780	11.60%	20.5575	2.17%
Mixto Intenso	0.0427	0.00%	0.0000	0.00%	0.0427	0.00%
Zona Especial Desarrollo Controlado	5.7518	0.67%	22.4044	24.58%	28.1562	2.98%
Comercio y Servicios	115.9226	13.55%	2.7868	3.06%	118.7095	12.54%
Equipamiento Urbano	48.7854	5.70%	1.0927	1.20%	49.8780	5.27%
Recreación y Deporte	51.9562	6.07%	1.0470	1.15%	53.0032	5.60%
Preservación Ecológica Primaria	0.2063	0.02%	0.0042	0.00%	0.2105	0.02%
Área Natural de Valor Ambiental	0.0229	0.00%	17.3721	19.06%	17.3950	1.84%
Vialidades y servidumbres	212.7807	24.88%	4.4428	4.87%	217.2235	22.95%
TOTAL:	855.2482	100.00%	91.1646	100.00%	946.4129	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:		90.37%		9.63%		100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 13 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. [23]

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable Comercio y Servicios actualmente regulado por el PDU 2040.

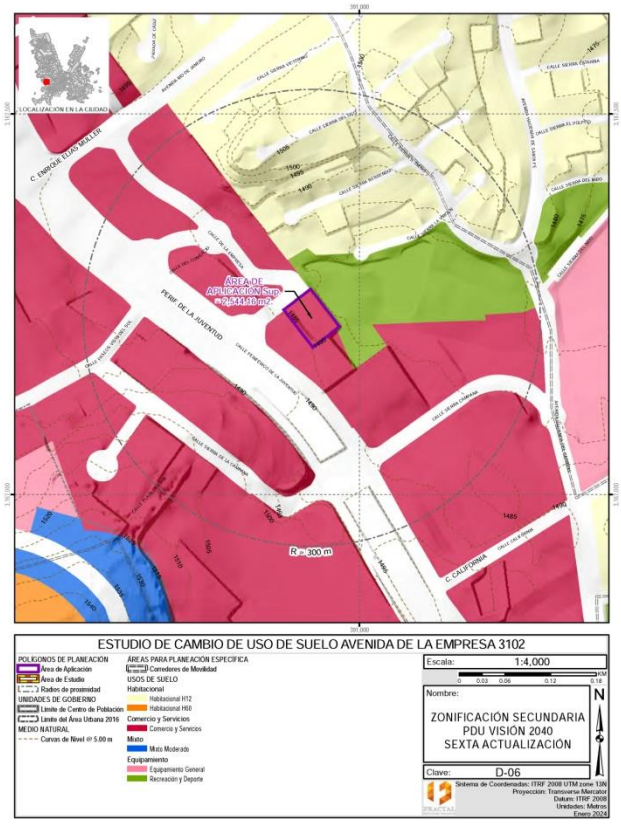


Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. [24]

4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, 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 predio en estudio se ubica en la zona surponiente de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo y barreras naturales.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la de la Juventud se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y surponiente de la ciudad, integrándose a los corredores de carácter regional de Carretera a Cd. Juárez y Carretera a Cd. Cuauhtémoc, además que su conectividad con Av. Teófilo Borunda le otorga accesibilidad y vinculación hacia el Centro Urbano y hacia vialidades jerárquicas como son Periférico Lombardo Toledano y Vialidad Sacramento al oriente, situación que es identificada por el comercio y servicios que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Lo anterior denota conectividad con el anillo intraurbano de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas. Otra vialidad jerárquica que otorga condiciones óptimas de accesibilidad y desarrollo de actividades productivas en el Blvd. Ortiz Mena que delimita el Área de Estudio al oriente del predio analizado.

Dentro del área de estudio se ubican equipamientos urbanos de cobertura regional con alta convocatoria como son instituciones educativas de alto nivel y complejos comerciales tanto de cobertura urbana y regional, como local ubicados sobre los corredores principales en la zona.

El Área de Estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales, servicios y equipamiento urbano, por encontrarse inmerso en la mancha urbana actual de nuestra ciudad y colindante al corredor de movilidad de Av. de la Juventud, consolidado al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar delimitado por vialidades jerárquicas.

[23] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[24] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por la Av. de la Juventud, Av. Mirador y Blvd. Ortiz Mena donde se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza mixta de los corredores y el proceso de consolidación exclusivamente habitacional en zonas interiores, se presenta una fuerte presencia de Unidades Económicas al interior del área preferentemente sobre los corredores principales y vialidades colectoras con escasa presencia en zonas habitacionales.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 1,615 unidades económicas lo cual representa un rango alto de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades colectoras interiores como es el caso de Av. Haciendas del Valle, Av. Río de Janeiro, Av. Washington, C. Camino al Campestre, entre otras, las cuales cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 6 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 250 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Av. de la Juventud, C. Washington y Av. Haciendas del Valle:

NOMBRE	ACTIVIDAD
AVNET DE MEXICO	Otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas
HOSPITAL ÁNGELES	Hospitales generales del sector privado
HOME DEPOT 8719 CHIHUAHUA	Comercio al por menor de materiales para la construcción en tiendas de autoservicio especializadas
SEARS CHIHUAHUA PLAZA	Comercio al por menor en tiendas departamentales
SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS	Administración pública en general
CASINO CROWN CHIHUAHUA	Otros juegos de azar

Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 250 personas. [25]

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área.

Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 1,044 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 261 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 192 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 47 U.E. de 31 a 50 personas, 46 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas, 19 U.E. DE 100 a 250 personas, y 6 U.E. con más de 251 personas ocupadas, siendo este último rango el que corresponde a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la alta presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 80.8% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización, mayormente en áreas comerciales concentradas, en forma unitaria localizadas sobre corredores y en menor proporción, al interior de las zonas habitacionales. La presencia económica es relevante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 1.7 U.E. por Hectárea la cual es más alta con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por la Av. de la Juventud es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene accesibilidad y proximidad el predio analizado, dicho corredor se encuentra ya consolidado.



Fig. 16 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. de la Juventud. [26]

Un segundo corredor conformado por el Blvd. Antonio Ortiz Mena en el límite oriente del Área de Estudio, tiene un importante rol a nivel urbano pues representa circulación periférica y de integración hacia la zona centro de la ciudad y hacia Av. de la Juventud en su extremo sur.

[25] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020*

[26] *Fuente: Fotografía propia.*

Un tercer corredor es la Av. Mirador que define el límite norte del Área de Estudio, que tiene características comerciales y de servicios muy importantes, que le otorgan un carácter urbano.

Al interior del Área de Estudio, se cuenta con corredores jerárquicos conformados por vialidades de función colectora y de vinculación hacia los corredores principales como son Av. Politécnico Nacional, Av. Washington y Av. Haciendas del Valle, todos ellos de fuerte importancia de carácter zonal, sobre de ellos se desarrolla comercio mayormente en microempresa y concentran equipamiento urbano.

Varias calles interiores cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad como es el caso de la C. Camino al Campestre, C. Hacienda de los Morales, Av. Tomás Valles Vivar, Av. Río de Janeiro, así como C. Enrique Elías Miller.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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 y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 97.2% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua.

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de baja a media concentración de población como son las colonias y fraccionamientos Residencial Campestre etapas varias, El Campanario etapas varias, Monte Vesubio, Vistas Campestre, Cumbres etapas varias, Haciendas del Valle varias etapas, Lomas del Valle varias etapas, Fuentes del Valle, Rincón de las Lomas varias etapas, Arcadas, Hacienda Santa Fe, Haciendas varias etapas, Los Cedros, Puerta de Hierro etapas varias, Club Campestre, Vistas del Pedregal, Bosques del Rejón, Haciendas del Rejón, Vermont, Herradura, Argeo, Virreyes varias etapas, Montana, Las Águilas, Quintas del Sol varias etapas, Lomas La Salle varias etapas, La Cañada, Las Fuentes, Lomas Altas varias etapas, Lomas del Rejón, Cerrada Vista Real, La Escondida, Lomas del Pedregal y Lomas de San Charbel. Las altas densidades se ubican en las colonias y fraccionamientos Herradura La Salle I, Lomas Altas II y IV, Abraham González, Avícola y Fuentes del Sol que ocupan la zona sur del Área de Estudio.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en los desarrollos antes mencionados:

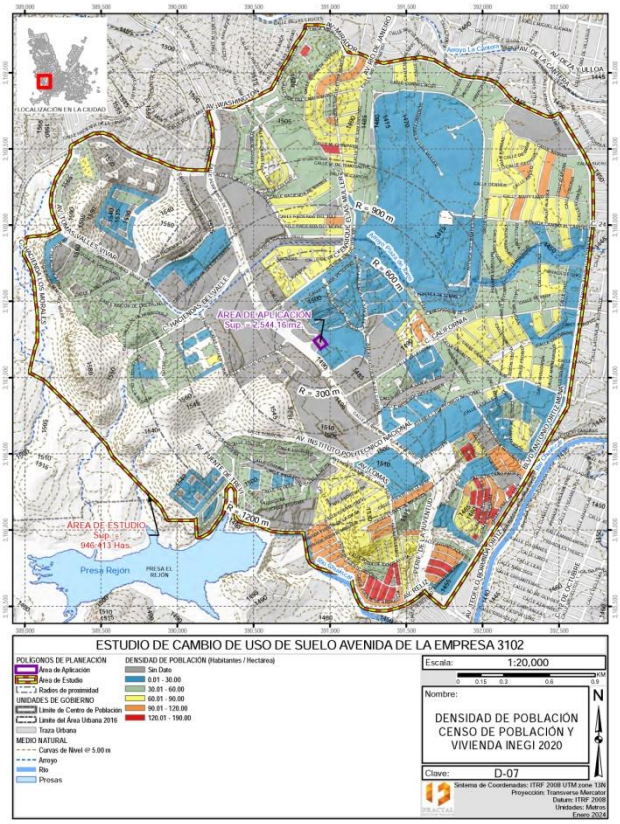


Fig. 17 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. [27]

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 85 fraccionamientos y colonias existentes; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 20,821 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 24.3 hab./Ha de acuerdo a superficie de mancha urbana consolidada al interior del Área de Estudio equivalente a 855.248 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente. Cabe mencionar que existen diversos desarrollos de vivienda o de usos mixtos en esquema de alta densidad sobre

[27] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

predios unitarios, como es el caso de Torre Sphera el cual es cercano al predio de análisis.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos siendo muy representativa la proporción de adultos mayores lo cual nos indica una zona con población envejecida con una base infantil mínima lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de antigua consolidación de alto nivel socioeconómico que presentan una oportunidad para la reconversión de usos y tipología de vivienda que atraigan población joven que renueve social y demográficamente al sector. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas, desarrollo económico y mayor diversidad en modelos de vivienda tendientes a la requerida renovación social y urbana necesarias para el óptimo aprovechamiento e integración de la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, enfatizando las necesidades del adulto mayor. De los 20,821 habitantes en el área, un 48.1% son hombres y un 51.9% mujeres.

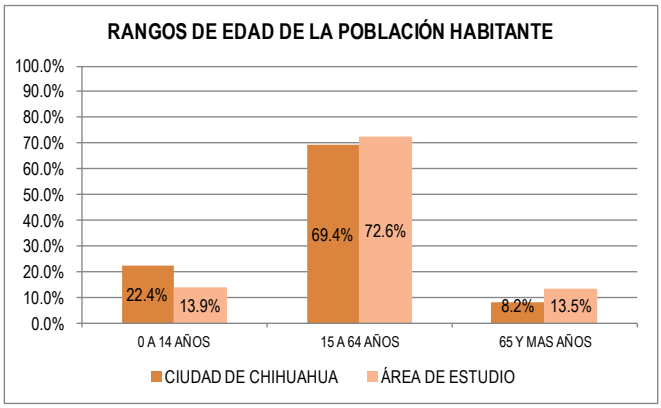


Fig. 18 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio. [28]

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto lo cual nos indica el alto nivel educativo presente en el área ya que representa 14.5 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 88.6% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual es indicativo un nivel ligeramente inferior en grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante de la ciudad en dicho rubro.

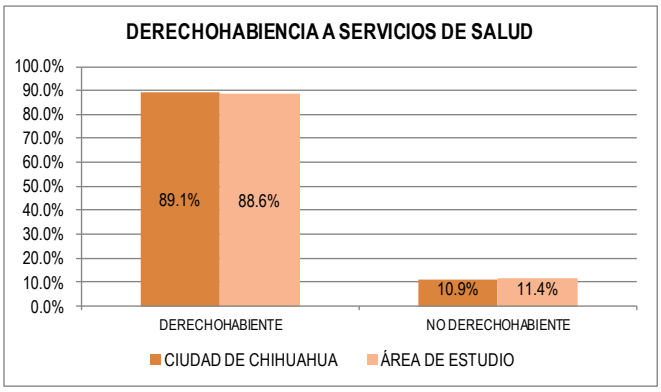


Fig. 19 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [29]

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente alto al presentar una mayoría hacia los servicios prestados por otras instituciones y servicios privados que representan en conjunto un 48.4% del total de la cobertura, relegando al IMSS a un segundo puesto siendo la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad más no en la zona con un 37.1% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. En un rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 9.1% de cobertura y se aprecia una muy presencia baja del INSABI como opción al representar el 3.3% del total de la cobertura.

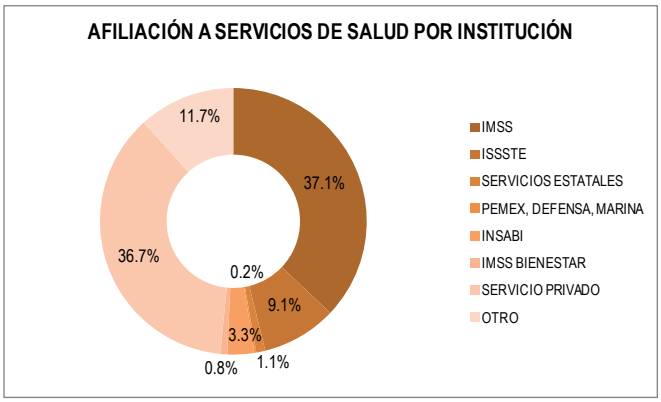


Fig. 20 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. [30]

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 27.7% son de jefatura femenina lo cual es inferior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de una alta participación masculina en cuanto al sostenimiento del hogar y señala condiciones familiares óptimas en cuanto a su composición e integración.

[28] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[29] *Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[30] *Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

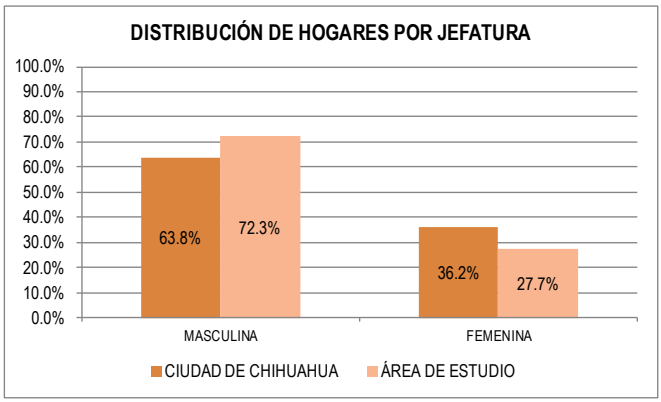


Fig. 21 Distribución de hogares por jefatura. [31]

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta la concentración de densidad de unidades económicas en ciertas zonas al interior del Área de Estudio ya que la Av. de la Juventud cuenta con importante presencia comercial en tramos específicos y la zona se aprecia actualmente vinculada al Centro Urbano que cuenta con una alta concentración de empleo, lo cual define una alta concentración económica detectada periférica a la zona central de la ciudad.

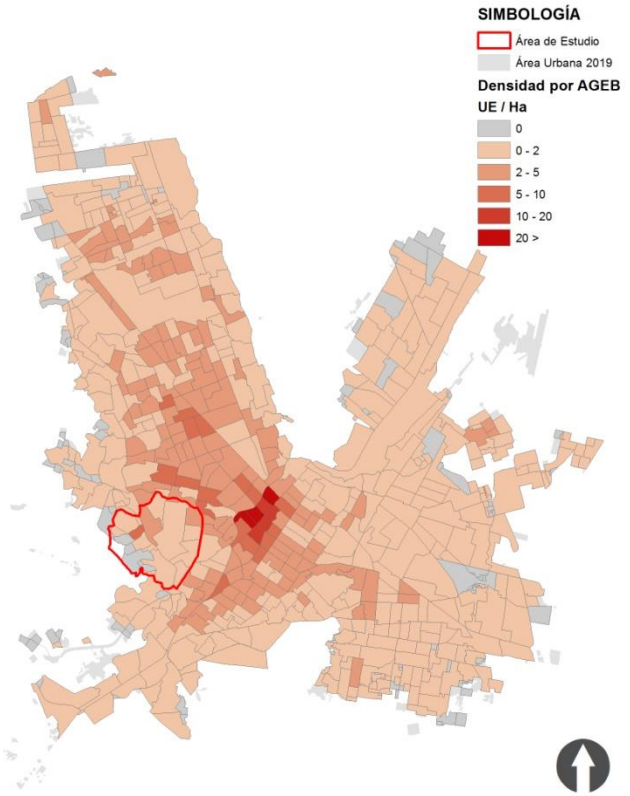


Fig. 22 Densidad de Unidades Económicas. [32]

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 37,389 unidades detectadas al año 2020. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades tienden a concentrarse en plazas y centros comerciales dedicados que a su vez ofertan una mayor cantidad de empleo en relación al número de UE presentes donde existe comercio y servicio en macroempresa. Con respecto al entorno inmediato al predio, la presencia de actividades económicas mayormente dedicadas al sector terciario de la economía definen una oferta relevante en cuanto a empleo aprovechando la ventaja competitiva de localización sobre Av. de la Juventud como es el caso del área analizada en el presente instrumento.

[31] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[32] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020*

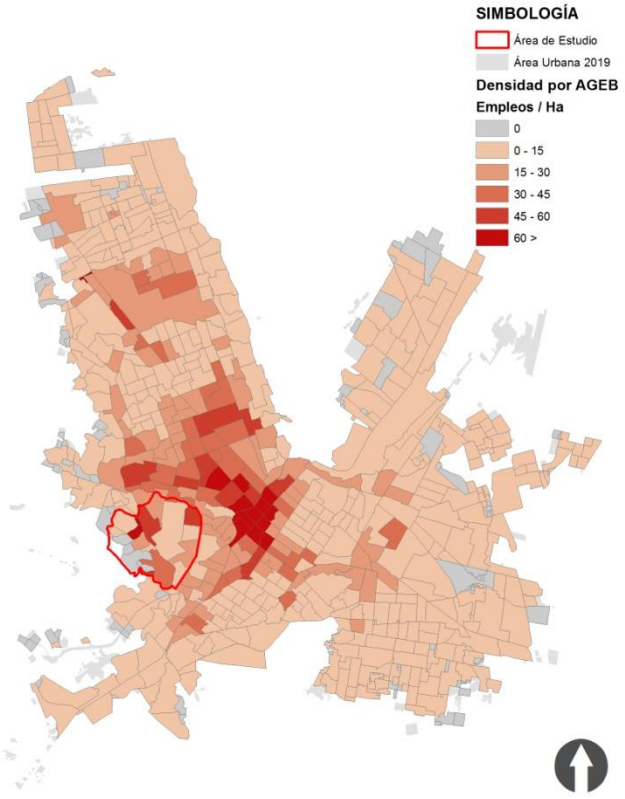


Fig. 23 Promedio de personal ocupado por AGEB. [33]

Del total de la población dentro del área de estudio, un 85.8% cuenta con 15 años o más de los cuales un 62.4% se refiere a población económicamente activa con una alta participación del 98.3% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices superiores al promedio urbano pero con la particularidad de una muy baja representatividad de la PEA respecto a la población mayor de 15 años de edad lo cual resulta de una significativa proporción de adultos mayores que habitan el área y que no son económicamente activos. Dicha condición representa un potencial importante para la diversificación de la oferta habitacional en la zona que tienda a atraer adultos jóvenes que aprovechen la ventaja competitiva de habitar en un sector consolidado, cercano a fuentes de trabajo y con alto impulso económico al interior de las zonas habitadas.

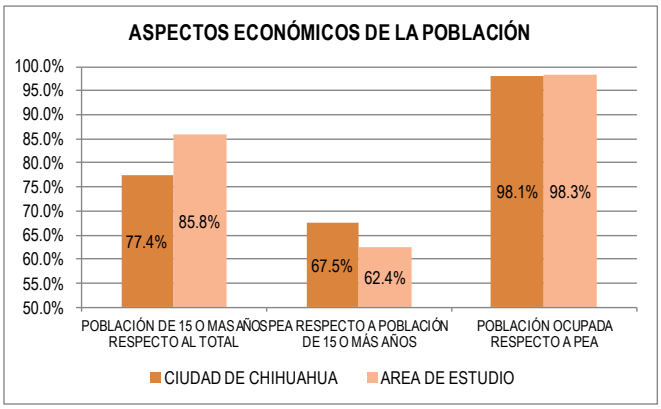


Fig. 24 Aspectos económicos de la población. [34]

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para determinarlo es el acceso a bienes por vivienda, el cual es indicativo del poder adquisitivo de la población habitante el cual es comparable con el promedio urbano.

Existen en la zona 6,745 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Únicamente la disponibilidad de bienes básicos de bicicleta y motocicleta en hogares representa un índice inferior en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, teléfono fijo, computadora e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba de 23 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.

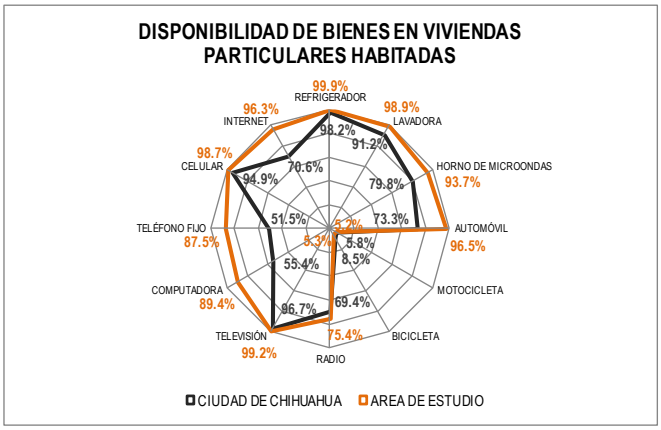


Fig. 25 Disponibilidad de bienes en viviendas. [35]

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores de tiempo prolongado en cuanto a su habitabilidad con desarrollos de tipo residencial que definen un perfil de habitante altamente demandante de bienes considerando adicionalmente la edad de la población que

[33] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI 2020*

[34] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

[35] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

en muchos casos define la alta disponibilidad de automóvil aun habitando en una zona de muy alta cobertura en cuanto a servicio de transporte público.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico de los sectores analizados. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los $930.00 y los $7,690.00 por metro cuadrado, donde colonias y fraccionamientos habitacionales oscilan entre los $3,150.00 a $4,680.00 por metro cuadrado con presencia de condominios de carácter mixto de entre $3,370.00 a $7,690.00 en general, mientras que los predios con frente a los corredores oscilan entre los $2,430.00 hasta los $6,000.00 dónde los precios mayores se ubican en los predios que tienen frente a la Av. de la Juventud. Existen valores superiores en lo particular asignados a plazas comerciales de hasta $7,200.00 por metro cuadrado, mismos que son asociados a corredores comerciales, los cuales junto con los condominios de carácter mixto son los valores de suelo más altos detectados en el área de estudio.

Los valores menores del suelo se ubican en las zonas interiores colonias de interés social como son Fovissste y Avícola, así como en reserva territorial urbanizable en la zona El Rejón al sur del Área de Estudio, mientras que los valores superiores en lo que corresponde los corredores y edificaciones comerciales puntuales, siendo los localizados en Av. de la Juventud los más altos.

Para el predio promovido en este instrumento las tablas de valor catastral determinan un valor de $7,200.00 por metro cuadrado, lo cual lo ubica dentro de los rangos más altos al interior del Área de Estudio y corresponde a los valores detectados en el Fracc. Parque de Negocios donde se localiza el predio de interés.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12ºC y 18ºC, temperatura del mes más frío entre -3ºC y 18ºC, temperatura del mes más caliente menor de 22ºC. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaleciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

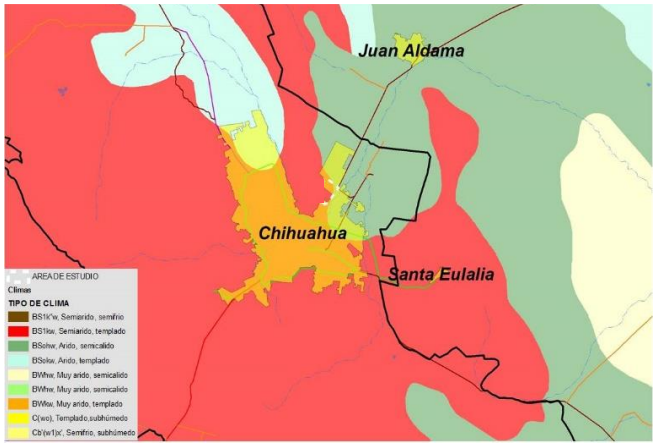


Fig. 26 Clima. [36]

2. Topografía Y Orografía

Al interior del área de estudio, la topografía es mayormente plana, con taludes formados artificialmente debido a la instalación de infraestructuras de comunicación, nivelación de terracerías además de la notable barrera topográfica que resulta del trazo del Rio Chuvíscar y el Arroyo de la Cantera, los cuales se encuentran canalizados con revestimiento de concreto mayoritariamente lo que destaca en el escenario topográfico.

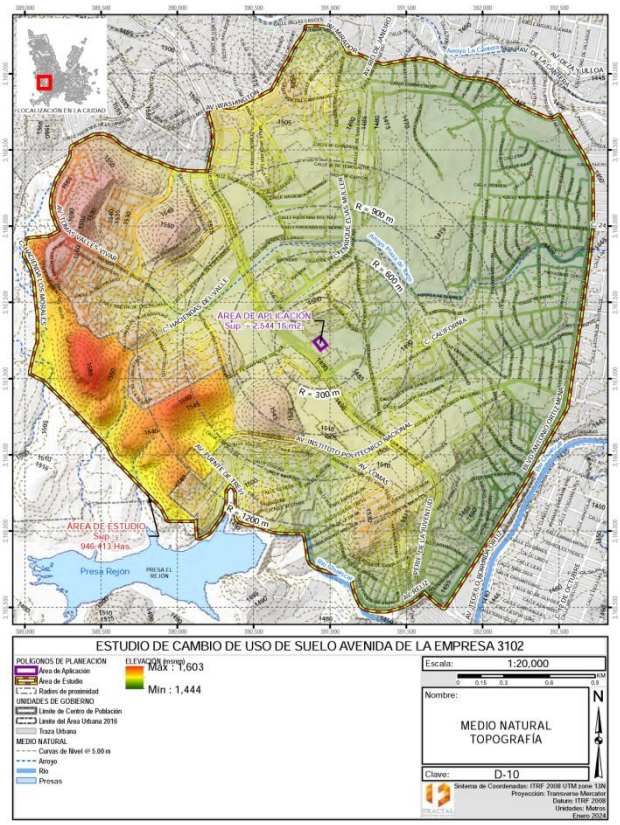


Fig. 27 Topografía. [37]

[36] *Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.*

El rango de pendientes topográficas dominante es considerado plano (0 a 2%), con amplia presencia de zonas clasificadas como muy suaves (2 a 5 %).

Es notable la presencia de pendientes mayores dentro de los rangos fuerte (18 a 30%) y muy fuerte (30 % y mayor) en el límite poniente de la zona de estudio en sentido este a oeste, además este rasgo topográfico presenta un impacto hacia la urbanización de dicha zona que adquiere características de adaptación hacia dicha condición mediante la ocupación de laderas y mesetas que tienden a conformar una estructura urbana mayormente orgánica en cuanto a su distribución y trayectoria de vialidades, en conformación diferente al sector oriente del área analizada que tiende a ser mayormente ortogonal.

Adicional a lo anterior se perciben elevaciones relevantes al poniente del área de estudio las cuales se encuentran urbanizadas o en proceso.

El Área de estudio tiene una elevación máxima de 1,603 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,444 metros sobre el nivel del mar y el predio en estudio tiene una elevación de 1486 msnm en promedio.

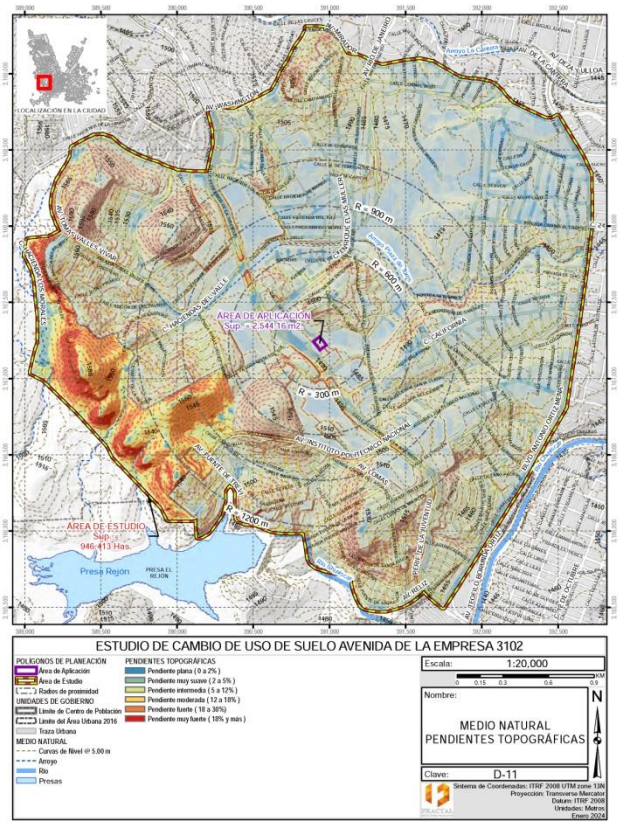


Fig. 28 Pendientes de terreno. [38]

3. Vegetación

En el paisaje general de la ciudad de Chihuahua se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, Planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (pn), junto con gobernadora y matorral subinerme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo y el sicomoro.

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es variada y destacan especies como cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región.



Fig. 29 Vegetación inducida en espacio público. [39]

En áreas naturales mayormente conformadas por reserva territorial urbanizable establecidas en los límites poniente y surponiente del Área de Estudio, la vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género Bouteloua sp., combinados con manchones de matorral subinerme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable.

4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

[37] *Fuente: Elaboración propia en base a cartografía INEGI.*
[38] *Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.*
[39] *Fuente: Fotografía propia.*

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

A nivel local se el Área de Estudio abarca porciones de las Subcuencas hidrológicas La Cantera, Plaza de Toros, Rejón, Chuvíscar III y Chuvíscar IV.

En el entorno del Área de Estudio el principal escurrimiento es el Rio Chuvíscar, además se cuenta con la presencia de los arroyos La Cantera y Plaza de Toros, conformados como afluentes del Río Chuvíscar. Dichos escurrimientos han sido contenidos por infraestructuras pluviales para el desalojo de escorrentías donde se cuenta con canalización para el desalojo de agua.

Dentro del área de estudio, la subcuenca El Rejón se constituye por escurrimientos de escasa magnitud que vierten hacia la Presa, subcuenca Chuvíscar III vierte igualmente a la Presa del mismo nombre y subcuenca Chuvíscar IV vierte hacia el río en su tramo comprendido entre la cortina de la Presa Chuvíscar hasta su cruce con C. María Luisa al oriente.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales y provienen de a Av. Río de Janeiro con trayectoria sobre vialidad Av. de la Empresa desde donde vierten al Parque Santa Fe colindante para finalmente confluir al arroyo Plaza de Toros en el límite sur del Club Campestre de Chihuahua. Los escurrimientos se resuelven sobre parques lineales y vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en varios tramos del arroyo.

Se dispone de un sistema de atarjeas pluviales que recogen estos escurrimientos y lo dirigen hacia el Rio Chuvíscar.

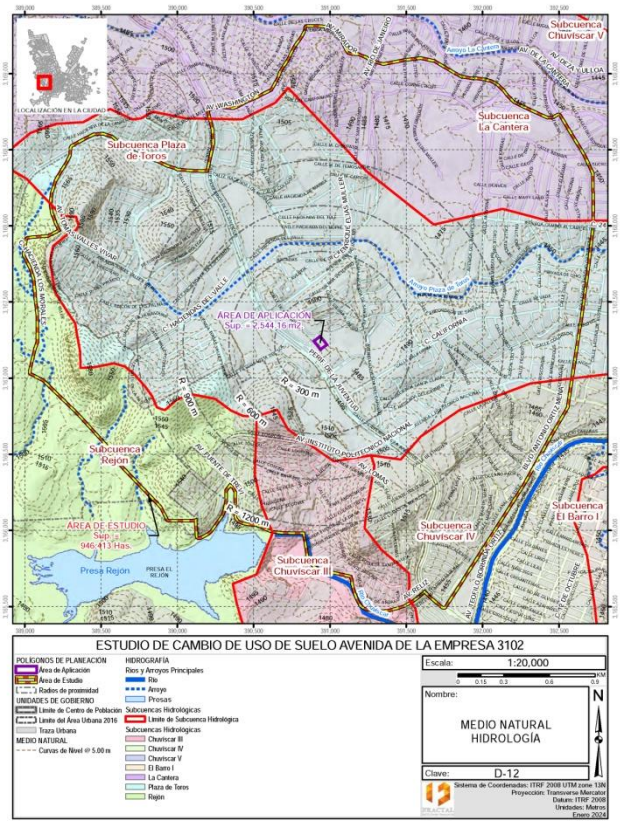


Fig. 30 Hidrología superficial. [40]

5. Agua Subterránea

En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con pozos Haciendas del Valle, Quintas del Sol, Virreyes, California, destacando éste último por su cercanía con el predio promovido. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

6. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, La clave geológica para el Área de Estudio se encuentra clasificada por dos composiciones geológicas, la primera Ts(cg) que lo define como un tipo de roca

[40] *Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA*

sedimentaria conocida como conglomerado cenozoico, caracterizada como un tipo de roca con clastos de 5 a 50 cm de diámetro, predominando los fragmentos de roca calcárea, en menor proporción fragmentos de rocas ígneas; mientras que la composición Tom(Ta), se refiere al tipo de roca toba ácida originada en el periodo cenozoico, caracterizada por mezcla de andesina, oligoclasa y cuarzo, unidos por una matriz vítrea, la textura es merocristalina piroclástica.

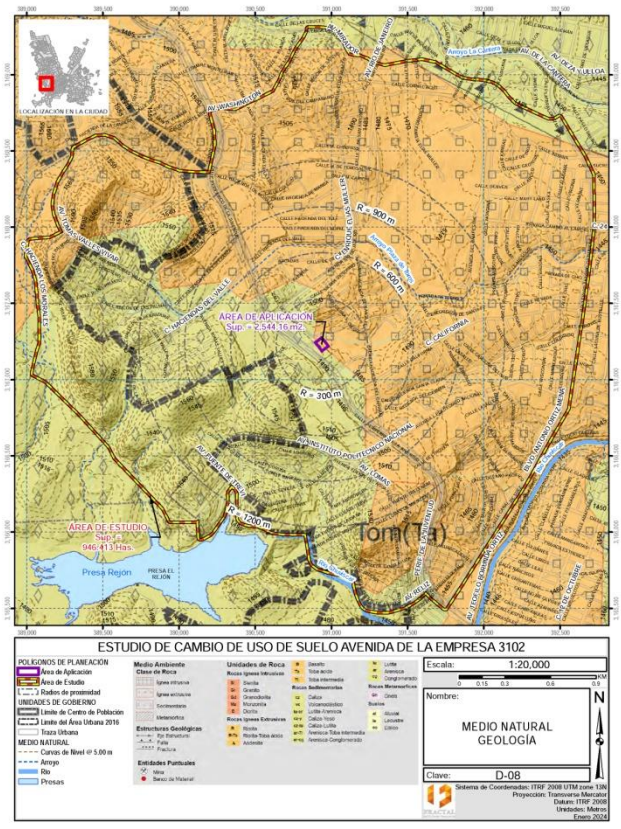


Fig. 31 Geología.[41]

Los tipos de suelo presentes según información INEGI son:

Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

I+Re+Hh/2 definido como suelo de textura media, con suelo principal Litosol (I) y suelo secundario Regozol (Re) consistente en suelo limitado por roca dura y continua a menos de 10 cm de profundidad con capa superficial pedregosa, de color claro en general. Es común en las regiones montañosas y áridas de México y corresponde específicamente al predio en estudio.

Hh+Re/2/L que corresponde a un suelo de textura media de fase lítica, con suelo principal Háplico (Hh) y secundario Regozol (Re), compuesto por suelo sin desarrollo que no presentan rasgos de evolución o calificador de suelo notable con base pedregosa, de color claro en general parecida a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México,

El suelo Litosol que corresponde al área de aplicación es de composición rocosa con baja susceptibilidad a la erosión y al arrastre.

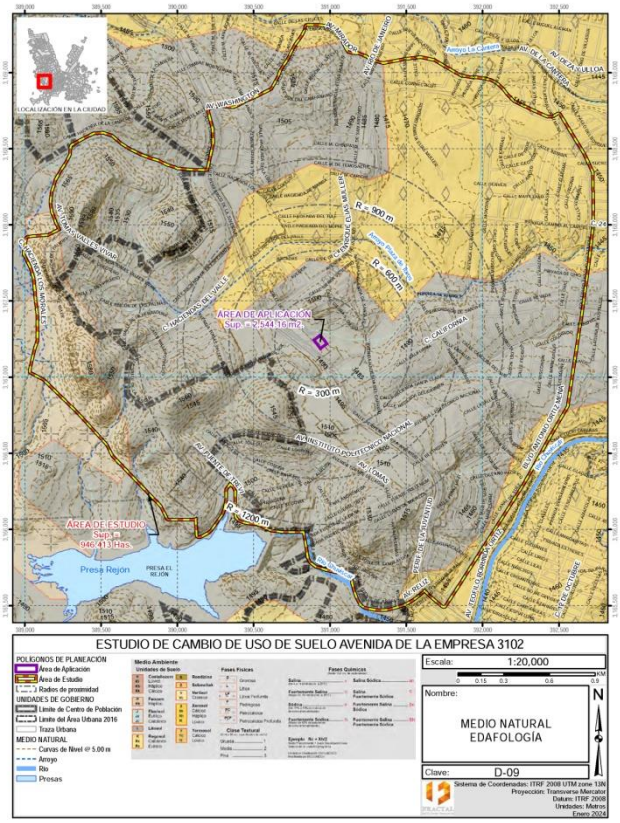


Fig. 32 Edafología.[42]

7. Paisaje Natural

A pesar de las características de pendiente suave dentro del área de estudio, definida por la trayectoria del río Chuvíscar en la parte baja del valle ocupado por la Ciudad de Chihuahua, la conformación topográfica de la zona en una escala mayor permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. En primer lugar, debemos señalar al poniente a la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones

[41] *Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI*

[42] *Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI*

de la Sierra de Santo Domingo al oriente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías delimitan y rematan el espacio visual, además producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur. Así mismo, el paisaje distante cuenta con el Cerro Coronel que junto con el Cerro Grande y Santa Rosa dota de identidad a la ciudad de Chihuahua.

Al poniente del área de interés se aprecian las elevaciones de la zona serrana que definen riqueza paisajística presente a la distancia y debido al alto grado de urbanización al centro y oriente, el paisaje natural local se limita a la vegetación inducida en parques, jardines y arriates destacando para tal efecto el Parque Santa Fe, Club Campestre y Parque de los Tronquitos por mencionar los de mayor presencia en el área.



Fig. 33 Remate visual hacia Sierra El Mogote. [43]

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual y progresiva desde hace aproximadamente 40 años con desarrollo inicial en las colonias Quintas del Sol, Las Águilas y Virreyes, para posteriormente crecer hacia el poniente y con la consolidación de Av. de la Juventud se dio lugar al desarrollo comercial y habitacional desde la década de los 2000´s con el desarrollo progresivo de plazas comerciales, edificios empresariales, tiendas de gran dimensión que han ido desarrollando diversas actividades complementarias entre sí, ocupando tambien vialidades colectoras al interior con un patrón específico de localización sobre corredores de carácter local y en vialidades principales, pero también fraccionamientos habitacionales mayormente de interés medio y residenciales.

Al momento de consolidación de la red vial jerárquica de la zona inicialmente con Blvd. Ortiz Mena y Av. Politécnico Nacional para posteriormente consolidarse Av. de la Juventud, prolongación de Av. Mirador y numerosas vialidades colectoras en la zona, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la presencia de nuevos comercios, equipamientos, y servicios. Las zonas habitacionales han preservado mayormente su condición y existe escasa presencia de giros diferentes al habitacional en zonas interiores, los cuales conviven en forma respetuosa con la vivienda generando muy escasos impactos en su convivencia.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H12, H25 y H35 mayormente, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de Av. de la Juventud, C. California, Av. Politécnico Nacional, Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Mirador. Los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular pero de largo tiempo de consolidación, se aprecia deterioro puntual en algunas construcciones en sectores habitacionales interiores.

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar pero existe una importante presencia de ejemplos puntuales que promueven y diversifican otras tipologías mayormente enfocadas al mercado de renta, los cuales se han venido desarrollando tanto en esquema informal como formal en lotes de gran amplitud por transformación del esquema unifamiliar prevaleciente y en otros casos, mediante el desarrollo de edificios de uso mixto o habitacional en esquema de alta densidad los cuales son promovidos para venta de unidades habitacionales.

Existen en el área de estudio 6,754 viviendas habitadas de un total de 7,493 unidades lo cual indica una habitabilidad de 90.1% lo cual es significativamente superior al promedio urbano e indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los escasos vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios presentes. Se promueve lo anterior en sentido de la alta presencia de vivienda en esquema diferente al unifamiliar que mayormente se presenta en predios unitarios sobre vialidades jerárquicas y colectoras que definen condiciones adecuadas para la implementación de esquemas que tiendan a aumentar mayor densidad y mejor aprovechamiento del suelo disponible.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 3.1 habitantes por vivienda el cual es ligeramente inferior al promedio urbano. Únicamente el 0.1% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo de la tipología de vivienda en

[43] *Fuente: Fotografía propia.*

la zona de tipo residencial con amplitud en cuanto a disponibilidad de espacios para el adecuado desarrollo del individuo y sus familias.

Cabe hacer notar que la tipología de vivienda plurifamiliar cuenta con una importante presencia dentro de varios sectores donde se detectan más de 40 conjuntos urbanos de diversas escalas en cuanto a oferta de vivienda en dicha tipología.



Fig. 34 Torre Sphera de vivienda plurifamiliar en la zona. [44]

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas prácticamente totales en todos los servicios básicos de drenaje sanitario, agua potable y energía eléctrica.

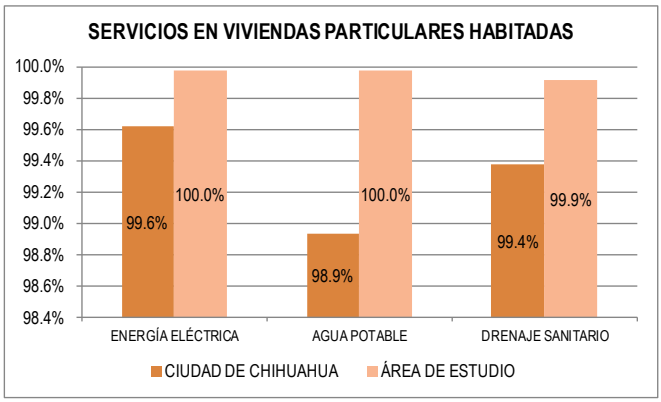


Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. [45]

Considerando lo anterior, se presenta un alto grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir a lo largo de los corredores urbanos consolidados. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices muy bajos sobre dichos corredores y condiciones de uniformidad en cuanto a densidad de vivienda en zonas interiores en densidades medias y bajas en lo general, donde aún existen escasos predios baldíos, subutilizados y cierto grado de transformación de usos de suelo por giros instalados o con alta densidad planteada como es el caso particular de la propuesta para el predio que nos ocupa.

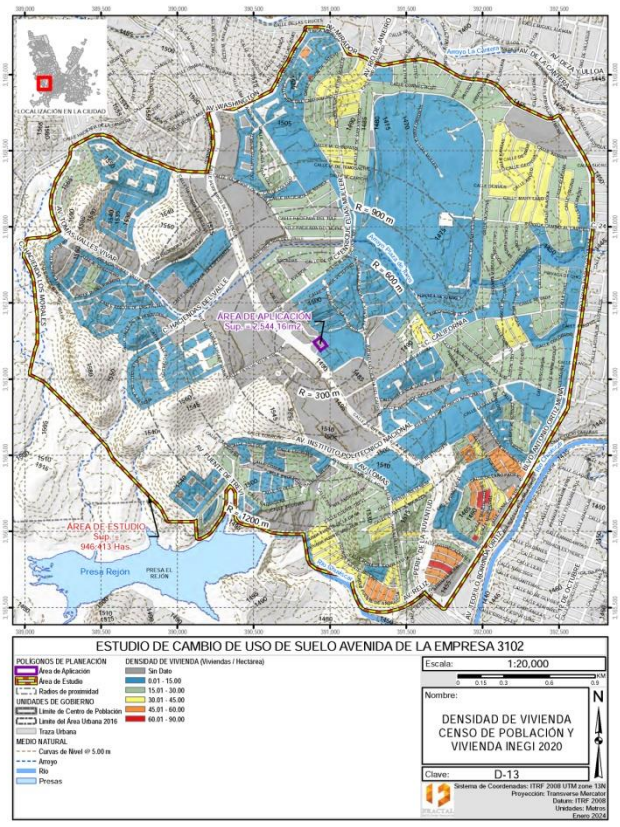


Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea. [46]

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras y existe una escasa proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Av. de la Juventud, Av. Politécnico Nacional, Blvd. Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Haciendas del Valle principalmente con actividades diversas concentradas en tipología de plaza comercial y mezcla de diversos tamaños de U.E. sobre predios unitarios, con muy baja presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de ropa, agencias de seguros, servicios profesionales, consultorios médicos, restaurantes, salones de belleza, en plazas comerciales de

[44] *Fuente: Fotografía propia.*
[45] *Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2010*
[46] *Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2010*

carácter barrial con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.



Fig. 37 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. de la Juventud. [47]

El DENUE tiene detectados 1,499 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 31 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de mobiliario, maquinaria, productos farmacéuticos y alimentos, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan tiendas de abarrotes, refaccionarias, talleres, minisupers, restaurantes, bares, clínicas de belleza y diversos servicios profesionales en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

La mayor parte de los corredores urbanos en la zona cuentan con un alto grado de consolidación, sin embargo y a pesar de las características de corredor urbano con las que cuentan la Av. de la Juventud y Av. Tomás Valles Vivar, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco.

A continuación se describen los 16 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando la muy alta presencia comercial con que se cuenta:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
C&A PLAZA FASHION MALL CHIHUAHUA	Comercio al por menor en tiendas departamentales	Av. de la Juventud 3501, Fracc. Las Haciendas
LIVERPOOL CHIHUAHUA	Comercio al por menor en tiendas departamentales	Av. de la Juventud 3501, Fracc. Las Haciendas
SMART PLAZA DEL SOL	Comercio al por menor en supermercados	Av. de la Juventud 3301, Fracc. Puerta de Hierro
TOYOTA CHIHUAHUA	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos	Av. de la Juventud 6711, Fracc. Cumbres
WALMART SUPERCENTER CHIHUAHUA 2302	Comercio al por menor en supermercados	Av. de la Juventud 2200, Fracc. Haciendas del Valle
SAM´S CLUB CHIHUAHUA 8240	Comercio al por menor en supermercados	Av. de la Juventud 2200, Fracc. Haciendas del Valle
ALSÚPER FRESH MARKET SANTA FE	Comercio al por menor en supermercados	Av. de la Juventud y C. Hacienda del Carrizal, Fracc. Haciendas de Santa Fe
SANBORNS CHIHUAHUA	Comercio al por menor en tiendas departamentales	Blvd. Antonio Ortiz Mena 3300, Fracc. Las Águilas
SORIANA HIPERMART JUVENTUD 524	Comercio al por menor en supermercados	Av. de la Juventud 5909, Col. La Cantera
BARRIGAS RESTAURANT BAR	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	Av. de la Juventud y C. Paseo Vistas del Sol, Fracc. Haciendas del Valle
CLUB CAMPESTRE DE CHIHUAHUA S.C.	Campos de golf	C. Camino al Campestre y Av. del Campestre, Fracc. Residencial Campestre
APPLEBEES NEIGHBORHOOD BAR AND GRILL	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	Av. de la Juventud 5708, Fracc. Haciendas de Santa Fe
AVNET DE MEXICO	Otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	Av. Washington 3701, Fracc. Cumbres
HOME DEPOT 8719 CHIHUAHUA	Comercio al por menor de materiales para la construcción en tiendas de autoservicio especializadas	Av. de la Juventud 6100, Fracc. Haciendas del Valle
SEARS CHIHUAHUA PLAZA	Comercio al por menor en tiendas departamentales	Av. de la Juventud 3501, Fracc. Las Haciendas
CASINO CROWN CHIHUAHUA	Otros juegos de azar	Av. de la Juventud 3501, Fracc. Las Haciendas

Fig. 38 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. [48]

Considerando la amplia oferta económica referente a actividad comercial localizada en la zona, la presente propuesta abona a consolidar una mayor habitabilidad en la zona consolidando además

[47] *Fuente: Fotografía propia.*

[48] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.*

nuevas tipologías de vivienda que inciden en un mayor y mejor aprovechamiento de la oferta productiva existente.

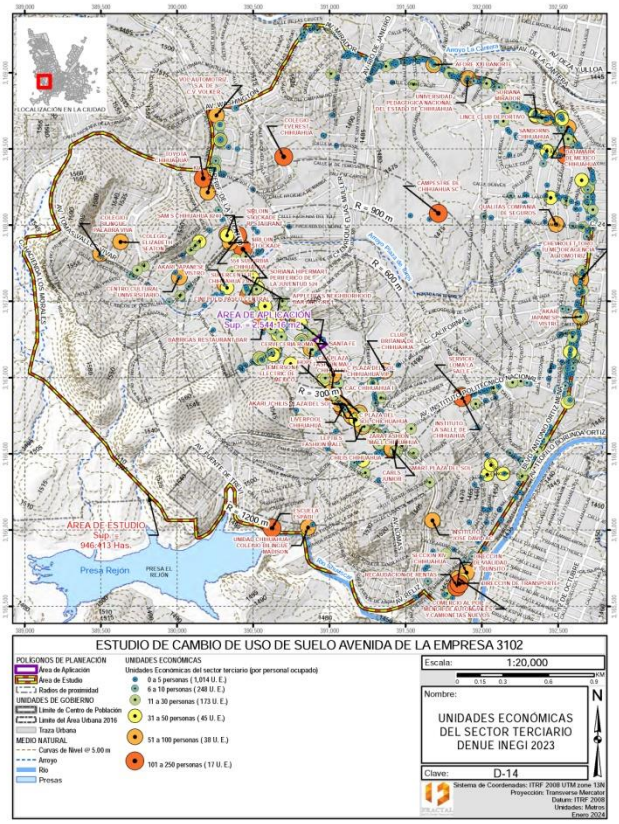


Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. [49]

3. Equipamiento

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura óptimos en diversos rubros aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana, origen regular de la zona y enfoque socioeconómico de la vivienda existente.

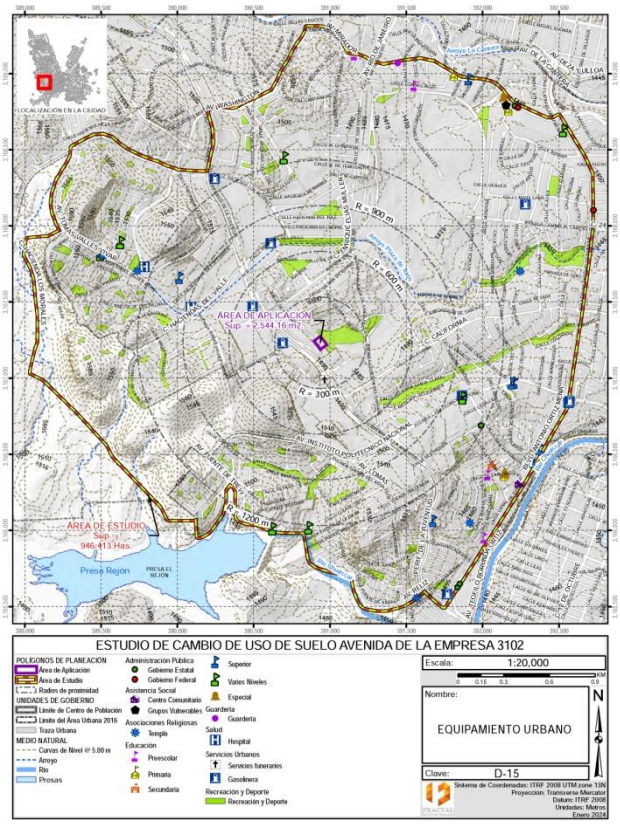


Fig. 40 Plano de Equipamiento Urbano. [50]

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con una cobertura deficiente con 3 módulos de atención consistentes en los rubros siguientes:

- CENTRO COMUNITARIO JULIETA ZAMUDIO, ubicado en C. Canal de Suez y C. Océano Pacífico, Col. Fovissste.
- GRUPO MIRADOR DE AA, ubicado en Av. Mirador y C. Indiana, Fracc. Residencial Campestre.

Para el giro específico de Guardería del subsistema Asistencia Social se cuenta con una cobertura deficiente considerando que existe únicamente 1 módulo de este tipo:

- GUARDERÍA BABY STEPS, ubicada en Av. Mirador 4902, Fracc. Campestre Residencial II.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con un alto nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 22 módulos de educación desde nivel preescolar hasta profesional y posgrado con 2 módulos de educación especial incluidos en el total de equipamiento educativo existente:

- KÍNDER CENTRO DE DESARROLLO MOMMY, ubicado en C. Océano Pacífico 2325, Col. Fovissste.
- JARDIN DE NIÑOS JUAN ALANIS, ubicado en Océano Pacífico 3669, Col. Abraham González.

[49] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.*

[50] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI*

- JARDIN DE NIÑOS RAYENARI, ubicado en Av. Mirador y C. Connecticut, Fracc. El Campanario III.
- KÍNDER NUEVO MUNDO MONTESSORI, ubicado en Av. Mirador 6104, Fracc. Campestre Residencial III.
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL PROYECTO MONTANA, ubicada en C. Indiana y C. Montana, Fracc. Campestre Residencial.
- ESCUELA PRIMARIA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO, ubicada en C. Océano Pacífico y C. Canal de Suez, Col. Fovissste.
- ESCUELA PRIMARIA MIGUEL AHUMADA, ubicada en Av. Mirador 4702, Fracc. Campestre Residencial.
- ESCUELA SECUNDARIA TÉCNICA 61, ubicada en C. de la Poesía No. 2701, Col. Fovissste.
- COLEGIO BILINGUE PALABRA VIVA, ubicado en Av. Tomás Valles Vivar 7311, Fracc. Cumbres.
- COLEGIO EVEREST CHIHUAHUA, ubicado en C. Colegio 2000, Fracc. Haciendas del Valle II.
- COLEGIO ELIZABETH SETON, ubicado en Av. Tomás Valles Vivar 6317, Fracc. Haciendas del Valle.
- ESCUELA ESPABI, ubicado en C. Fuente de Trevi 7201, Fracc. Las Fuentes.
- INSTITUTO LA SALLE DE CHIHUAHUA, ubicado en Av. Politécnico Nacional 5100, Fracc. Lomas La Salle.
- PREPARATORIA PROYECTO T, ubicada en Blvd. Antonio Ortiz Mena 1819, Col. Las Águilas.
- COLEGIO BILINGUE MADISON, ubicado en C. Fuente de Trevi 7001Fracc. Puerta de Hierro.
- CLÚSTER CHIHUAHUA DE INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL, Av. Politécnico Nacional 2714, Fracc. Quintas del Sol.
- CENTRO CULTURAL UNIVERSITARIO, C. Hacienda de Córdova 7304, Fracc. Lomas del Valle.
- CORPORATIVO UNIVERSITARIO DE CAPACITACIÓN PROFESIONAL, Av. Politécnico Nacional 2710, Fracc. Quintas del Sol.
- INSTITUTO JOSÉ DAVID, Av. de la Juventud 2900, Col. Abraham González.
- UNIVERSIDAD PEDAGOGICA NACIONAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, Av. Mirador 4700, Fracc. Residencial Campestre III.
- INSTITUTO DOWN DE CHIHUAHUA, Av. Mirador 4307, Fracc. Campestre Residencial.
- USAER 192-E, C. Océano Pacífico y C. Canal de Suez, Col. Fovissste.

En el rubro de salud, existe cobertura a nivel urbano al existir 2 módulos instalados consistentes en hospitales:

- CLINICA CUMBRES, ubicada en C. San Charbel 7506, Fracc. Cumbres.
- HOSPITAL ÁNGELES, Av. Haciendas del Valle 7120, Fracc. Las Haciendas.



Fig. 41 Hospital Ángeles. [51]

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros de expendios de gasolina y servicios funerarios con los 11 rubros siguientes:

- GASOLINERA LA CAÑADA, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 6503, Fracc. La Cañada.
- GASOLINERA MER DE CHIHUAHUA, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 5007, Fracc. Avícola II.
- GASOLINERA CORPORACIÓN ADMINISTRATIVA Y DE OPERACIÓN S.A. DE C.V., ubicada en Blvd. Ortiz Mena 4021, Fracc. La Cañada.
- GASOLINERA GRUPO SÁENZ MARTÍNEZ, ubicada en C. Kansas 2204, Col. Virreyes.
- GASOLINERA OMNIBUS DE MÉXICO, ubicada en Av. de la Juventud 5909, Col. La Cantera.
- GASOLINERA PETRO 7 SUC 10840 SERVICIO PLAZAS VISTAS, ubicada en Av. de la Juventud 3709, Fracc. Vistas del Sol.
- GASOLINERA PETRO 7 SUC 5385, ubicada en Av. de la Juventud 2004, Fracc. Haciendas del Valle.
- GASOLINERA OXXO GAS SUC. HACIENDA DEL VALLE, ubicada en Av. de la Juventud 6750, Fracc. Haciendas del Valle.
- GASOLINERA SERVICIO LOMAS LA SALLE, ubicada en Av. Politécnico Nacional 4704, Fracc. Lomas La Salle.
- GASOLINERA SERVICIO EXPRESS, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 3800, Fracc. Vistas del Sol.
- MAUSOLEOS LUZ ETERNA, ubicado en C. Hacienda de la Cantera 2603, Col. La Cantera.

[51] *Fuente: Fotografía propia.*

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe cobertura instalada con los 5 giros instalados relativos a diversas religiones:

- PARROQUIA DE SAN CHARBEL, ubicada en Av. Tomás Valles Vivar 6409, Fracc. Cumbres.
- PARROQUIA DE SANTA MARIA REINA, ubicada en C. Minnesota 4304, Fracc. Las Águilas.
- IGLESIA MÁRTIRES MEXICANOS, ubicada en Av. El Reliz 6404, Col. Avícola I.
- PALABRA VIVA UNA IGLESIA PARA VIVIR ubicada en Av. Tomás Valles Vivar 7311, Fracc. Cumbres.
- TEMPLO SAN ISIDRO LABRADOR, ubicado en C. Golfo de México y C. Océano Pacífico, Fracc. Abraham González.

La presencia de oficinas y servicios gubernamentales tiene una importante presencia en la zona debido a su vinculación con la zona centro de la ciudad que define localización preferente para los 8 módulos instalados compuestos por dependencias del gobierno federal y estatal:

- RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO, ubicada en Av. Mirador 3300, Fracc. Las Águilas.
- RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 4054, Col. Salud.
- PROCURADORÍA DE LA DEFENSA DEL CONTRIBUYENTE, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 2022, Fracc. Las Palmas.
- OFICINA DE ENLACE DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, ubicada en Av. Mirador y C. Indiana, Fracc. Las Águilas.
- DIRECCIÓN DE VIALIDAD Y TRÁNSITO, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 4054, Col. Salud.
- DIRECCIÓN DE TRANSPORTE, ubicada en Blvd. Ortiz Mena 4054, Col. Salud.
- DRENAJE MUNICIPAL DE JMAS, ubicado en Av. Politécnico Nacional y Blvd. Ortiz Mena, Fracc. Quintas del Sol.
- SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y OBRAS PÚBLICAS, ubicada en C. Beethoven 4000 Fracc. La Herradura.

En los rubros de Cultura, Deporte y Seguridad no existe presencia de cobertura en la zona analizada

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima considerando la presencia de importantes parques recreativos de cobertura urbana y barrial en la zona. Se cuenta con 119 módulos de esta tipología entre los que se encuentran algunos parques emblemáticos de la ciudad mayormente vinculados a la trayectoria de corrientes hidrológicas en tipología de parque lineal, y otros con cobertura a nivel distrital y barrial que refuerzan la accesibilidad de la población a opciones recreativas, con superficie total conjunta de 413,911.158 metros cuadrados, dentro de los que destaca el Parque de los Tronquitos. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 19.9 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra muy superior a los diez m2/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.



Fig. 42 Parque de los Tronquitos. [52]

4. Industria

En el sector secundario existen 74 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación tendiente a localizarse sobre corredores constituidos, lo cual se debe a que en realidad no se realizan actividades de carácter industrial en la zona y su presencia se debe a la localización de oficinas de corporativos relacionados con actividades industriales las cuales se efectúan en otros sectores de la ciudad. De estas empresas destacan 2 con rangos superiores a 100 empleados mayormente dedicadas a la construcción y fabricación de equipos de comunicación:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
CORPORATIVO DULSA	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión	C. Hacienda del Carmen 3402, Fracc. Las Haciendas.
PROTEK VS. FIRE	Fabricación de otros equipos de comunicación	Av. de la Juventud 6801, Torre Azenzo.

Fig. 43 Industria de bajo impacto instalada en la zona. [53]

Existen 43 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad, dedicadas a actividades de construcción, confección de prendas de vestir, panificadoras, elaboración de alimentos, impresos y otras actividades de bajo impacto, lo cual plantea compatibilidad con la vivienda en importante proporción.

Dichas condiciones le otorgan a la zona una baja penetración de actividades industriales de impacto grande o negativo lo cual le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo como vivienda

[52] *Fuente: Fotografía propia.*
[53] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI.*

de alta densidad debido al bajo conflicto por compatibilidad entre giros urbanos.

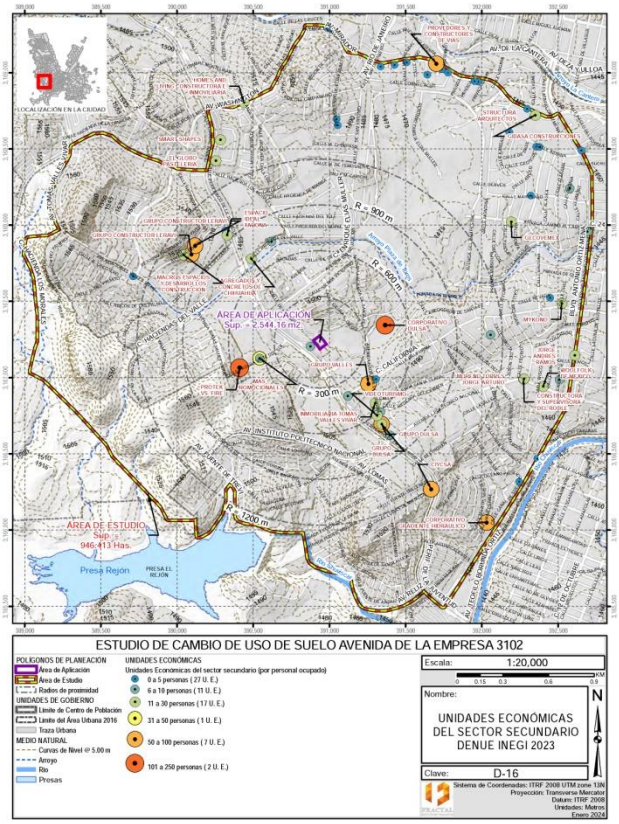


Fig. 44 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. [54]

5. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, algunos de ellos producto de una acelerada tendencia a la densificación promovida por las políticas públicas aplicadas a la ciudad, así como a la demanda de vivienda plurifamiliar de alto valor que procuran la optimización en el aprovechamiento de predios con potencial urbano para la compactación y densificación como es el caso del presente estudio. El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 120 a 59,200 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 7,997 predios totales que representan 729.19 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 871 son considerados baldíos, los cuales representan un 10.2% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de una zona que a pesar de estar sujeta a incorporaciones de suelo urbano provenientes de reserva territorial cuenta con un alto grado de consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la vivienda y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

Dentro de las cifras mencionadas no se tienen en cuenta los predios subutilizados que para el área de estudio reflejan una oportunidad adicional de desarrollo.

Son escasos los baldíos de superficie en predios mayores a 1 hectárea con 7 casos, destacando una notable presencia de predios mayores a 2,000 metros cuadrados pero menores a 1 hectárea (29 predios). Se identifican 103 predios en el rango de 750 a 2,000 metros cuadrados. Destaca la presencia de 487 predios en el rango de 400 a 750 metros cuadrados, los cuales se encuentran diseminados en el área analizada y representan un importante valor para el desarrollo urbano por lo que es perceptible un fenómeno de especulación.

Aunado a los predios anteriormente mencionados, se identifican predios de menor superficie dentro de los cuales en el rango entre 250 a 400 metros cuadrados existen 206 unidades y 39 predios baldíos con superficie menor a los 250 metros cuadrados que también proseen valor para la consolidación urbana, sin embargo, por sus dimensiones es poco factible su desarrollo con usos de alta densidad sin que ellos sean sujetos a procesos de fusión o redelimitación parcelaria por lo que su potencial es limitado.

[54] *Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2020 INEGI*

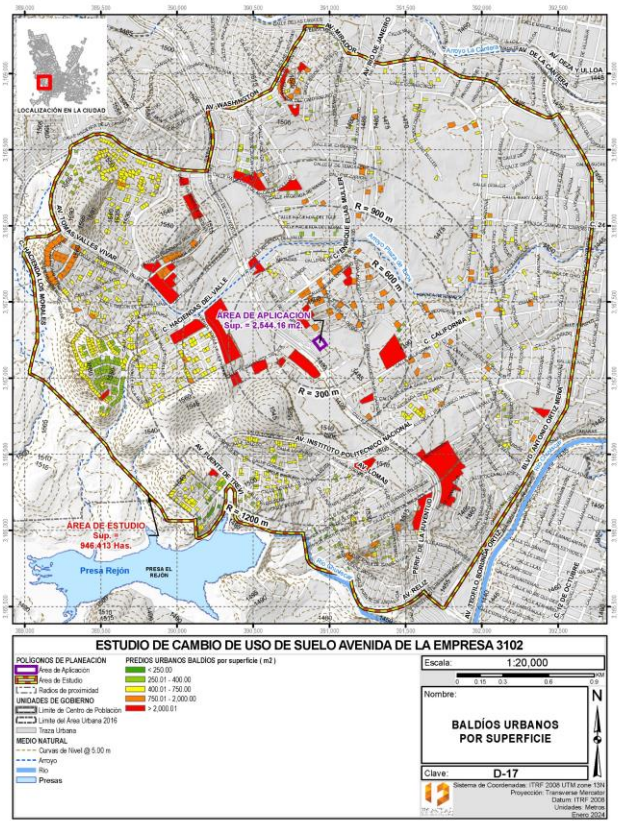


Fig. 45 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. [55]

La superficie detectada en predios baldíos cuenta con diversos usos de suelo programados en el PDU 2040.

Al ser una zona consolidada, ninguna de estas superficies se considera reserva territorial.

El uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional de densidad de 25, 12 y 35 viviendas por hectárea con 28.3, 16.6 y 7.8 hectáreas consolidadas por densidad, seguidos de usos de comercio y servicios con 17.3 hectáreas de superficie; Zona Especial de Desarrollo Controlado con 2.4 hectáreas; mixtos en distintas concentraciones (Bajo y Moderado, con 0.7 y 0.3 hectáreas respectivamente), 0.7 hectáreas de Recreación y Deporte y por último 0.6 hectáreas de Equipamiento.

Los usos habitacionales que corresponden a los de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en desarrollos habitacionales principalmente de carácter cerrado al poniente del área de estudio, los cuales se han incorporado recientemente al parque urbano de la ciudad, con notable presencia general en el resto del área de estudio; por su parte los usos comerciales se encuentran asociados al Periférico de la Juventud y sus circuitos de vialidades jerárquicas asociadas como lo son la Av. Tomás Valles vivar, C. Haciendas del Valle así como la C. Colegio, los cuales coincidan con zonas donde se ha acelerado la reconversión de usos y densificación de predios en notorios casos de éxito políticas de ciudad competitiva implementadas por la autoridad municipal y promovidas dentro del marco normativo del desarrollo urbano nacional. El Resto de usos de suelo se encuentran diseminados en el área de estudio sin marcada tendencia de estructura urbana

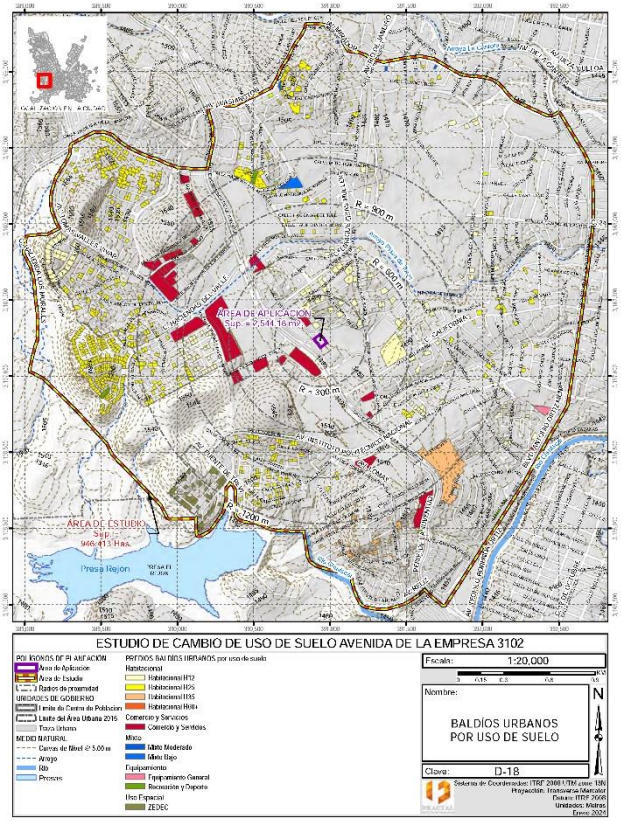


Fig. 46 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo. [56]

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona surponiente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen de lotificaciones resultante del desarrollo de fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

[55] *Fuente: Elaboración propia*

[56] *Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud como eje vial principal en sentido norte – sur la cual cuenta con categoría Primaria de Primer Orden; así como por las primarias Av. Mirador, Av. Politécnico Nacional, Av. Haciendas del Valle y Blvd. Ortiz Mena las cuales representan entronques con la vialidad principal. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Norte – Sur como son la Av. Tomás Valles Vivar y C. Hacienda de los Morales que corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas de la zona poniente de desarrollo que fungen como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad de orden local Av. de la Empresa la cual sirve exclusivamente al Fracc. Parque de Negocios y entronca con la vialidad jerárquica Av. de la Juventud.

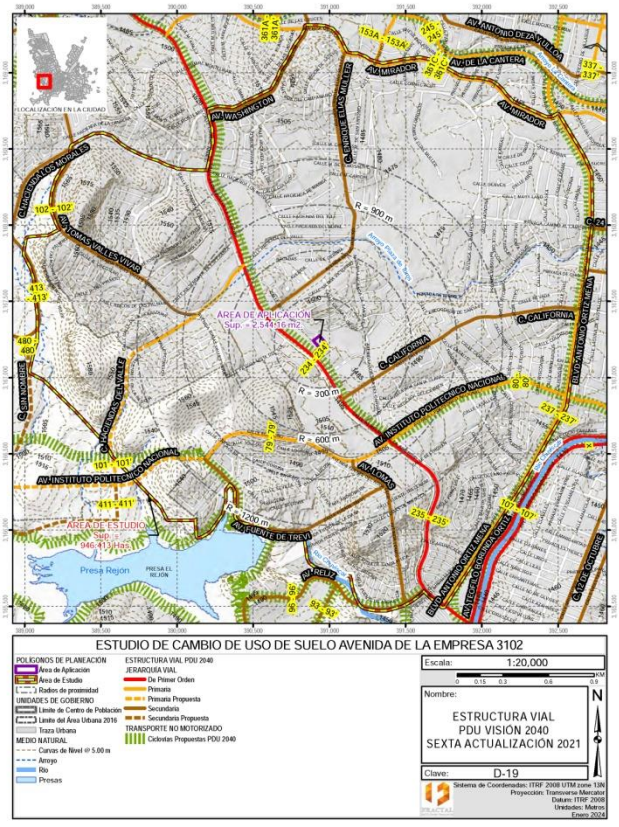


Fig. 47 Estructura vial en la zona. [57]

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria conformando vialidades colectoras y pares viales de distribución de flujos con integración a la red primaria y de primer orden.

A continuación se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

a) Av. de la Juventud (secciones 234A – 234A' y 235A -235A').

Cuenta con categoría de primaria de primer orden, se constituye como una de las principales vías de integración urbana entre las zonas norte y sur de la ciudad con vinculación hacia las vías de circulación este - oeste de más alto flujo en la ciudad. sus entronques jerárquicos son resueltos mediante distribuidores viales de alta capacidad y pasos superiores para favorecer la mayor fluidez en cuanto a tránsito vehicular.

Para el tramo comprendido entre Av. La Cantera y Av. Politécnico Nacional al sur que es el que define acceso al predio de análisis por su entronque con Av. de la Empresa, dicha vialidad se encuentra consolidada con 3 carriles centrales y 2 carriles laterales para circulación en ambos sentidos con una sección vial variable de entre 70.00 y 74.00 metros con sección compuesta por separadores de cuerpos de circulación y pasos superiores en entronques principales. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas que integran al corredor comercial y de servicios así como a las zonas habitacionales de la zona con el centro de la ciudad.



Fig. 48 Sección vial existente. [58]

En el tramo que corresponde a su conectividad desde Av. Politécnico Nacional a Av. Teófilo Borunda, cuenta con una sección vial existente de 59.80 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales, 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y separadores de flujo vial.



Fig. 49 Sección vial existente. [59]

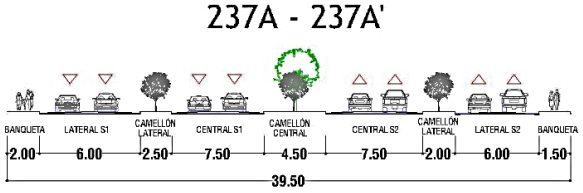
b) Blvd. Antonio Ortiz Mena (sección 237A – 237A' y 238A - 238A').

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 39.50 metros en el tramo comprendido entre Av. Américas a C.

[57] *Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[58] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[59] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*

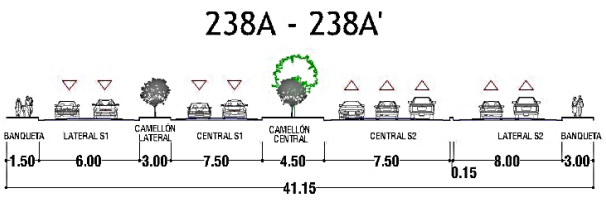
Océano Pacífico dentro del Área de Estudio, con 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y 2 carriles en centrales, así como separadores de flujos vehiculares; el Blvd. Ortiz Mena cumple con una función principal de enlace entre la Av. Américas y Av. de la Juventud con trayectoria sobre importantes núcleos de actividad y desarrollos habitacionales. Cuenta con una importante capacidad de conectividad para el sector poniente de la ciudad por su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este – oeste como Av. La Cantera en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial; así como mediante entronques semaforizados con Av. Las Américas, Av. Francisco Villa, C. Glandorff, Av. Deza y Ulloa, Av. Mirador y Av. Politécnico Nacional.



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO

Fig. 50 Sección vial existente. [60]

Para el tramo comprendido entre la C. Océano Pacífico y el Centro de Estudios para Invidentes, su sección establecida es de 41.15 metros, con 2 carriles de circulación por sentido en cuerpos laterales y variación de 2 a 3 carriles en centrales para permitir vueltas izquierdas en entronques semaforizados, así como separadores de flujos vehiculares.



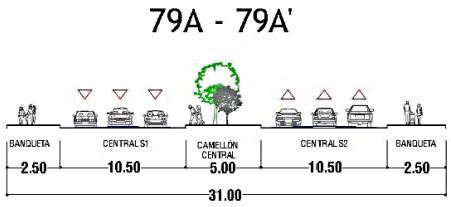
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
C. OCEANO PACIFICO A CENTRO DE ESTUDIOS PARA INVIDENTES

Fig. 51 Sección vial existente. [61]

c) Av. Politécnico Nacional (secciones 79A – 79A' y 80A – 80A').

De categoría primaria, su importancia la define su capacidad de integración para los desarrollos habitacionales de la zona con Av. de la Juventud, así como su conectividad hacia la zona centro de la ciudad por medio de su continuidad con la C. 28ª.

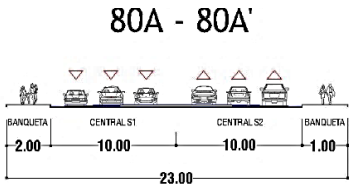
Para el tramo que corresponde entre el Fracc. Puerta de Hierro y Av. de la Juventud cuenta con una seccion de 31.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido. Dicha vialidad representa accesibilidad y vinculación para los predios de análisis en su límite norte por medio de su entronque con C. Fuente de Trevi. Su entronque con Av. de la Juventud es resuelto mediante paso superior semaforizado.



AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

Fig. 52 Sección vial existente. [62]

En el tramo que corresponde entre Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena cuenta con una seccion de 23.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y su entorno inmediato presenta importante actividad económica.



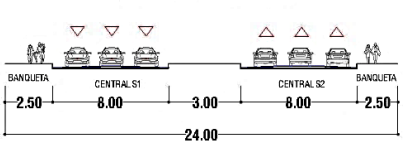
AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA

Fig. 53 Sección vial existente. [63]

d) Av. Mirador (secciones 361A – 361A' y 361B – 361B').

De categoría primaria, cumple con una importante función de circulación alternativa paralela a la Av. La Cantera en sentido este – oeste.

Para el tramo comprendido entre Av. de la Juventud y C. Elías Miller, cuenta con una sección de 24.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido, y separador central de flujos. Se consolida como una vialidad de enlace adicional desde la zona central de la ciudad hasta la Av. de la Juventud lo cual la convierte en una importante vialidad colectora para la zona con capacidad para disminuir carga vehicular actualmente circulante sobre la red vial primaria distribuyendo de manera más eficiente los flujos vehiculares generados por la zona.



AV. MIRADOR
AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. ENRIQUE ELIAS MULLER GO

Fig. 54 Sección vial existente. [64]

[60] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[61] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[62] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[63] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[64] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*

En el tramo que corresponde entre C. Enrique Elias Miller a Av. Río de Janeiro cuenta con una seccion de 20.00 metros con 2 carriles de circulación por sentido.

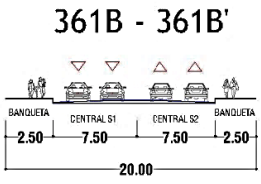


Fig. 55 Sección vial existente. [65]

e) Av. Haciendas del Valle (sección 101 – 101').

La sección vial definida para dicha vialidad en el tramo comprendido entre Av. de la Juventud a acceso al Fracc. Paseo de las Lomas II en la zona poniente del Área de Estudio es variable de entre 24.00 a 32.00 metros con tres carriles de circulación por sentido y representa continuidad para el arroyo Plaza de Toros por medio de canal de concreto establecido en camellón central de dicha vialidad en su tramo de conexión con Av. de la Juventud. Su categoría es primaria y existe previsión de planeación para su prolongación y entronque futuro con la Av. Politécnico Nacional. Su entronque con Av. de la Juventud es resuelto mediante puente vehicular de alta capacidad y su paso inferior se encuentra semaoforizado.

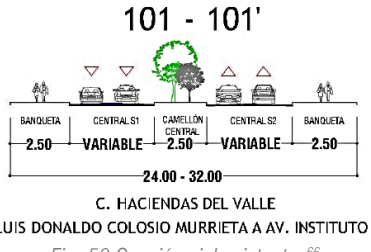


Fig. 56 Sección vial existente. [66]

f) Av. Tomás Valles Vivar (sección 102 - 102').

De categoría secundaria con una sección variable de 30.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido, la Av. Tomás Valles Vivar cumple con una función de enlace adicional entre la Av. La Cantera y Av. Haciendas del Valle en trayectoria paralela a la Av. de la Juventud lo cual la convierte en una importante vialidad colectora para la zona con capacidad para disminuir carga vehicular actualmente circulante sobre Av. de la Juventud distribuyendo de manera más eficiente los flujos vehiculares generados por la zona. Su continuidad al sur hasta la Av. Politécnico Nacional al sur del Área de Estudio se da por medio de vialidad colectora con capacidad de 2 carriles de circulación por sentido que cuenta con separador central de flujos.

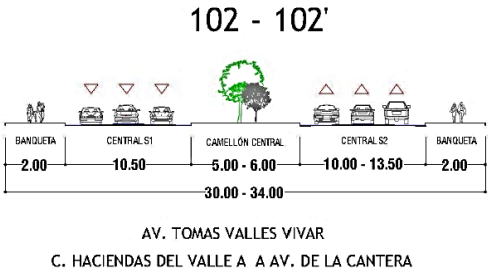


Fig. 57 sección vial existente. [67]

g) Av. Reliz (sección 96 – 96').

Con categoría de vialidad secundaria, la Av. Reliz representa acceso hacia el Parque Metropolitano El Rejón y Parque El Reliz, constituidos como equipamientos recreativos y deportivos de alta convocatoria ciudadana. Su sección vial existente entre la Av. Teófilo Borunda y acceso norte del Parque El Reliz es de 22.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos. Se integra a la Av. Teófilo Borunda al sur a través de su continuidad con las vialidades C. Pedro Zuloaga y C. Baden Powell.

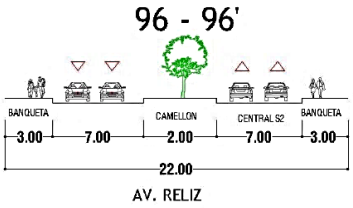


Fig. 58 Sección vial existente. [68]

h) Av. Hacienda de los Morales (sección 413 – 413').

Con categoría de vialidad secundaria, se encuentra aun en proceso de consolidación, su función a futuro representará una importante conexión entre la futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez al poniente con Av. de la Juventud, intersectando en dicho recorrido con las vialidades jerárquicas Av. Real Escondido en porceso de consolidación y Av. Tomás Valles Vivar en trayectoria este – oeste paralela a Av. la Cantera. Cuenta con algunos tramos consolidados en la zona de desarrollos habitacionales conocidos como La Cantera y su sección vial existente es de 30.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido.

[65] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[66] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[67] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[68] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*

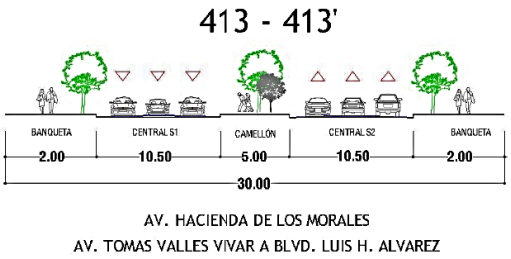


Fig. 59 Sección vial existente.[69]

i) Av. de la Empresa.

La vialidad Av. de la Empresa de carácter local otorga acceso al predio de análisis y se conforma como una vialidad de distribución que cuenta con 2 accesos y salidas a calle lateral de Av. de la Juventud y 1 adicional a la Av. Río de Janeiro la cual entronca a su vez con Av. de la Juventud y continua hacia el norte hasta entroncar con Av. Mirador por medio de su continuidad a través de C. Enrique Elías Miller. Av. de la Empresa cuenta con una sección vial existente de 20.00 metros y cuenta con separador central de flujos distribuyendo a los diferentes predios que conforman el Fracc. Parque de Negocios.



Fig. 60 Sección vial existente.[70]

7. Transporte Público

Se cuenta con una amplia cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio. Sobre el área transcurren 4 rutas de transporte, todas ellas convencionales con función de conexión a larga distancia independientes del sistema Bowi aunque intersectan en varios puntos con la Ruta Troncal 1. Varias de ellas son de larga trayectoria en la ciudad:

1. RC-02 Panamericana Mirador con una longitud de recorrido de 20.9 kms.
2. RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco con una longitud de recorrido de 27.8 kms.
3. RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 de Noviembre – Mirador / Salle con una longitud de recorrido de 43.0 kms.
4. RC-18 Campesina - Aldama - C.27 con una longitud de recorrido de 23.2 kms.



Fig. 61 Ruta de transporte público en la zona. [71]

La mayoría de las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. de la Juventud, Vialidad Ch-P, Av. Zarco, Av. Niños Héroes, Av. Teófilo Borunda, Av. Tecnológico, Av. Homero por mencionar a las más importantes a nivel urbano. El predio de análisis se ubica dentro de un rango cercano de 100 metros a la cobertura de las rutas RC-02 Panamericana Mirador, RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 de Noviembre – Mirador / Salle y RC-18 Campesina - Aldama - C.27; las cuales vinculan a la zona con el centro urbano, zona surponiente y zona norte de la ciudad; así como con la ruta troncal 01 del SITP.



Fig. 62 Terminal Norte del SITP. [72]

[69] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[70] *Fuente: Elaboración propia.*
[71] *Fuente: Fotografía propia.*
[72] *Fuente: Fotografía propia.*

La ruta de mayor alcance y cobertura en la zona es RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 de Noviembre – Mirador / Salle, siendo ésta una de las de mayor recorrido y capacidad de integración con las que cuenta la ciudad entre los sectores norte, centro y poniente, con circulación sobre Av. de la Juventud, Av. Teófilo Borunda, Vialidad Ch-P, Blvd. Ortiz Mena y otras vialidades jerárquicas entre las otras ya mencionadas dentro del Área de Estudio, integrando al predio con importantes concentradores de actividad como la zona centro, ITCH I y II, Complejo Industrial Chihuahua, Centro de Convenciones de Chihuahua, Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte, parques industriales, corredores comerciales consolidados y equipamientos de cobertura urbana y regional. Dicha ruta se encuentra cercana al predio analizado.

De lo anterior se hace notar que el predio contará con una cobertura completa y eficiente respecto al servicio de transporte público aun en zonas interiores.

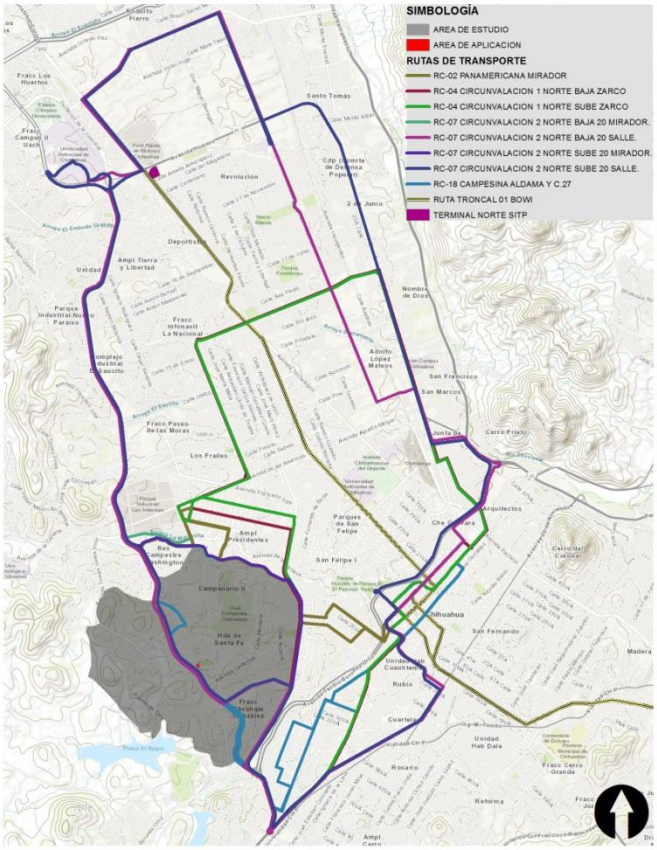


Fig. 63 Sistema de rutas de transporte público en la zona. [73]

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, en el Área de Estudio y su entorno inmediato se participa en la red general de la ciudad con una batería de 5 pozos identificados como Haciendas del Valle, Cumbres, Virreyes, Quintas del Sol y Sin Nombre, estas infraestructuras se interconectan con una red de 12 a 18 pulgadas de diámetro entre sí y paralelamente con el resto del sistema a través del acueducto El Sauz que tiene trayectoria Norte Sur paralelo a la trayectoria de Av. de la Juventud con una distancia de 100 metros al poniente del predio promovido. Para el servicio domiciliario el agua potable se cuenta con 3 rebombeos: Haciendas el Valle, Lomas Rejón y Cumbres, además de 11 tanques denominados Cumbres, Haciendas del Valle (2), Campanario 1 y 2, Santa Fe, Encordada Santa Fe, Lomas Rejón (2), Fovissste y Quintas del Sol de los cuales se abastece la red de suministro de agua para el sector, que junto con los pozos antes mencionados distribuyen por líneas secundarias de 6 pulgadas de diámetro y a su vez con ramales locales de 3 pulgadas el servicio habitacional y comercial.

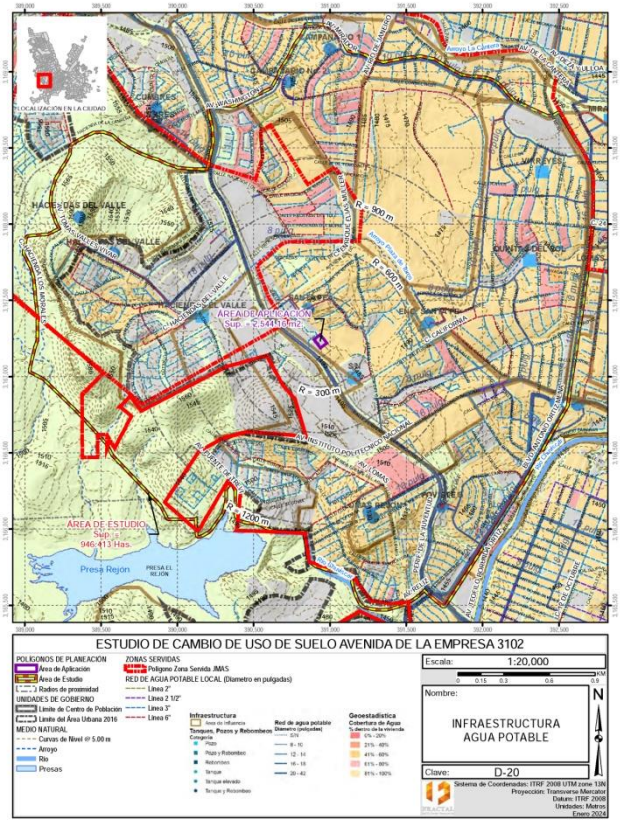


Fig. 64 Infraestructura de Agua Potable. [74]

El predio objeto del presente estudio se encuentra al interior la mancha urbana, dentro del polígono de zona servida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, al interior de un fraccionamiento dotado del servicio lo cual establece una factibilidad total para dotación de infraestructura de agua potable considerando las fuentes de suministro existentes.

[73] *Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.*

[74] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN*

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son cercanas y suficientes considerando en aumento de gasto generado por el incremento de potencial de aprovechamiento propuesto para la zona.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 100%.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de subcolectores con diámetros que varían de 10" a 12" que conectan al colector principal de 24" de diámetro ubicado en la Avenida Tomás Valles Vivar y C. Haciendas del Valle con dirección al oriente con trayectoria coincidente con el Arroyo Plaza de Toros contribuyendo al colector de 38" ubicado en sentido paralelo al Rio Chuvíscar y posteriormente por el colector general de 84" paralelo al Río Sacramento, con destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

Frente al predio propuesto se cuenta con un colector sanitario de 6" con trayectoria sobra la Av. de la Empresa el cual suma aportaciones a la red antes mencionada.

El predio se localiza al interior de zona servida en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

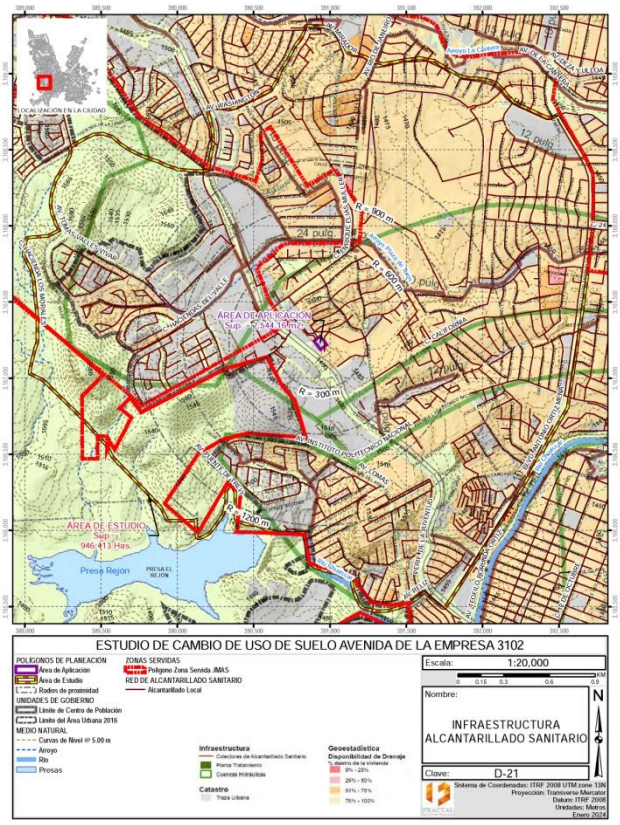


Fig. 65 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. [75]

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.9%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas habitacionales y comerciales. Topográficamente, el predio analizado se ubica en la zona alta de la subcuenca denominada Plaza de Toros cuyos escurrimientos transcurren en área urbana en dirección al oriente hacia el río Chuvíscar. De acuerdo al alto grado de consolidación urbana actual, existe infraestructura dedicada para dicho fin en la cuenca y las vialidades Av. Río de Janeiro y Av. de la Empresa cumplen con una función relevante en cuanto a la conducción de escurrimientos en la zona.

El arroyo Plaza de Toros tiene trayectoria de poniente a oriente con muy variadas condiciones de encauzamiento. Su origen se da en la zona cerril cercana al poniente del predio de análisis y tiene trayectoria sobre sectores habitacionales a través de vialidades habilitadas en algunos casos con canal rectangular de concreto como es el caso de la Av. Haciendas del Valle, el cual cruza Av. de la Juventud y descarga en cauce natural restituido sobre parque

[75] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN*

lineal de Fracc. Arcadas paralelo a la avenida. Desde dicho punto transcurre en tramos en estado natural, canalizaciones de concreto, parques lineales y vialidades hasta su desembocadura en el río Chuvíscar al oriente.



Fig. 66 Canal pluvial arroyo Plaza de Toros. [76]

En la colindancia oeste del predio analizado tiene trayectoria un escurrimiento pluvial que forma parte del sistema hidrológico del arroyo Plaza de Toros que drena directamente al parque Santa Fe el cual cuenta con infraestructura dedicada consistente en drenes que cuentan con las dimensiones y capacidad suficientes para el desalojo de aguas provenientes del Fracc. Parque de Negocios donde se localiza el predio. Dichas aguas son conducidas por medio de calle e infraestructura dedicada en C. Sierra La Virgen para continuar al oriente por medio de canal restituido en el Parque de los Tronquitos.

d) Infraestructura Eléctrica

En el Área de Estudio se cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios en las áreas residenciales predominantes en el sector son subterráneas.

Al poniente y norte del predios transcurre longitudinalmente sobre Av. de la Juventud y Av. Río de Janeiro una línea conducción primaria de 115 kV que forma parte del sistema periférico de distribución en el ámbito de la ciudad. Esta línea interconecta las subestaciones División del Norte y Palomar.

Es a partir de estas redes desde donde se distribuye la red eléctrica local de la zona con sistemas de media y baja tensión.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es completa al 100%.

e) Infraestructura de Gas

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en la zona por medio de red distribuida actualmente por ECOGAS por concesión de PEMEX.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índices de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climatológicos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

f) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del Área de Estudio, se observa la trayectoria de 3 fallas geológicas identificadas como la Falla Los Nietos con trayectoria sobre el trazo de Av. de la Juventud, Falla La Cantera en el área cerril sobre el límite poniente del Área de Estudio, así como la Falla La Haciendita con trayectoria paralela a la Av. Mirador. Dichas fallas son en su mayoría coincidentes con trayectoria de arroyos y quiebres de terreno las cuales se encuentran en rangos de distancia de entre 100 a 1,200 metros las cuales no representan impactos inmediatos hacia el predio de análisis. Sin embargo al tener ellas trayectoria sobre áreas urbanizadas se requiere de consideraciones especiales en el desarrollo de la ciudad.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión al igual que un amplio cinturón en el límite poniente de la ciudad, sin embargo dicha condición ha sido mitigada por el alto nivel de urbanización con que cuenta la zona. Específicamente el predio de análisis presenta condición de riesgo por erosión debido a las condiciones sueltas del suelo, los cuales han sido mitigados por el avanzado proceso de urbanización del entorno inmediato al predio.

Debido al proceso de urbanización en la zona, en algunos casos los límites entre fraccionamientos mantienen condiciones de desnivel en sus colindancias debido a cortes de terreno cuyos taludes llegan a ser pronunciados en algunos casos y presentarán condiciones de riesgo por deslizamiento sin el adecuado tratamiento de bordes y colindancias mediante la estabilización de terrenos.

[76] *Fuente: Fotografía propia.*

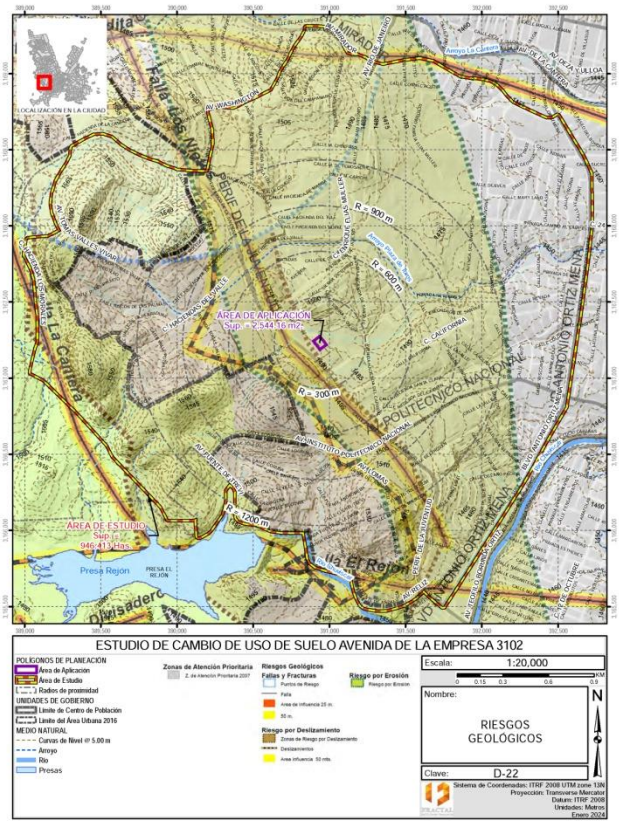


Fig. 67 Riesgos Geológicos. [77]

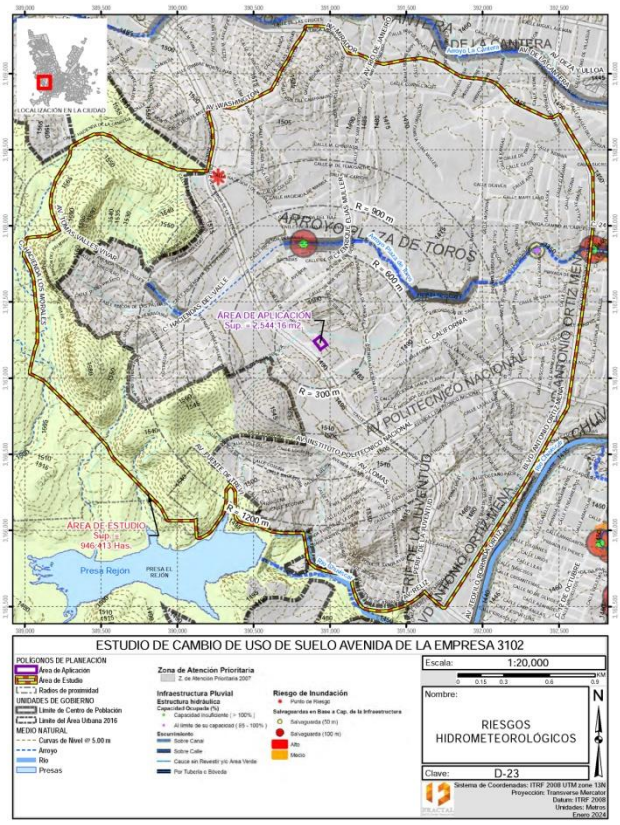


Fig. 68 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. [78]

g) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la canalización de los arroyos Plaza de Toros y La Cantera y diversas obras hidráulicas en sus afluentes principales, derivando el flujo de agua a través de vialidades de la zona y áreas públicas habilitadas para captación y conducción de escurrimientos, para posteriormente transcurrir hacia el Río Chuvíscar.

Con respecto al arroyo Plaza de Toros, su tratamiento natural con cauce restituido en la mayor parte de su recorrido evita condiciones de riesgo en la cuenca alta que ocupa el Área de Estudio, debiendo evaluarse la capacidad de las infraestructuras de paso sobre vialidades principales. La mayor condición de riesgo en dicho arroyo se detecta en puntos de confluencia del arroyo hacia las infraestructuras de desalojo en Parque Haciendas del Valle y cruce con Blvd. Ortiz Mena y fuera del Área de Estudio prevalece en su trayectoria sobre la C. 26ª y su proximidad hacia viviendas edificadas con una condición de riesgo medio desde donde desemboca a alcantarilla la cual cuenta con capacidad insuficiente para su acometida final hacia el río Chuvíscar.

La topografía de la zona de estudio evita que existan riesgos de inundación y las aguas que recibe son resueltas a vialidad de forma natural para su posterior captación por los cauces y el cuerpo de agua.

Solo se tiene detectado un punto de riesgo hidrológico por inundación en el cruce de la Av. de la Juventud y la C. Hacienda de los Morales a 1,200 metros al norte del predio en estudio en la boca de tormenta de la infraestructura pluvial que deriva los escurrimientos captados por cuenca hidrológica local aguas arriba

[77] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN*

[78] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN*

de la Av. de la Juventud y los conduce subterráneamente hasta el Arroyo Plaza de Toros. Esta boca de tormenta presenta problemas de saturación en lluvias fuertes sin que exista riesgo al predio propuesto.

h) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro a los predios analizados ya que aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. Al interior del Área de Estudio y su entorno inmediato se emplazan 9 gasolineras, 4 de ellas emplazadas sobre Blvd. Ortiz Mena, 3 en Av. de la Juventud, 1 en Av. Politécnico Nacional y 1 sobre la Av. Haciendas del Valle y 2 de ellas son cercanas al predio de análisis, las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional. El predio objeto del presente análisis se ubica a 200 metros de la gasolinera más cercana que corresponde a gasolinera Petro 7 Suc. 10840 Servicio Plazas Vistas en Av. de la Juventud esquina con C. Paseo Vistas del Sol, lo cual define un rango de distancia adecuado de acuerdo a los criterios de prevención de riesgos normados para la convivencia de dicho servicio al interior del área urbana por lo que es posible establecer la inexistencia de riesgo por tal condición.



Fig. 69 Gasolinera cercana al predio en estudio. [79]

No existe ningún gasoducto de distribución con trayectoria sobre el Área de Estudio y la presencia de líneas de gas se refiere al sistema de distribución domiciliaria por lo que no existen riesgos en dicho rubro.

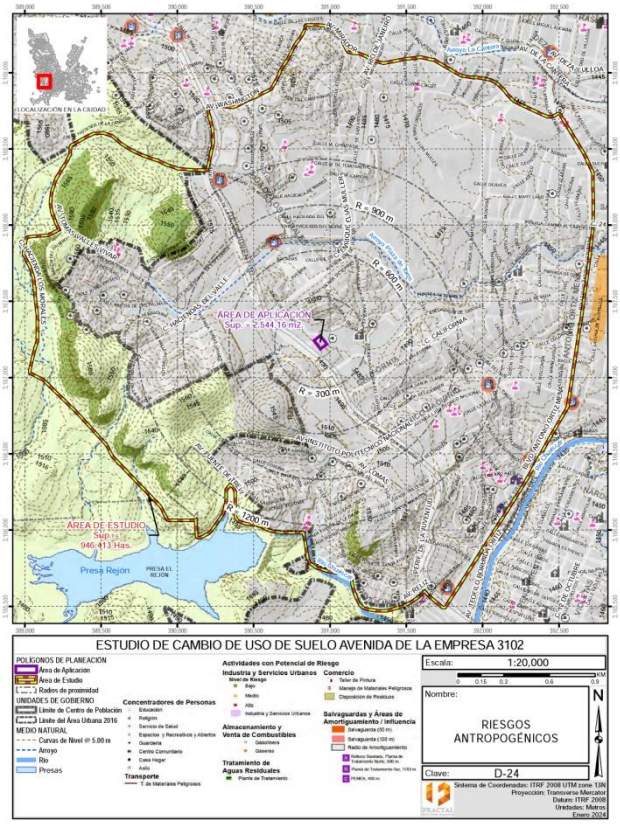


Fig. 70 Riesgos Antropogénicos. [80]

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, edificios y plazas comerciales, así como tiendas de autoservicio que se ubican dentro del Área de Estudio son de alta convocatoria, lo cual representa demanda al sistema vial en horarios muy determinados y en periodos diferenciados respecto al desarrollo de actividades lo cual define una suficiencia en cuanto a capacidad de la red. Dichas instituciones y edificaciones son reguladas en materia de protección civil respecto a planes de contingencias lo cual garantiza mínimos riesgos e impactos en caso de alguna eventualidad.

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio analizado es Comercio y Servicios. Cuenta con frente a la Av. de la Empresa al interior del Fracc. Parque de Negocios; al norte se integra a la Av. Río de Janeiro y al poniente con Av. de la Juventud, las cuales cuentan con amplitud de sección suficiente para el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano solicitados para el predio y forman parte de la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con

[79] *Fuente: Fotografía propia.*

[80] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. IMPLAN*

condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el aumento de intensidad en el aprovechamiento del suelo al modificar el uso a Habitacional con Densidad H60+ con COS 1.00, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar vivienda en esquema plurifamiliar en un sector que presenta la necesidad de conformar mixtura de usos de suelo y tipologías constructivas, incluyendo giros complementarios que beneficiarán a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del predio sujeto a aumento de densidad y de potencial urbano es de 2,544.157 metros cuadrados de acuerdo a Escritura Pública en propiedad de Arcqon S.A. de C.V., identificado por clave catastral 251-043-002, ubicado en Av. de la Empresa No. 3102 en el Fracc. Parque de Negocios en la zona surponiente de la ciudad, el cual se conforma como un predio subutilizado y para el cual se promueve modificar el uso de suelo actualmente establecido por el PDU 2040 y aumentar su potencial urbano para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento habitacional plurifamiliar para beneficio del sector en que se ubica.

En lo particular, el predio analizado se encuentra al interior del polígono de planeación del corredor de movilidad de Av. de la Juventud y a un rango de distancia de 1,100 metros del Subcentro Surponiente, sujeto a estrategias de consolidación de servicios, comercio y equipamientos de cobertura urbana; así como a una distancia de 2,200 metros del polígono de planeación definido para el Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua, máximo concentrador de actividades en la ciudad; ambos propuestos estratégicamente para mixtura de aprovechamiento del suelo e intensificación de usos y aprovechamientos, lo cual le otorga un posicionamiento estratégico respecto a los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona que definen un alto potencial para el cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano propuestos para el predio analizado.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 946.413 Has, para lo cual se analizaron 20 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 85 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el área 20,821 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 24.3 hab/Ha de acuerdo a la proporción de superficie de mancha urbana al interior del Área de Estudio la cual es más baja respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 6,754 viviendas habitadas de un total de 7,493 unidades lo cual indica una habitabilidad de 90.1% la cual es significativamente superior respecto al promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente y en forma intensa los escasos vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios presentes. La mayor parte de dicha vivienda se refiere a vivienda residencial con algunos focos de vivienda de tipo medio.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicias para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías de vivienda considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 46.54% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H12, H25, H35 y en mucho menor proporción H60 Y H60+, los usos mixtos cuentan con una amplia presencia considerando un 5.23% de superficie total del Área de Estudio entre los que se encuentran los usos especiales tipo ZEDEC definidos para integración urbano - ambiental, localizados mayormente al sur del Área de Estudio y en reservas urbanizables al poniente. Los usos de carácter económico representan un 12.54% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Av. de la Juventud, Av. Mirador y Blvd. Ortiz Mena y se hace notar la alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 10.87% del total lo cual define suficiencia en cuanto a cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales considerando que ciertas zonas al poniente y predios baldíos al interior de la mancha urbana se encuentran en proceso de consolidación por lo que la zona es propicia para reconversión de usos de suelo y densidades habitacionales sobre los muy escasos predios baldíos y predios subutilizados existentes que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad en la zona.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la mancha urbana debido al alto grado de urbanización detectado en la zona analizada. Los arroyos El Rejón y Plaza de Toros tienen trayectoria dentro del Área de Estudio los cuales presentan infraestructura de conducción consolidada con cauces restituidos e infraestructura pluvial aguas abajo en confluencia con el Río Chuvíscar lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes de gran extensión consolidadas en su recorrido como es el caso del Parque de los Tronquitos localizado en la zona. Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas

habitacionales lo cual es compensado por la presencia cercana del Parque Metropolitano El Rejón al surponiente del Área de Estudio que se conforma como uno de los principales pulmones verdes de la ciudad en proceso de consolidación. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de inundación pluvial en temporada de lluvias focalizados al interior de las colonias habitacionales cercanos a la confluencia de cauces con el río Chuvíscar.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes totales de cobertura en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras con una presencia significativa en la zona y existe una escasa proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Av. de la Juventud, Av. Politécnico Nacional, Blvd. Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. Haciendas del Valle principalmente con actividades diversas concentradas en tipología de plaza comercial y mezcla de diversos tamaños de U.E. sobre predios unitarios, con muy baja presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de ropa, agencias de seguros, servicios profesionales, consultorios médicos, restaurantes, salones de belleza, con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.

En el sector secundario existen 74 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos. 43 de éstas unidades económicas se refieren a micro empresas dedicadas a actividades de construcción, confección de prendas de vestir, panificadoras, elaboración de alimentos, impresos y otras actividades de bajo impacto, lo cual plantea compatibilidad con la vivienda en importante proporción.

La cobertura general de equipamiento urbano es óptima en diversos rubros de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana, origen regular de la zona y enfoque socioeconómico de la vivienda existente. Existe presencia de equipamiento urbano en todos los rubros de servicio a la población. Se resaltan los rubros de educación con 22 módulos que cubren todos los niveles desde preescolar hasta superior entre los que destacan el Colegio Everest, Instituto La Salle y Universidad Pedagógica Nacional, así como administración pública con presencia de oficinas y dependencias del Gobierno Estatal y Federal con 8 módulos instalados.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto que tienda a intensificar sus coeficientes de desarrollo, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la alta presencia de empleo y actividades productivas prevalecientes en el sector.

estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud como eje vial principal en sentido norte – sur la cual cuenta con categoría Primaria de Primer Orden; así como por las primarias Av. Mirador, Av. Politécnico Nacional, Av. Haciendas del Valle y Blvd. Ortiz Mena las cuales representan entronques con la vialidad principal. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras en sentido Norte – Sur como son la Av. Tomás Valles Vivar y C. Hacienda de los Morales que corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas de la zona poniente de desarrollo que fungen como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad de orden local Av. de la Empresa la cual sirve exclusivamente al Fracc. Parque de Negocios y entronca con la vialidad jerárquica Av. de la Juventud.

La red vial de la zona se encuentra totalmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio son la Av. de la Empresa por su condición de colindancia, así como Av. de la Juventud y Av. Río de Janeiro a las cuales se vincula el predio para su integración urbana. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse en cuenca media del Arroyo Plaza de Toros que cuenta con infraestructura dedicada para desembocar al río Chuvíscar. Los escurrimientos se resuelven sobre vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en el cruce de Av. de la Juventud con C. Hacienda de los Morales.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de varias fallas geológicas como son Los Nietos, La Cantera y la Haciendita siendo la Falla Los Nietos la más cercana al predios analizado a una distancia aproximada de 100 metros al oeste del predio en estudio.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por localización de agentes tales como gasolineras o gaseras que si bien existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024[81]

La Constitución ordena al Estado Mexicano velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "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". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024 se organiza en base a 3 ejes rectores, en base a los cuales define sus objetivos y programas de interés nacional:

1. Política y Gobierno.
2. Política Social
3. Economía

El eje Política y Gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia de la gestión pública bajo los objetivos siguientes:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.

II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.

III. Pleno respeto a los derechos humanos.

IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.

V. Reformular el combate a las drogas.

VI. Emprender la construcción de la paz.

VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.

VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.

IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.

X. Establecer la Guardia Nacional.

XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.

XII. Estrategias específicas.

5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

En el eje Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para todos los mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:

I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.

II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.

III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.

IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.

V. Jóvenes escribiendo el futuro.

[81] *Fuente: DOF 12/07/2019*

VI. Sembrando vida.

VII. Programa Nacional de Reconstrucción.

VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.

IX. Tandas para el bienestar.

3. Derecho a la educación.

4. Salud para toda la población.

5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.

6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Detonar el crecimiento.

2. Mantener finanzas sanas.

3. No más incrementos impositivos.

4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.

5. Rescate del sector energético.

6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.

7. Creación del Banco del Bienestar.

8. Construcción de caminos rurales.

9. Cobertura de Internet para todo el país.

10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:

I. El Tren Maya.

II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.

III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.

11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.

12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.

13. Ciencia y tecnología.

14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027[82]

El Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.

2. Crecimiento económico innovador y competitivo.

3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.

4. Seguridad humana y procuración de justicia.

5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.

2. Movilidad y transporte.

3. Infraestructura y gestión integral del agua.

4. Vivienda.

5. Desarrollo territorial y regional.

6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de “Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.

- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.

- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de “Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

[82] *Fuente: https://planestatal.chihuahua.gob.mx/*

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de "Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fundos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024[83]

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

I. Competitividad y Desarrollo.

II. Desarrollo Humano.

III. Seguridad.

IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito

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

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades

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

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

[83] *Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.*

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.9 Impulsar el establecimento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georreferencia, avance y evaluación de manera pública.

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabiltar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040[84]

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.

[84] *Fuente: POE 21/11/2016 No. 76*

- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.

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

a) Objetivos

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

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

(1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

(2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

(3) Diversificar los usos de suelo.

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

(4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Comercio y Servicios. La compatibilidad de los usos del 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. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificar el uso de suelo y aumentar la densidad habitacional e incrementar los índices de aprovechamiento establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 para el predio analizado por medio del

presente estudio, identificado por la clave catastral 251-043-002 comprende en total una superficie de 2.544.157 metros cuadrados en escritura y 2,365.61 de acuerdo a levantamiento físico, que se encuentra identificado con el número 3102 de Av. de la Empresa del Fracc. Parque de Negocios; sobre el cual se pretende consolidar un proyecto habitacional en esquema de alta densidad, para lo cual se promueve el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Habitacional con Densidad H60+ y modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo regulado para dicha densidad a 1.00. Mediante la presente modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en cercanía al área de influencia de corredores de movilidad como es el de Av. de la Juventud.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta habitacional en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes incrementando los índices de densidad habitacional, la oferta de nuevas tipologías de vivienda, así como la diversidad socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de cercanía del predio hacia un corredor de movilidad reconocido como es la Av. de la Juventud, el cual se encuentra consolidado en el tramo que corresponde, para diversificar la oferta habitacional que aproveche la condición de accesibilidad a la amplia oferta económica que presenta dicho corredor.

Adherirse proactivamente a las políticas y lineamientos de densificación y consolidación urbana promovidos por la propia autoridad en su marco de planeación, sobre una zona analizada y definida para la ejecución de proyectos como el que nos ocupa de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Fomentar el aumento de la densidad habitacional, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos para vivienda plurifamiliar que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad habitacional, económica y social de la zona y el corredor que presenta una condición mixta en cuanto a su aprovechamiento del suelo con presencia puntual de vivienda en alta densidad que convive y se sirve de la amplia presencia comercial presente, mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada tanto en el sector como en su entorno inmediato.

Aprovechar de manera eficiente y en un alto grado de complementariedad la cercanía y vinculación del predio con importantes concentradores de actividad en la ciudad como son el Centro Urbano y Subcentro Surponiente, así como con el Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud sobre el que transcurre el transporte público, sujeto también a políticas y estrategias de diversificación e intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano[85]

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades[86]

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano[87]

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior…

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

> I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
>
> II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
>
> VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las

[85] *Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.*

[86] *Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.*

[87] *Fuente: Última reforma DOF 01-12-2020*

autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

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…

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente[88]

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales;

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, 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;

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16. Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

Artículo 23.- 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 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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;

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;

[88] *Fuente: Última reforma DOF 18-01-2021 05-06-2018*

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- 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;

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

IX. La política ecológica 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 del asentamiento humano, 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 la vida, y

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos …

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

III. La red de vialidades que 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 comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua[89]

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

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

Artículo 10. 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 11. 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 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

[89] *Fuente: Última reforma POE No. 38 del día 12-05-2018*

Artículo 13. 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.

b) Política Ambiental

Artículo 25. 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:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. 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.

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) 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.

e) Criterios Ecológicos

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

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

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

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

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de 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.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a

efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que 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 la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o 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 la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua[90]

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 66. Para el desarrollo del predio deberán observarse las siguientes consideraciones:

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

[90] *Fuente: POE 2013.10.05/No. 80*

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;

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… y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

VI. Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

a) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixto e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo.

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

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

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

b) Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado se ubica próximo al corredor de movilidad establecido a lo largo de la Av. de la Juventud, Subcentro Urbano Surponiente y Centro Urbano con aplicación normativa específica de acuerdo a sus condiciones de valor económico, social, y para el centro adicionalmente histórico y patrimonial, que definen a los más importantes núcleos de actividad necesarios a consolidar en una estructura policéntrica de ciudad que tienda a satisfacer la demanda total de servicios y necesidades de empleo y desarrollo humano para los habitantes dentro de sus ámbitos de influencia.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios que presenta la zona lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de nuevos modelos de vivienda en tipología de alta densidad que aprovechan en forma óptima las redes instaladas de agua potable y drenaje.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a cambio de uso de suelo e incremento de potencial de aprovechamiento por medio del presente estudio es Comercio y Servicios el cual refiere su compatibilidad a muy variados giros económicos enfocados a la proveeduría de bienes y servicios, así como para vivienda de tipo plurifamiliar con índices de aprovechamiento limitados respecto a la propuesta de intensificación constructiva propuesta.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados variables en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de cambio de uso de suelo y aumento de potencial por considerarse que la asignada al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica respecto a los polígonos establecidos para el Centro Urbano, Subcentro Surponiente y Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud, que sustentan la propuesta de modificación de uso con componente de aumento del potencial de aprovechamiento constructivo en esquema habitacional plurifamiliar. Se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado, con escasa presencia de vacíos urbanos con características propicias para la necesaria diversificación de la

tipología de vivienda prevaleciente en la zona, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H12, H25 y H35 en colonias y fraccionamientos existentes, así como H60 y H60+ en predios aislados generalmente vinculados a vialidades jerárquicas.

2. Mixto en diversas intensidades en predios mayormente consolidados en corredores urbanos existentes de Av. Mirador y Av. Politécnico Nacional, así como en predios unitarios en corredores urbanos de cobertura zonal en vialidades jerárquicas como Av. Haciendas del Valle, Av. Washington y C. Colegio.

3. Zona Especial de Desarrollo Controlado de naturaleza mixta normado en fraccionamientos consolidados en el área ambiental de la Presa El Rejón y reserva urbanizable en el límite surponiente del área analizada.

4. Comercio y Servicios sobre corredores de Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena y tramos específicos de Av. Politécnico Nacional, Av. Haciendas del Valle y Av. Tomás Valles Vivar.

5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, parques lineales, servicios diversos vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona así como en Hospital Ángeles y equipamientos diversos del rubro educativo y de administración pública.

6. Preservación Ecológica Primaria y Área Natural de Valor Ambiental en zonas no urbanizables por condiciones topográficas, de pendiente y de valor hidrológico, localizadas tanto al interior del área urbana como en colindancia con zonas previstas para desarrollo futuro.

La compatibilidad de los usos del 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. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano"

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad hacia la Av. de la Empresa la cual se vincula a Av. de la Juventud al poniente y Av. Río de Janeiro al norte ambas funcionando actualmente en dos sentidos de circulación, las cuales cumplen con un papel de alta conectividad en un sistema de accesibilidad vial a nivel urbano por sus condiciones geométricas e infraestructura consolidada consistente en separadores de flujos y distribuidores viales a desnivel que favorecen la adecuada función de movimientos vehiculares y de separación funcional de tránsito, propios del área de influencia de un corredor de movilidad constituido por cuerpos centrales y laterales de circulación como es Av. de la Juventud. Este sistema de movilidad que rodea al predio analizado y sus vialidades cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad resultante de la implementación de la presente propuesta.

e) Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación del proyecto habitacional en esquema de alta densidad sobre un predio inmerso en una zona que cuenta con los servicios de infraestructura básica, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Habitacional con Densidad H60+ con componente de aumento de potencial urbano, tendiente a la diversificación de la oferta de vivienda en la zona, sobre un sector comercial y de vivienda media y residencial en donde ya existen varios ejemplos de tipología de vivienda en alta densidad así como una importante presencia de usos comerciales y servicios varios que justifican la integración de un esquema de

vivienda plurifamiliar intensificando y diversificando así las condiciones de habitabilidad de la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a la densidad habitacional solicitada para modificación:

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD NETA (Viv/Ha)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP. PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (ver Nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (frente/fondo/lateral)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Notas:
* La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo
1 Superficie producto del área por el número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos
SP Según Proyecto

Fig. 71 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a PDU 2040. [91]

Considerando que la presente propuesta se refiere al aumento del potencial urbanístico sobre el predio analizado y que las condiciones de desarrollo de la zona en tipología de vivienda residencial tendiente a su reconversión a esquemas de mayor densidad promovidos por el marco de planeación vigente, se hace notar que se han conformado proyectos con índices de aprovechamiento urbano muy superiores a los actualmente establecidos como es el caso de la presente propuesta y a que el requerimiento de estacionamiento mínimo define la necesidad de solicitar un CUS mayor al actualmente normado para el uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ solicitado, se plantea necesario establecer un COS específico de 1.00 vinculado al proyecto que permita destinar superficie techada no habitable para estacionamiento requerido para las unidades habitacionales propuestas en etapa de proyecto ejecutivo. Para el resto de las normas establecidas en uso Habitacional con Densidad H60+ solicitado no se propone ninguna modificación.

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD NETA (Viv/Ha)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP. PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (ver Nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (frente/fondo/lateral)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	SP	1.00	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Notas:
* La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo
1 Superficie producto del área por el número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos
SP Según Proyecto

Fig. 72 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio. [92]

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

[91] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[92] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona central de la Ciudad de Chihuahua considerando el cambio de uso de suelo propuesto de Comercio y Servicios a Habitacional con Densidad H60+ y el incremento de potencial urbano por modificación de COS a 1.00 en dicho uso para el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y urbana prevista para la zona surponiente de la ciudad, en un esquema de impulso a mayores y mejores condiciones de habitabilidad que aprovechen de manera más eficiente el acceso a servicios y actividades productivas existentes, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. de la Juventud donde existen escasos vacíos urbanos, amplia diversidad e intensidad en cuanto a actividad económica y ejemplos puntuales de vivienda en alta densidad que convive en forma armónica con la tipología residencial prevaleciente que tiende a diversificar hacia otros sectores socioeconómicos, mediante el cambio de uso de suelo Comercio y Servicios (CYS) a Habitacional con Densidad H60+ (H60+) con el componente de mayor índice de aprovechamiento urbano al modificar el COS normado para dicho uso de suelo a 1.00, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevas tipologías de vivienda que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación de usos de suelo y densidades habitacionales, reconvirtiendo un predio subutilizado, incorporándolo así a la oferta social y económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto habitacional en tipología de alta densidad en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializando las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos al interior de un desarrollo mayormente de aprovechamiento comercial colindante al corredor urbano de Av. de la Juventud así como del Subcentro Surponiente y del núcleo concentrador de actividad más representativo de la ciudad como es el Centro Urbano, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en la zona, fomentando un aumento en la calidad de vida de las familias tanto adquirientes como habitantes por la introducción de nuevas tipologías de vivienda integradas a la dinámica económica de la zona.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional en alta densidad complementario a la condición mixta de aprovechamiento del suelo prevaleciente a lo largo del corredor de Av. de la Juventud, consolidando en un grado mayor la zona y complementando una serie de acciones urbanas de densificación y diversificación de usos de suelo que se vienen desarrollando de tiempo reciente en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto habitacional propuesto se integre de manera adecuada a un entorno comercial activo y de gran vaor económico productivo y social; así como a un sector habitacional consolidado prevalecientes que tienen vocación para la introducción de nuevas tipologías de vivienda y a una fuerte dinámica económica y de empleo que definen el carácter mixto de la zona, lo cual favorecerá la complementariedad y accesibilidad de futuros habitantes, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico y del tejido social tanto del corredor en lo particular como del entorno esencialmente habitacional colindante en la medida que los modelos de alta densidad habitacional sean replicados.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

La presencia y constante consolidación de actividades productivas y esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo en zonas estratégicas de la ciudad que fomenten mayores índices de aprovechamiento y habitabilidad en sectores urbanos consolidados

que aprovechan el muy alto potencial que representa la reconversión de usos en predios estratégicos con vocación y tendencia a la complementariedad de usos en las zonas en que se ubican; tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración del sector analizado hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y mejor aprovechamiento de infraestructura instalada; atendiendo así a las políticas estratégicas de reconversión de usos y densificación tanto física como social, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector central de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de empresarios grandes y micro, así como del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del corredor de Av. de la Juventud respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios subutilizados en la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios habitacionales en esquema de alta densidad que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en el uso de suelo, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva y necesaria densificación del sector surponiente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un corredor que aún se encuentra en proceso de consolidación, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará mayor habitabilidad y reforzará proporcionalmente el carácter del corredor de Av. de la Juventud como concentrador de servicios, empleo y actividad económica, complementando su carácter mediante la introducción de nueva habitabilidad, conformando un corredor mixto vinculado a otros concentradores de actividad cercanos, considerando que el predio analizado cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta de vivienda en esquema de alta densidad para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 2,544.157 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Habitacional con Densidad H60+ (H60+) con aumento de potencial urbano del COS a 1.00 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento habitacional en alta densidad para la construcción de departamentos introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente, sobre una zona que presenta a la fecha un grado de consolidación importante con escasa presencia de vacíos urbanos pero con alto grado de subutilización del suelo por tipología comercial existente sobre el corredor, en esquema de vivienda plurifamiliar de nivel alto que ha tendido a diversificarse tanto en uso de suelo como en tipologías de vivienda tanto en la zona como en el propio corredor, complementando actividades de carácter no habitacional en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de ocupación del suelo mediante la reconversión de su aprovechamiento en la zona, aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso actual atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de tipología de vivienda compatible con la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto por el desarrollo de actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional consolidado.

Planteada así la modificación de uso de suelo e índices de aprovechamiento urbano propuestos, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y se refieren a un mayor gasto en cuestión de servicios básicos por la introducción de un modelo plurifamiliar de vivienda en el predio, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para las nuevas unidades habitacionales en departamento, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de construcción que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

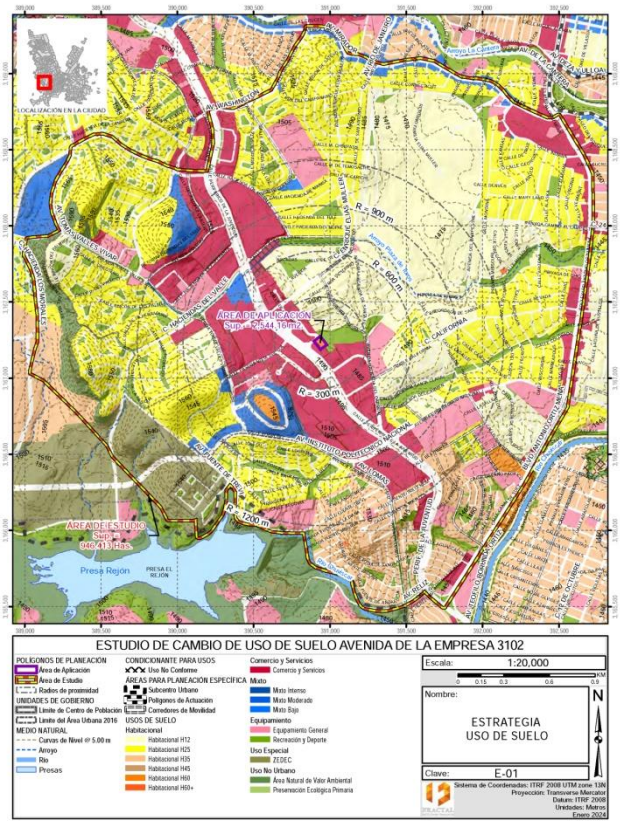


Fig. 73 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. [93]

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Comercio y Servicios a habitacional con Densidad H60+ con consideración de aumento de potencial urbano para el predio con superficie de 2,544.157 metros cuadrados, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para nuevas tipologías de vivienda en la zona que tiendan a complementar e intensificar las condiciones de habitabilidad específicamente sobre el corredor urbano de Av. de la Juventud donde se localiza el conjunto urbano del cual el predio forma parte y donde el aprovechamiento en vivienda plurifamiliar es compatible y complementario, lo cual incide en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

[93] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE ESTUDIO

	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
USO DE SUELO	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H12	161.7545	17.09%	161.7545	17.09%
Habitacional Densidad H25	218.7346	23.11%	218.7346	23.11%
Habitacional Densidad H35	55.2872	5.84%	55.2872	5.84%
Habitacional Densidad H60	4.2825	0.45%	4.2825	0.45%
Habitacional Densidad H60+	0.4418	0.05%	0.6962	0.07%
Mixto Bajo	0.7360	0.08%	0.7360	0.08%
Mixto Moderado	20.5575	2.17%	20.5575	2.17%
Mixto Intenso	0.0427	0.00%	0.0427	0.00%
Zona Especial Desarrollo Controlado	28.1562	2.98%	28.1562	2.98%
Comercio y Servicios	118.7095	12.54%	118.4551	12.52%
Equipamiento Urbano	49.8780	5.27%	49.8780	5.27%
Recreación y Deporte	53.0032	5.60%	53.0032	5.60%
Preservación Ecológica Primaria	0.2105	0.02%	0.2105	0.02%
Área Natural de Valor Ambiental	17.3950	1.84%	17.3950	1.84%
Vialidades y servidumbres	217.2235	22.95%	217.2235	22.95%
TOTAL:	946.4129	100.00%	946.4129	100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 74 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. [94]

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en la zona con vocación para la intensificación de la habitabilidad considerando la muy escasa presencia de predios baldíos en la zona; los cuales se plantea que se integren de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la diversificación del corredor urbano de Av. de la Juventud, formalizando así una mayor densificación y compactación en sectores ya de tiempo urbanizados como es el caso que nos ocupa.

De dicha manera se atiende a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por el marco legal de orden estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el establecimiento de un modelo densificado de vivienda; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.

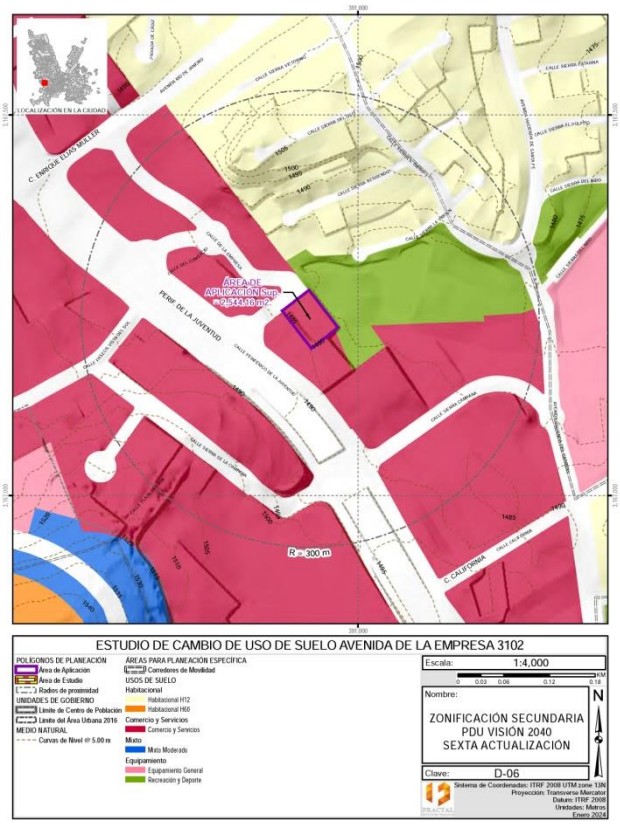


Fig. 75 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. [95]

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

Al ubicarse dentro de zonas servidas y con consolidación urbana, el predio cuenta con factibilidad de servicio y se deberá cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda gastos generados por la acción urbana a desarrollar y la infraestructura resultante correrá a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los posesionarios y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

Se cuenta con factibilidad técnica de servicios para agua potable y drenaje sanitario identificada por oficio No. SE400/0531/D.T.F.006/02-2024 que establece las condicionantes para la dotación consistentes en infraestructura para el desarrollo, un sistema para la administración y gestión de presión y gasto, aportación de fuente y presentación de proyecto para revisión.

[94] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

[95] *Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el servicio al predio en estudio. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la presencia del Río Chuvíscar el cual tiene origen en la zona ambiental al surponiente de la ciudad y al interior del Área de Estudio cuenta con canal revestido de concreto en cuyo margen transcurre la Av. Teófilo Borunda, hasta su entronque con Perif. Lombardo Toledano al oriente de la Ciudad en la zona conocida como Junta de los Ríos donde desemboca en el Río Sacramento desde donde fluye mayormente en forma natural con hacia el nororiente en el vecino Municipio de Aldama.

Se observa que la red hidrológica existente en la zona tributa hacia el río y que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado, tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través de la Av. de la Empresa hacia espacio público acondicionado y continuidad a través de calle local hasta las infraestructuras dedicadas del arroyo Plaza de Toros, con diversos tratamientos de continuidad hasta desembocar al río. En consideración a los niveles del proyecto interior, el escurrimiento será conducido hacia la Av. de la Empresa.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades de acceso existentes para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidad ya consolidada Av. de la Empresa con acceso desde la Av. Río de Janeiro al norte y Av. de la Juventud al poniente que se interconectan a una red de vialidades asociadas a un sistema de carácter primario como son Av. Haciendas del Valle, Av. Mirador, Av. Politécnico Nacional, encontrándose todas ellas totalmente consolidadas y forman parte de de la red vial jerárquica de la zona preservando la funcionalidad actual del sistema vial del entorno.

Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil habitacional del entorno del predio en estudio sujeto a aumento de potencial urbano.

En lo que respecta a un entorno de mayor alcance, la propia Av. de la Juventud forma parte importante del sistema vial de carácter urbano y regional por su vinculación con otras vialidades jerárquicas y su función para la integración del sector hacia el centro urbano y las zonas norte, sur y poniente de la ciudad.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio, así como sus previsiones de accesibilidad vehicular, las cuales deberán tomar en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar accesibilidad al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre Av. de la Empresa, Av. Río de Janeiro y cuerpo lateral de Av. de la Juventud en sentido sur a norte, preservando condiciones óptimas de capacidad en la red.

Es necesario resaltar que la totalidad de las vialidades jerárquicas ubicadas al interior del Área de Estudio preservarán sus condiciones funcionales y de sección existentes sin sufrir modificación alguna en términos de su capacidad.

8. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso directo a la red vial jerárquica y colectora de la zona, su frente es hacia la Av.de la Empresa la cual se vincula con las vialidades jerárquicas Av. de la Juventud al poniente con categoría vial Primaria de Primer Orden y Av. Río de Janeiro al norte de categoría Primaria; todas ellas con amplitud de sección suficiente para el adecuado soporte y vinculación para viviendas y actividades productivas de acuerdo a las disposiciones reglamentarias considerando las viviendas generadas por introducción del modelo de vivienda plurifamiliar vertical propuesto a implementar. La Av. de la Empresa se conforma como vialidad de carácter local para servicio exclusivo del Fracc. Parque de Negocios donde se ubica el predio de interés, estableciendo así condiciones de acceso y salida diferenciados hacia las vialidades de conexión urbana de las que se sirve el desarrollo.

No se plantea necesario realizar adecuaciones a la red vial existente para la adecuada operatividad de la vivienda propuesta. De acuerdo a su sección vial establecida y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta, la Av. de la Juventud (3 carriles en cuerpos centrales y 2 en laterales por sentido de circulación) cuenta con una capacidad para 1,785 viajes en hora de máxima demanda para el cuerpo lateral sur – norte que sirve al Fracc. Parque de Negocios funcionando a un nivel de servicio “C” considerado como rango aceptable para permitir flujo continuo en la zona. Adicionalmente, la Av. Río de Janeiro cuenta con 2 carriles de

circulación por sentido lo cual le otorga una capacidad similar a la del cuerpo lateral de Av. de la Juventud con la misma condición de nivel de servicio. Dichas condiciones favorecen el desarrollo de un proyecto de aprovechamiento urbano bajo los parámetros establecidos en el presente instrumento.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio considerando el aumento de los niveles de tránsito vehicular promovidos por el proyecto resultante.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona ya consolidada en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía en tramos determinados, sin embargo existen zonas de reserva territorial al poniente que plantean la prolongación de vialidades existentes y se promueven ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Dado que en aspectos de vialidad el entorno inmediato al predio se presenta totalmente consolidado, a continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio considerando únicamente las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) Av. de la Juventud (sección 234 – 234' y 235 – 235').

El PDU 2040 le otorga una categoría vial Primaria de Primer Orden y prevé consolidar ciclovía sobre su cuerpo oriente, vinculada al futuro funcionamiento de la ruta troncal 2 del sistema de transporte público. Para el tramo comprendido entre Av. La Cantera y Av. Politécnico Nacional, su capacidad se conservará en 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y 2 carriles por sentido en laterales sobre una sección variable de entre 60.00 y 70.00 metros.



Fig. 76 Sección vial propuesta. [96]

Para el tramo comprendido entre Av. Politécnico Nacional y Av. Teófilo Borunda, se dará continuidad a la ciclovía en su margen poniente y su capacidad no sufrirá alteración ya que se conserva con 3 carriles de circulación pos sentido en cuerpos centrales y 2 carriles por sentido en laterales sobre una sección vial de 59.80 metros.

[96] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*



Fig. 77 Sección vial propuesta. [97]

b) Blvd. Ortiz Mena (secciones 237 – 237' y 238 – 238')

Los cambios promovidos por el esquema de planeación vigente para el Blvd. Ortiz Mena con categoría de vialidad Primaria, promueven la conformación de ciclovía en su margen oriente. Sus condiciones de capacidad y sección vial se conservan en 2 carriles de circulación por sentido en carriles centrales y 2 carriles laterales con sección de 39.50 metros para el tramo comprendido entre Av. Américas y C. Océano Pacífico.



Fig. 78 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena. [98]

Para el tramo comprendido entre C. Océano Pacífico y el Centro de Estudios para Invidentes se dará continuidad a la ciclovía y sus condiciones de capacidad y sección vial se conservan en 2 carriles de circulación por sentido en carriles centrales y 2 carriles laterales con sección de 41.00 metros.



Fig. 79 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena. [99]

c) Av. Politécnico Nacional (secciones 79 – 79' y 80 – 80').

Se promueven cambios mínimos para Av. Politécnico Nacional con categoría de vialidad Primaria, que incluyen la ampliación de banquetas y la conformación del camellón central con sección variable para permitir movimientos de alojamiento de vehículos en movimientos de incorporación y desincorporación a la vialidad sobre una sección variable de entre 31.00 a 41.00 metros.

[97] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[98] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[99] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*

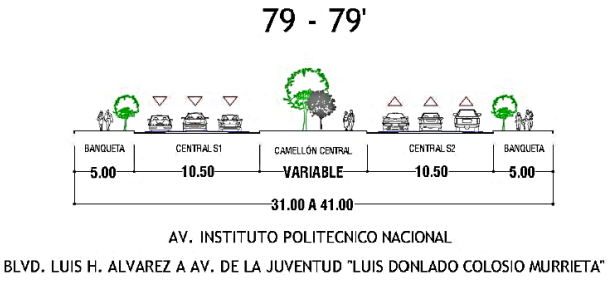


Fig. 80 Secciones propuesta. [100]

Para el tramo comprendido entre Av. de la Juventud y Av. Teófilo Borunda, el PDU 2040 promueve la normalización de su sección vial a 23.00 metros con 3 carriles de circulación por sentido y ciclovía en su margen norte.



Fig. 81 Secciones propuesta. [101]

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva en lo general sus características físicas y funcionales las cuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

Se promoverá que el acceso al desarrollo se realice sobre ambas vialidades que otorgan acceso al Fracc. Parque de Negocios considerando que cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta para posteriormente integrarse al resto de la ciudad considerando que el acceso directo al predio se efectuará sobre la Av. de la Empresa para el desarrollo habitacional la cual se prevé no resultará afectada en su condición funcional al plantear una estrategia de accesos controlados y que la hora de máxima demanda para la vivienda es diferente a la del comercio atendiendo a la vocación y jerarquía de las vialidades existentes.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad hacia una vialidad jerárquica de alta presencia y conectividad como lo es la Av. de la Juventud con integración adicional a la Av. Río de Janeiro las cuales son de función urbana e integran al predio y a la zona con los sectores norte, sur y centro de la ciudad y en un ámbito local, la Av. de la Empresa representa acceso directo al predio con servicio único al Fracc. Parque de Negocios. El PDU 2040 ratifica la localización cercana al Subcentro Surponiente planificado como una nueva centralidad concentradora de comercio, servicios y equipamiento para cobertura de un amplio sector urbano del cual el predio analizado se verá beneficiado, así como su proximidad al polígono del Centro Urbano. Además determina que se encuentra al interior del polígono del corredor de movilidad Av. de la Juventud establecido por el propio Plan, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquemas que promuevan la mixtura del suelo, la densificación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda enfatizando la tipología en alta densidad, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico e integración funcional de la zona con el resto de la ciudad.

Para el caso particular, la presente propuesta resulta congruente y compatible con las condicionantes de planeación ya que favorece la consolidación de mayores condiciones de habitabilidad en la zona que aprovechen en forma más eficiente su cercanía con fuentes de empleo e inversión en beneficio para los habitantes de la zona en lo particular y para la ciudad en lo general.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de construcción en el predio al pasar de un COS de 0.75 que corresponde al uso actual Comercio y Servicios en área estratégica normado a 1.00 resultante en la presente propuesta al modificar el uso de suelo establecido a H60+ con componente de aumento de potencial urbano, aplicable sobre la totalidad de los 2,544.157 metros cuadrados de superficie del predio analizado, equivalente a un 0.02% de la superficie total del Área de Estudio lo cual define el mínimo impacto que representa la presente propuesta. De acuerdo a lo anterior se define que la presente modificación propuesta, por sus características funcionales y de compatibilidad, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

La superficie sujeta a aprovechamiento urbano ya descrita se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico. No es necesario realizar ninguna consideración al respecto y el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la generación de una posible condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos en el predio hacia la Av. de la Empresa.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de

[100] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[101] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*

compactación de la mancha urbana creando nuevas tipologías de vivienda, compatibles y complementarias para la zona analizada.

El cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano propuestos y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala por lo localización en una zona servida por todos los servicios y por contar con conexión a la red general de infraestructura. Al momento de desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento constructivo sobre el predio resultante de la asignación de uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta habitacional de alta densidad a desarrollar sobre el predio considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con la propuesta.

Con respecto al aprovechamiento habitacional en alta densidad que corresponde al aumento de habitabilidad propuesto, se aprecia que por su localización entre vialidades jerárquicas vinculadas al sistema vial primario de la ciudad y por su geometría regular, los impactos respecto a dicho aprovechamiento, así como los viales y funcionales generados serán mínimos y existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar sobre el predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ con componente de aumento de potencial mediante asignación de COS de 1.00.

La vialidad local Av. de la Empresa integrada a la Av. Río de Janeiro al norte y Av. de la Juventud al poniente, sobre las cuales se efectuará la accesibilidad al predio; cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento propuestos en uso de suelo Habitacional con Densidad H60+, se promoverá el destino de la planta baja del conjunto para conformar estacionamiento al interior del predio considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales.

Considerando que la propuesta de cambio de uso de suelo y aumento de potencial urbano aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo inmediato de una edificación en esquema habitacional plurifamiliar, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo un predio intraurbano conformado como subutilizado, localizado en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el aumento de densidad y potencial urbano sobre el predio representan un importante beneficio para el área de influencia del corredor urbano de Av. de la Juventud en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra consolidado con escasa presencia de vacíos urbanos. Al definirse aquí acciones urbanas de corto plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son de acción inmediata y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyecto de desarrollo para el predio. La construcción y operación del inmueble son etapas que corresponden a un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	*ESTATAL*	*MUNICIPAL*	*PRIVADA*	*PROMOTOR*		*CORTO*	*MEDIANO*	*LARGO*
		■			Revisión e inclusión del Estudio de Cambio de Uso de Suelo y Aumento de Potencial Urbano "Av. de la Empresa 3102" por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.	■		
	■	■	■	■	Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.	■		
		■	■	■	Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.	■		
		■	■	■	Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.	■		
			■	■	Proyecto ejecutivo de conjunto en modalidad habitacional de alta densidad.	■		
	■				Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.	■		
■					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.	■		
		■			Revisión de proyecto ejecutivo.	■		
		■			Licencia de construcción.	■		
			■	■	Construcción de edificación en modalidad habitacional de alta densidad.		■	

Fig. 82 Programático y corresponsabilidad .

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad. 6
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. 29
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio. 30
Fig. 4 Plano catastral predio 251-043-002. 30
Fig. 5 Vista del predio promovido. 31
Fig. 6 Vinculación Regional. 32
Fig. 7 Movilidad Regional. 32
Fig. 8 Av. de la Juventud y su entorno. 34
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. 34
Fig. 10 Zonificación Primaria. 35
Fig. 11 Tipología de comercio y servicios en corredor Blvd. Ortiz Mena. 36
Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio. 36
Fig. 13 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. 37
Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. 37
Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 250 personas. 38
Fig. 16 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. de la Juventud. 38
Fig. 17 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. 39
Fig. 18 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio. 40
Fig. 19 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. 40
Fig. 20 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. 40
Fig. 21 Distribución de hogares por jefatura. 41
Fig. 22 Densidad de Unidades Económicas. 41
Fig. 23 Promedio de personal ocupado por AGEB. 42
Fig. 24 Aspectos económicos de la población. 42
Fig. 25 Disponibilidad de bienes en viviendas. 42
Fig. 26 Clima. 43
Fig. 27 Topografía. 43
Fig. 28 Pendientes de terreno. 44
Fig. 29 Vegetación inducida en espacio público. 44
Fig. 30 Hidrología superficial. 45
Fig. 31 Geología. 46
Fig. 32 Edafología. 46
Fig. 33 Remate visual hacia Sierra El Mogote. 47
Fig. 34 Torre Sphera de vivienda plurifamiliar en la zona. 48
Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. 48
Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea. 48
Fig. 37 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. de la Juventud. 49
Fig. 38 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. 49
Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. 50
Fig. 40 Plano de Equipamiento Urbano. 50
Fig. 41 Hospital Ángeles. 51
Fig. 42 Parque de los Tronquitos. 52
Fig. 44 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. 53
Fig. 45 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. 54
Fig. 46 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo. 54
Fig. 47 Estructura vial en la zona. 55
Fig. 48 Sección vial existente. 55
Fig. 49 Sección vial existente. 55
Fig. 50 Sección vial existente. 56
Fig. 51 Sección vial existente. 56
Fig. 52 Sección vial existente. 56
Fig. 53 Sección vial existente. 56
Fig. 54 Sección vial existente. 56
Fig. 55 Sección vial existente. 57
Fig. 56 Sección vial existente. 57
Fig. 57 sección vial existente. 57
Fig. 58 Sección vial existente. 57
Fig. 59 Sección vial existente. 58
Fig. 60 Sección vial existente. 58
Fig. 61 Ruta de transporte público en la zona. 58
Fig. 62 Terminal Norte del SITP. 58
Fig. 63 Sistema de rutas de transporte público en la zona. 59
Fig. 64 Infraestructura de Agua Potable. 59
Fig. 65 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. 60
Fig. 66 Canal pluvial arroyo Plaza de Toros. 61
Fig. 67 Riesgos Geológicos. 62
Fig. 68 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. 62
Fig. 69 Gasolinera cercana al predio en estudio. 63
Fig. 70 Riesgos Antropogénicos. 63
Fig. 71 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a PDU 2040. 82
Fig. 72 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio. 82
Fig. 73 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. 85
Fig. 74 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. 86
Fig. 75 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. 86
Fig. 76 Sección vial propuesta. 88
Fig. 77 Sección vial propuesta. 88
Fig. 78 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena. 88
Fig. 79 Secciones propuesta Blvd. Antonio Ortiz Mena. 88
Fig. 80 Secciones propuesta. 89
Fig. 81 Secciones propuesta. 89
Fig. 82 Programático y corresponsabilidad 91

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Arq. Mariza Borjas Chacón
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano

MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Director del IMPLAN

ARQCON MODULAR S.A. DE C.V.
Promotor

Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor

Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS

ANEXO GRÁFICO

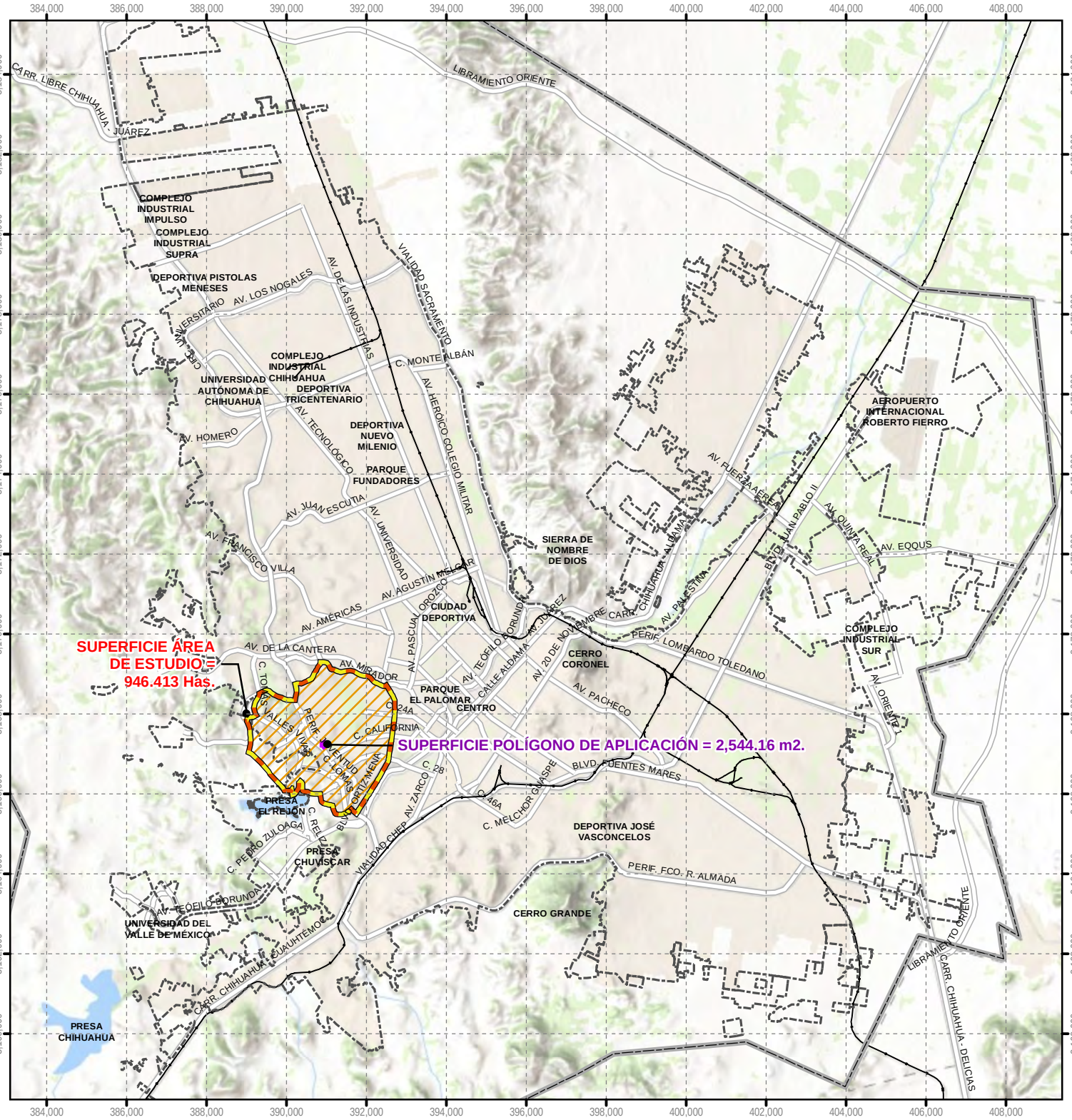
D-01 LOCALIZACION
D-02 AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03 AGEB
D-04 ZONIFICACION PRIMARIA
D-05 ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06 ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07 DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08 GEOLOGIA
D-09 EDAFOLOGIA
D-10 TOPOGRAFIA
D-11 PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12 HIDROLOGIA
D-13 DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14 UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15 EQUIPAMIENTO URBANO
D-16 UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17 BALDÍOS
D-18 BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19 ESTRUCTURA VIAL
D-20 INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21 INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22 RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23 RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24 RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01 ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02 ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- COPIA DE PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO PROMOTOR

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

Simbología

ALCANCES DE PLANEACIÓN

- Polígono de Aplicación
- Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

VÍAS DE COMUNICACIÓN

- Carretera Principal
- Ferrocarril

Escala: 1:135,000

0 1.25 2.5 5 7.5 KM

Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

N

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

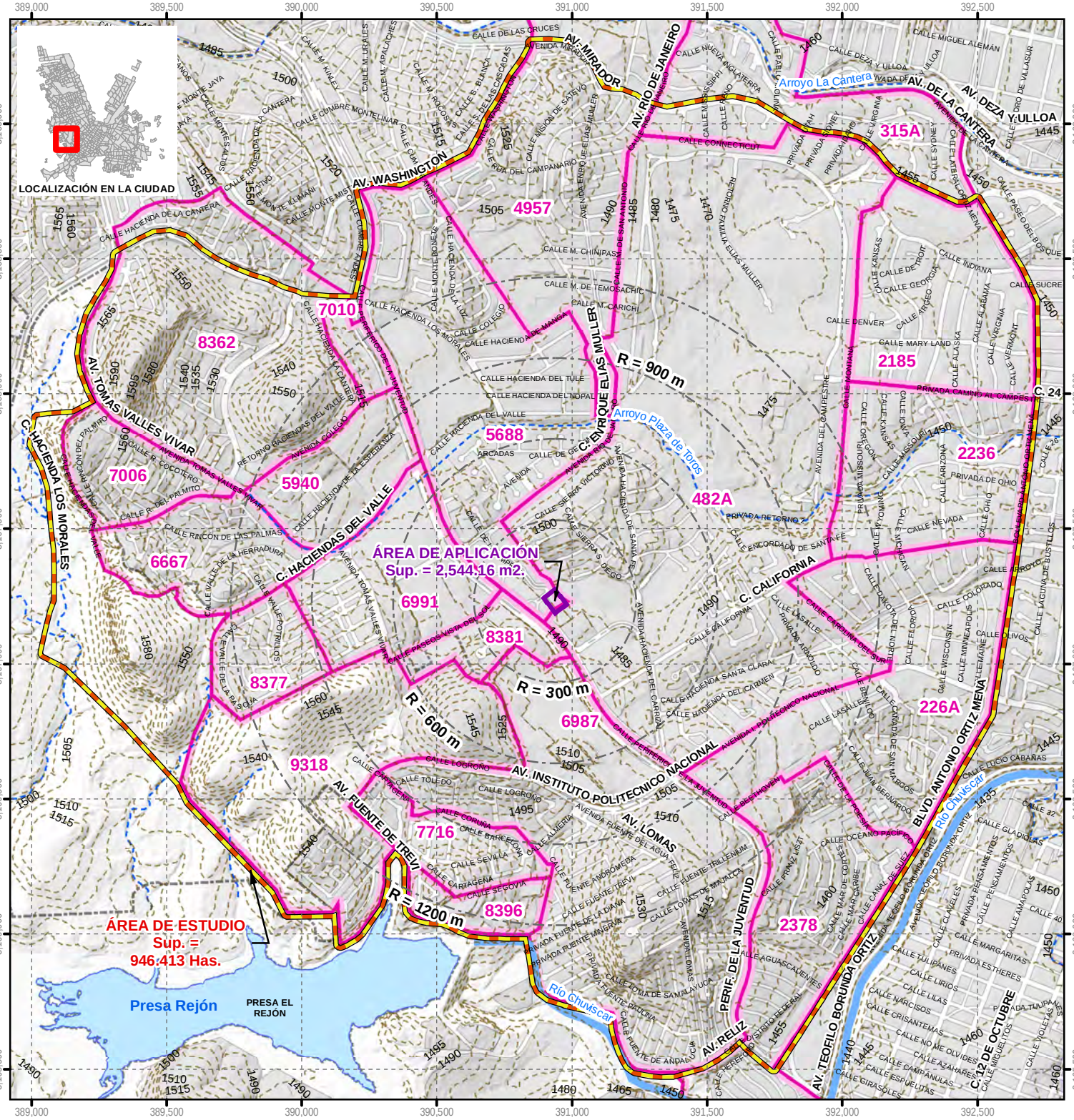
Nombre:

ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN

N

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

AGEB INEGI
- AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO

N

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040
- Cuerpo de Agua
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica
- Área Urbana
- Reserva de Crecimiento

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

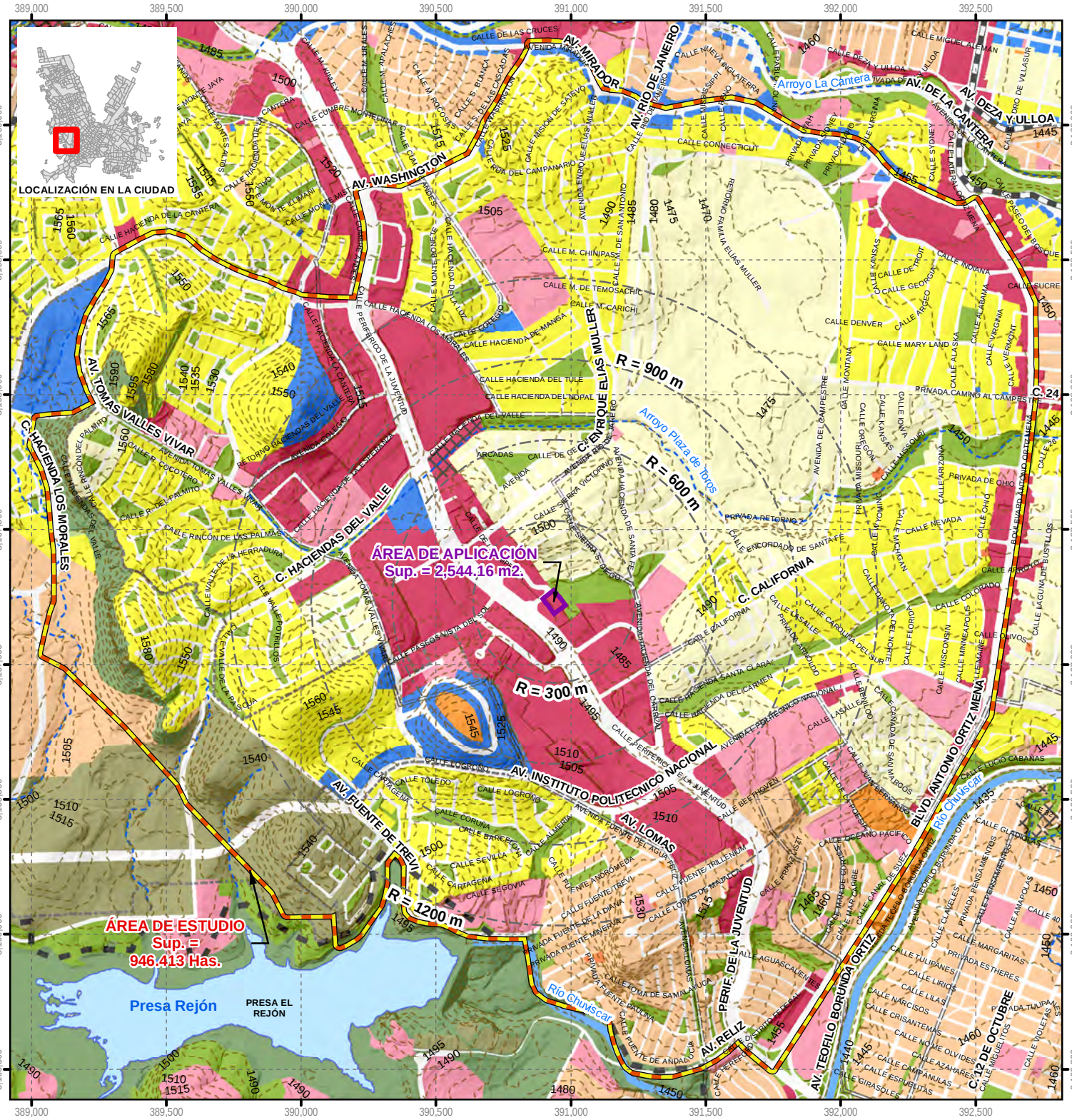
Nombre:

ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN

Clave: **D-04**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

CONDICIONANTE PARA USOS
- Uso No Conforme

ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Subcentro Urbano
- Polígonos de Actuación
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60
- Habitacional H60+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- ZEDEC

Uso No Urbano
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

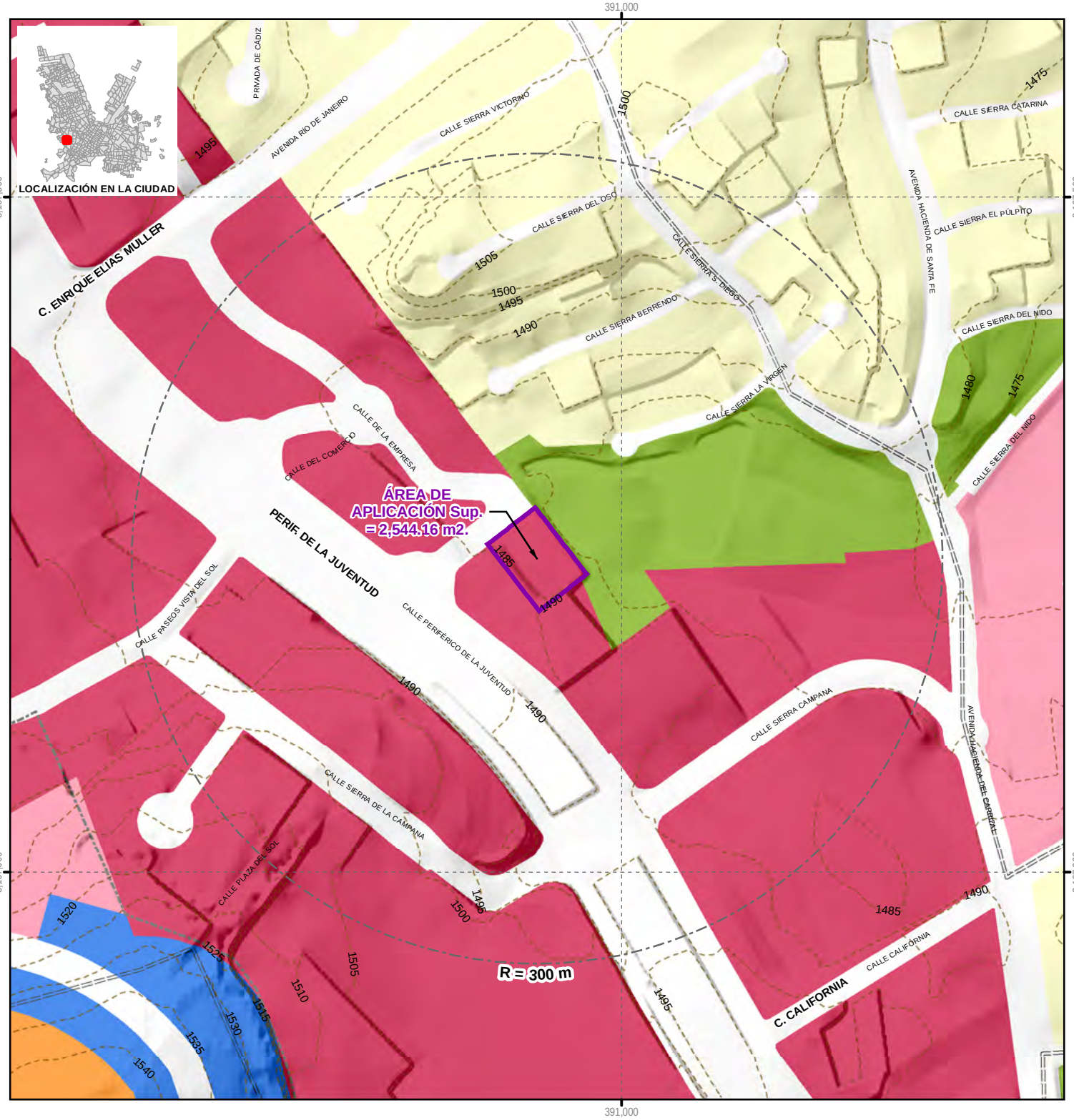
Nombre:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISIÓN 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN

Clave: **D-05**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m

ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H60

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Moderado

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Escala: 1:4,000

0 0.03 0.06 0.12 0.18 KM

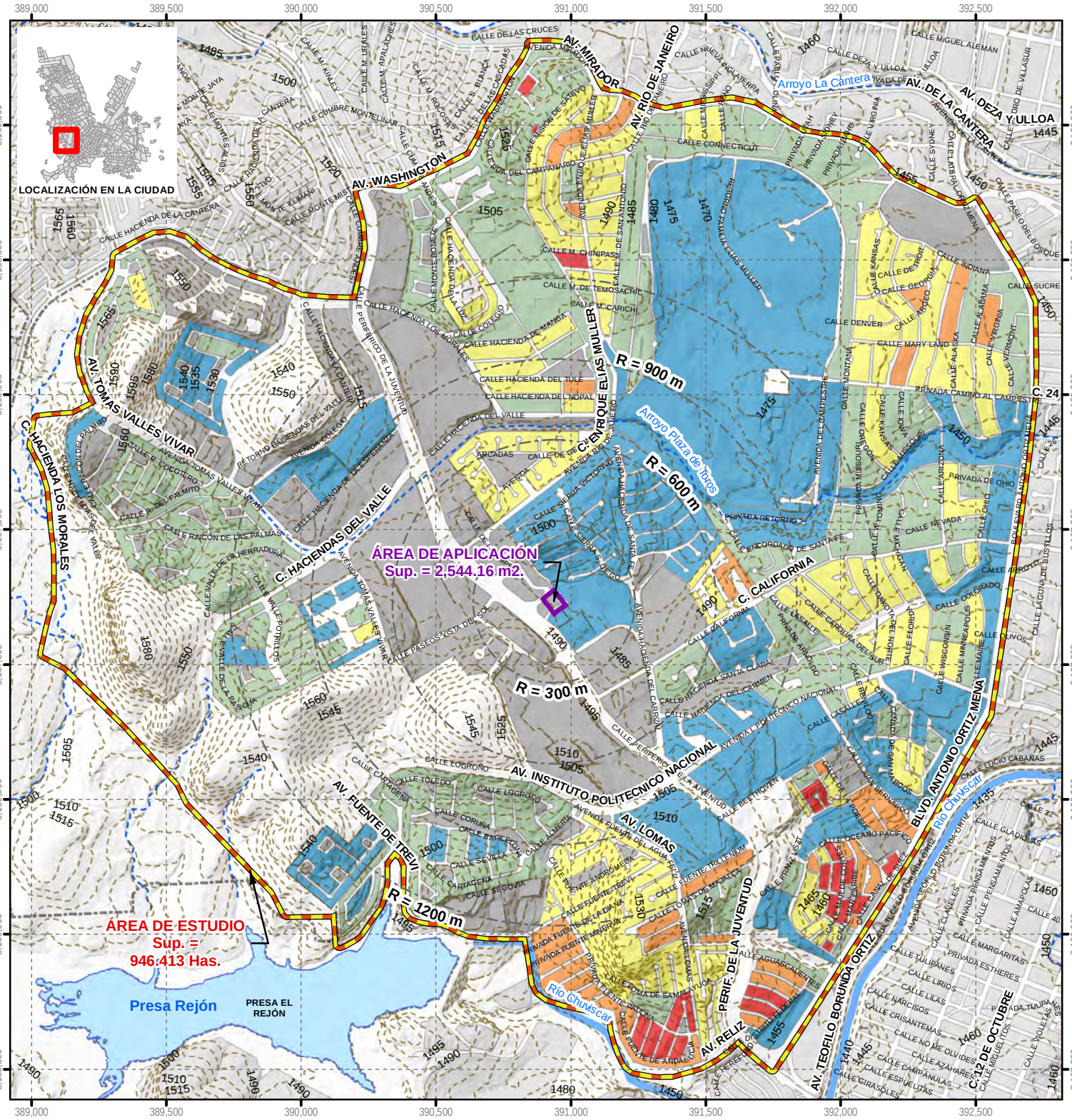
Nombre:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISIÓN 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN

N

Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)
- Sin Dato
- 0.01 - 30.00
- 30.01 - 60.00
- 60.01 - 90.00
- 90.01 - 120.00
- 120.01 - 190.00

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

DENSIDAD DE POBLACIÓN CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020

Clave: **D-07**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

Medio Ambiente

Clase de Roca
- Ígnea intrusiva
- Ígnea extrusiva
- Sedimentario
- Metamorfica

Estructuras Geológicas
- Eje Estructural
- Falla
- Fractura

Entidades Puntuales
- Mina
- Banco de Material

Unidades de Roca

Rocas Ígneas Intrusivas
- Si Sienita
- Gr Granito
- Gd Granodiorita
- Mz Monzonita
- D Diorita

Rocas Ígneas Extrusivas
- R Riolita
- R-Ta Riolita-Toba ácida
- A Andesita
- B Basalto
- Ta Toba ácida
- Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias
- cz Caliza
- vc Volcanoclástico
- lu-ar Lutita-Arenisca
- cz-y Caliza-Yeso
- cz-lu Caliza-Lutita
- ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
- ar-cg Arenisca-Conglomerado
- lu Lutita
- ar Arenisca
- cg Conglomerado

Rocas Metamorficas
- Gn Gneis

Suelos
- al Aluvial
- la Lacustre
- eo Eólico

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

MEDIO NATURAL
GEOLOGÍA

N

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024

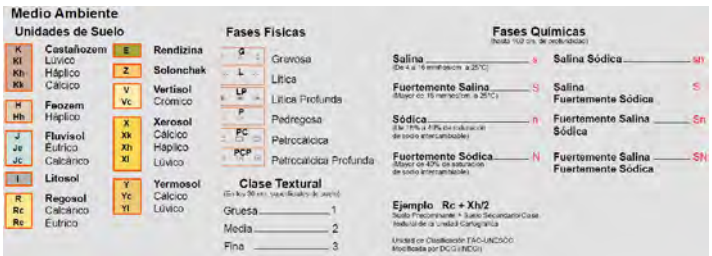


ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas



Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

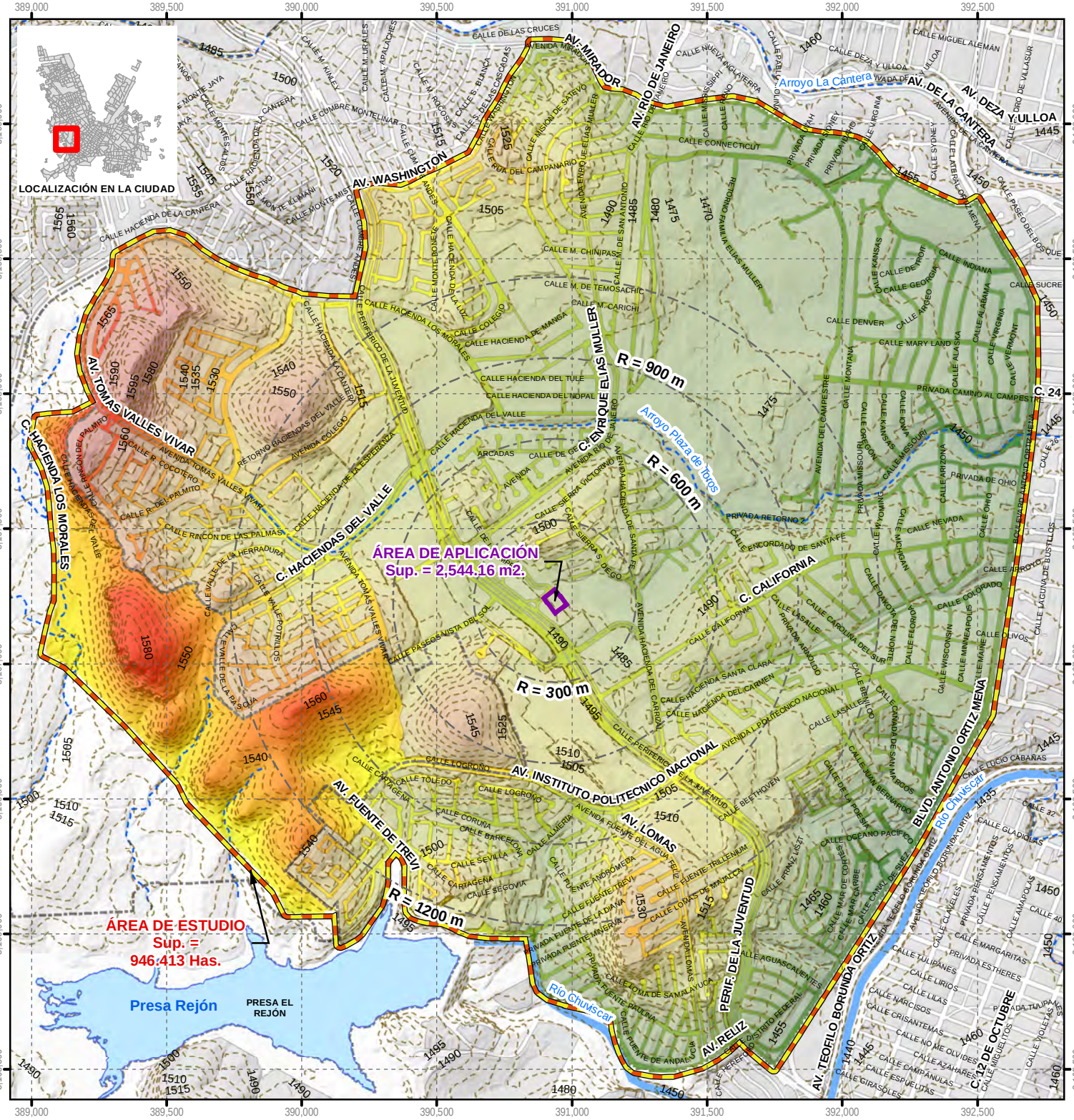
Nombre:

MEDIO NATURAL
EDAFOLOGÍA

N

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

ELEVACIÓN (msnm)
Max : 1,603
Mín : 1,444

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

MEDIO NATURAL
TOPOGRAFÍA

Clave: **D-10**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
- Pendiente plana (0 a 2%)
- Pendiente muy suave (2 a 5%)
- Pendiente intermedia (5 a 12%)
- Pendiente moderada (12 a 18%)
- Pendiente fuerte (18 a 30%)
- Pendiente muy fuerte (18% y más)

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

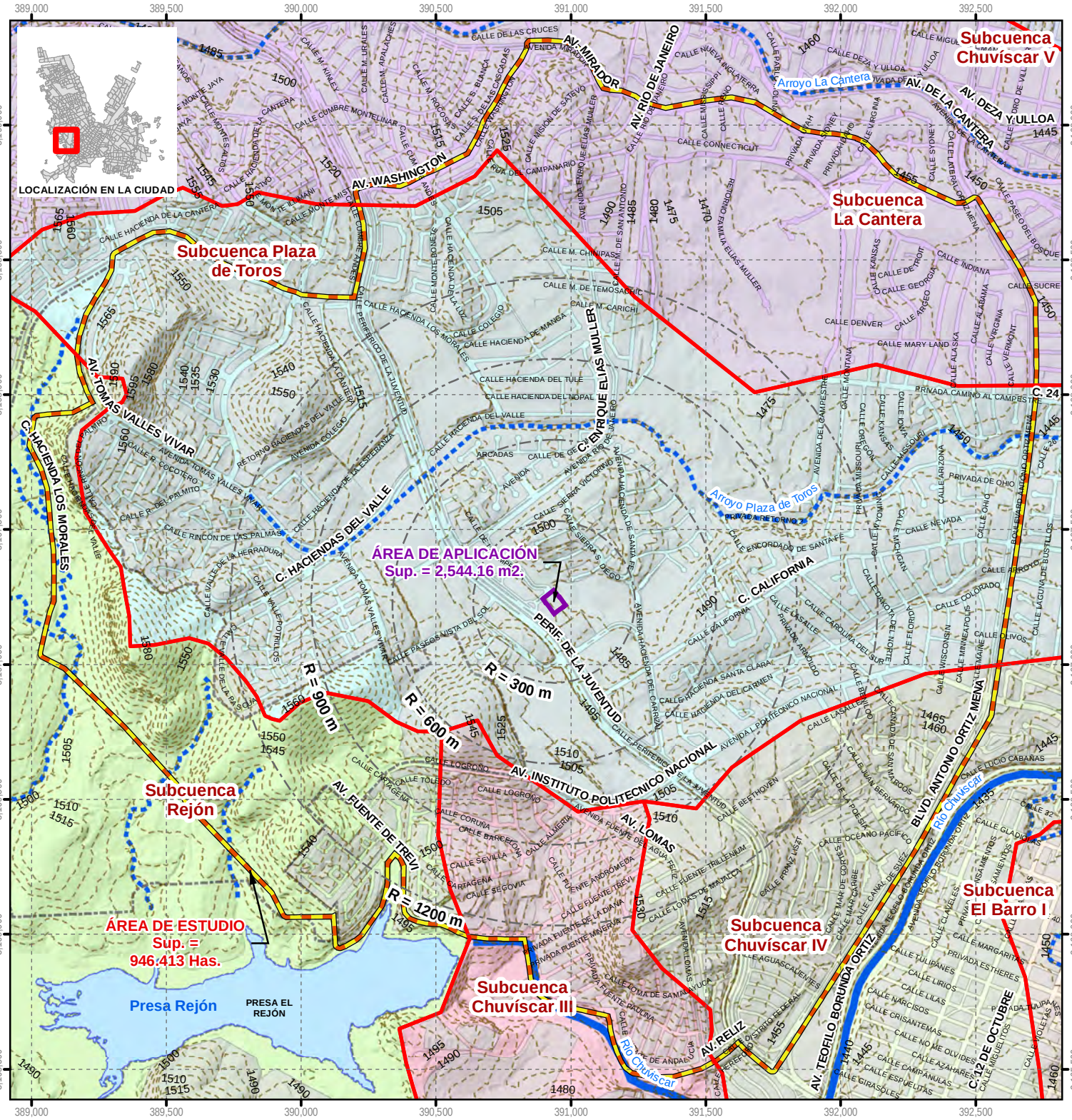
Nombre:

MEDIO NATURAL
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

N

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m

HIDROGRAFÍA
Rios y Arroyos Principales
- Río
- Arroyo
- Presas

Subcuencas Hidrológicas
- Límite de Subcuenca Hidrológica

Subcuencas Hidrológicas
- Chuvíscar III
- Chuvíscar IV
- Chuvíscar V
- El Barro I
- La Cantera
- Plaza de Toros
- Rejón

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

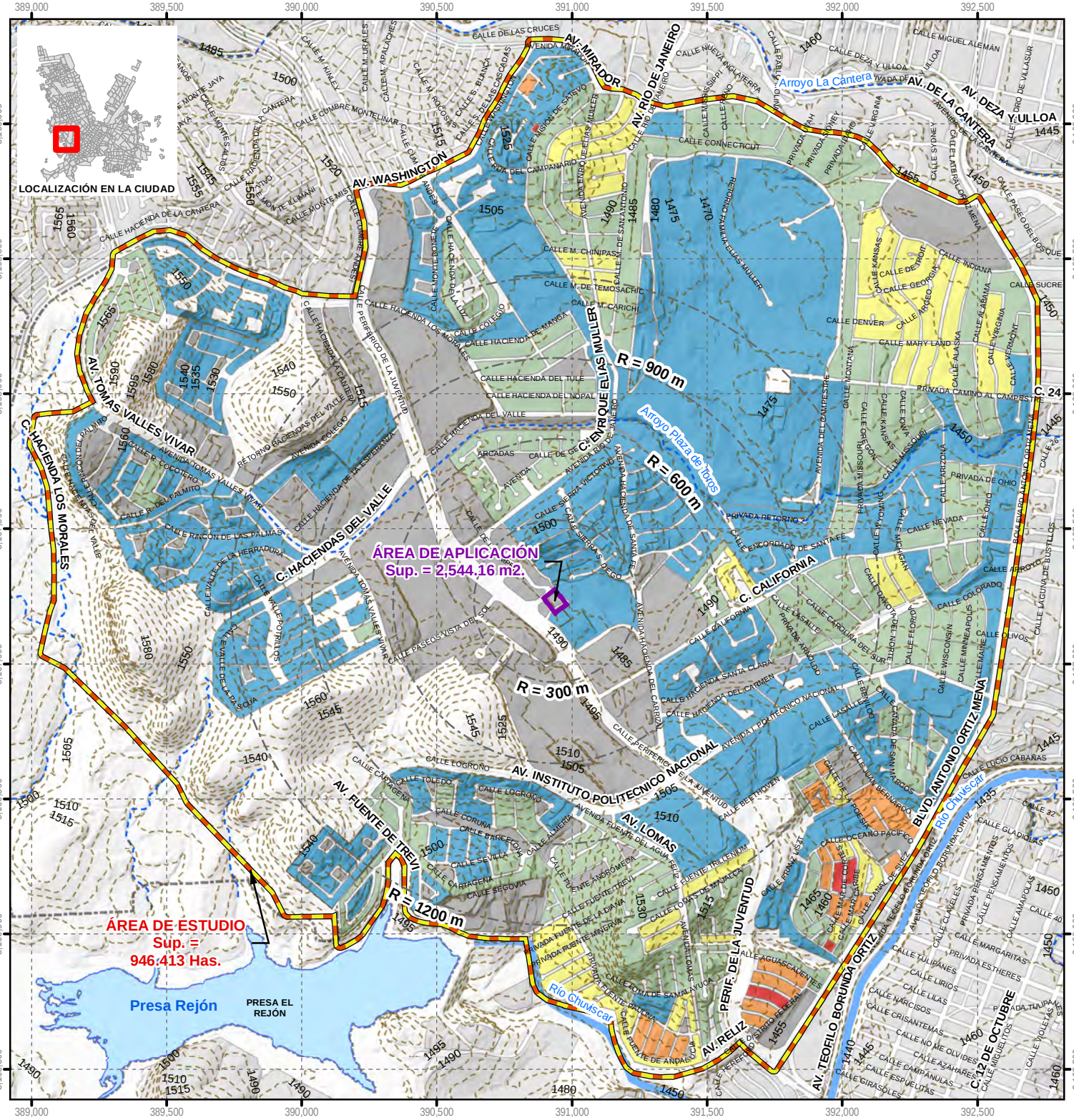
Nombre:

MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA

N

Clave: **D-12**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea)
- Sin Dato
- 0.01 - 15.00
- 15.01 - 30.00
- 30.01 - 45.00
- 45.01 - 60.00
- 60.01 - 90.00

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

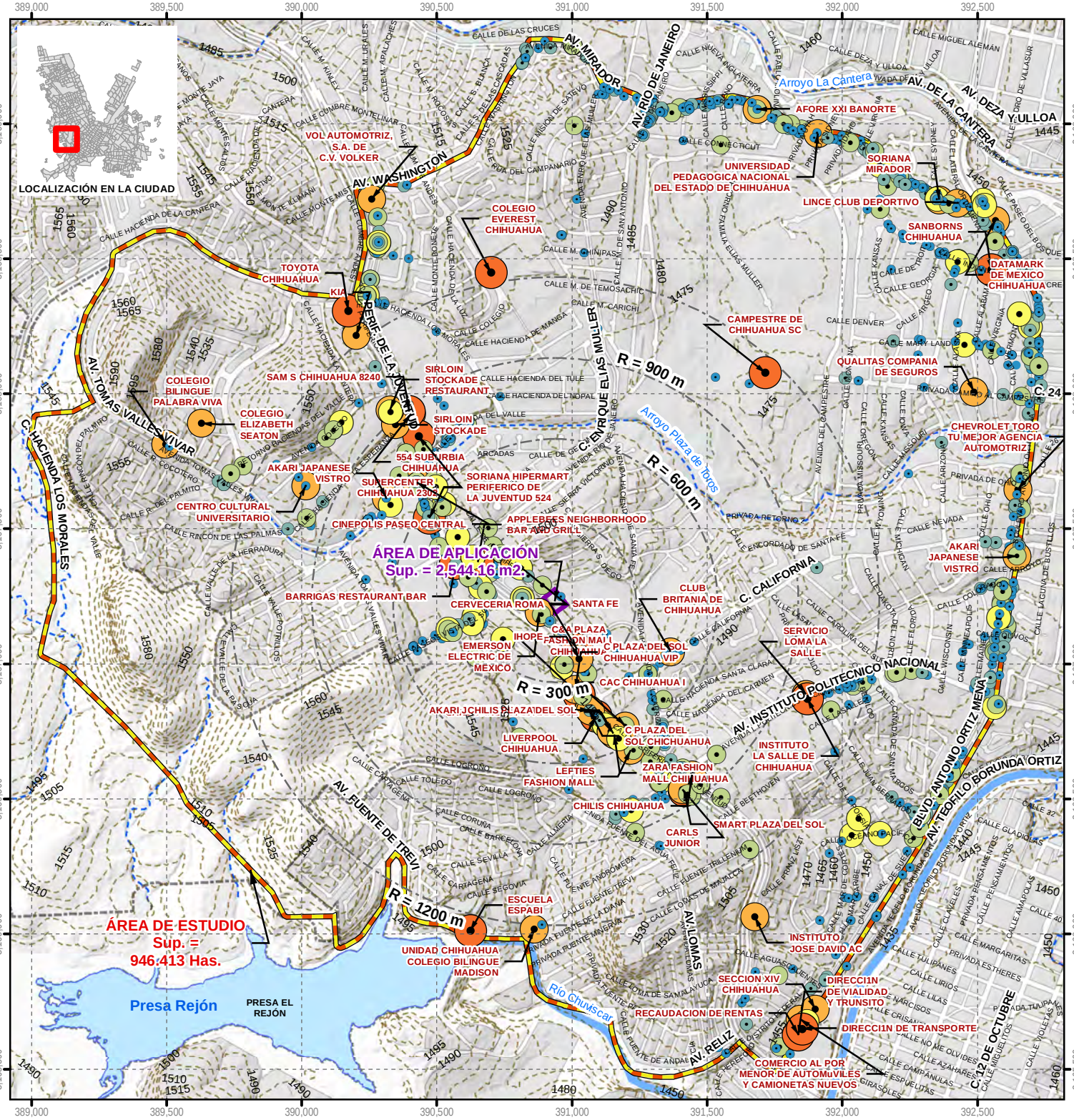
Nombre:

DENSIDAD DE VIVIENDA CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020

Clave: **D-13**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

UNIDADES ECONÓMICAS

Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (1,014 U. E.)
- 6 a 10 personas (248 U. E.)
- 11 a 30 personas (173 U. E.)
- 31 a 50 personas (45 U. E.)
- 51 a 100 personas (38 U. E.)
- 101 a 250 personas (17 U. E.)

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

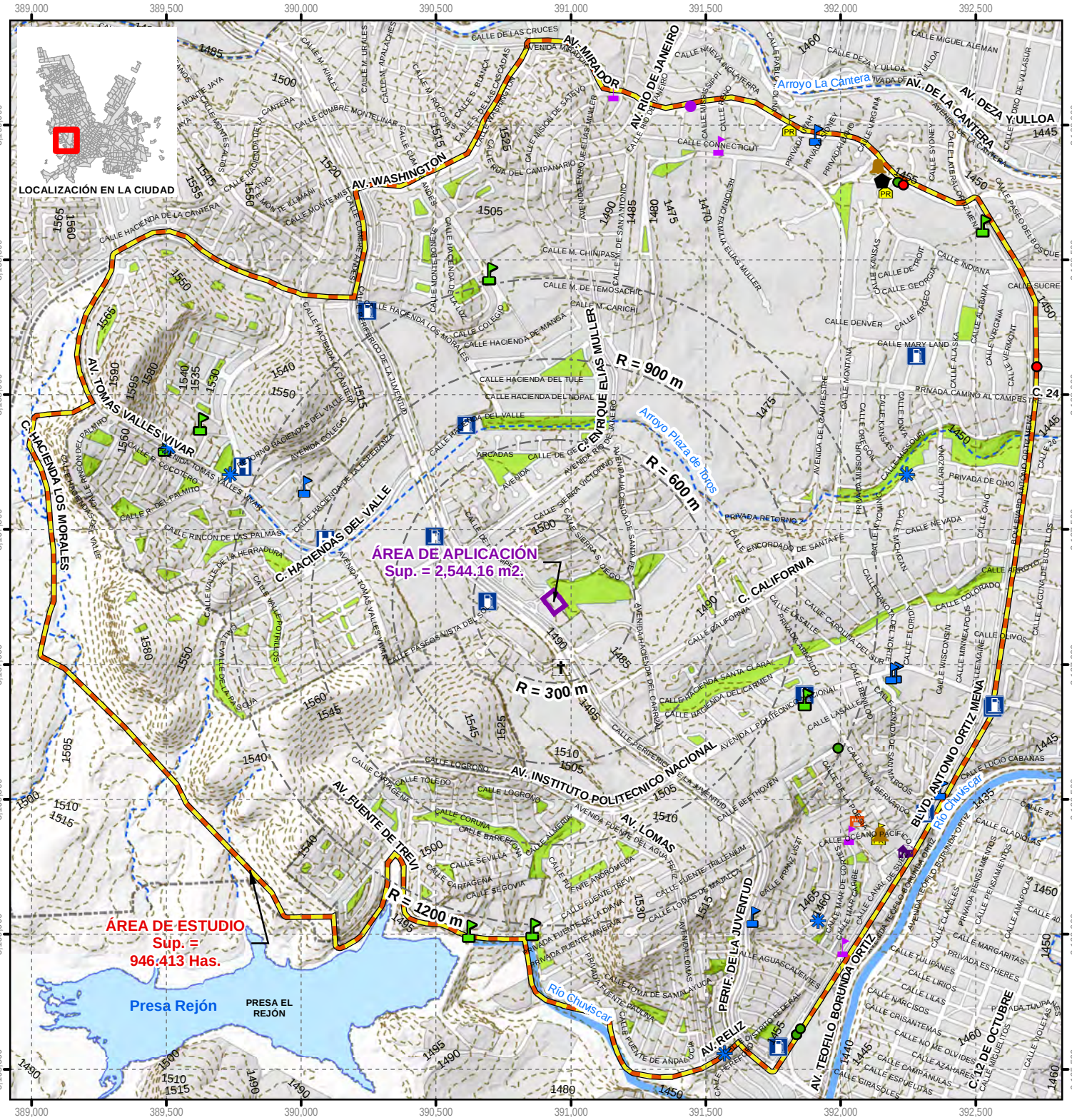
Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI 2023

Clave: **D-14**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

Administración Pública
- Gobierno Estatal
- Gobierno Federal

Asistencia Social
- Centro Comunitario
- Grupos Vulnerables

Asociaciones Religiosas
- Templo

Educación
- Preescolar
- Primaria
- Secundaria
- Superior
- Varios Niveles
- Especial

Guardería
- Guardería

Salud
- Hospital

Servicios Urbanos
- Servicios funerarios
- Gasolinera

Recreación y Deporte
- Recreación y Deporte

Escala: 1:20,000

KM 0 0.15 0.3 0.6 0.9

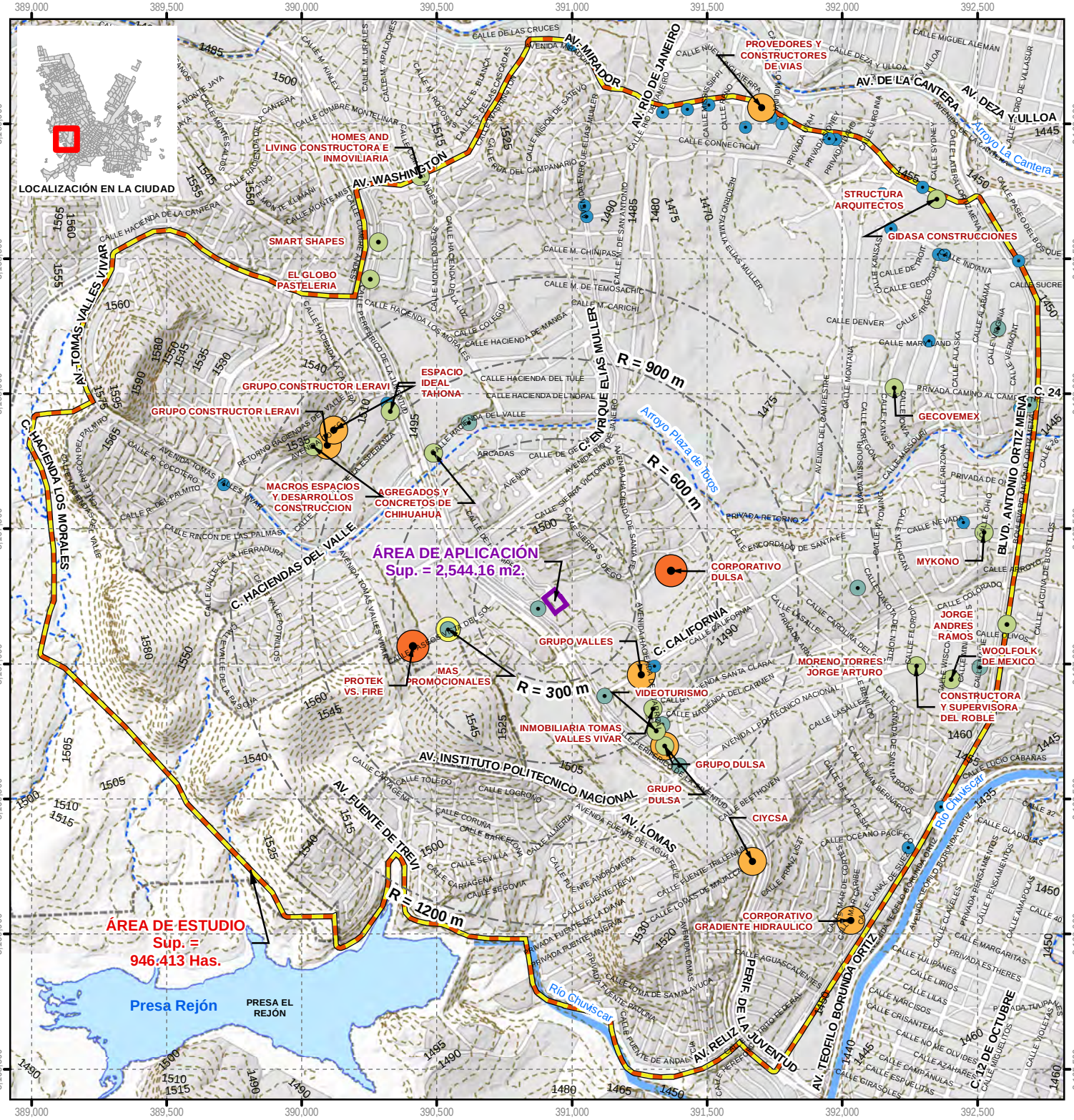
Nombre:

EQUIPAMIENTO URBANO

N

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

UNIDADES ECONÓMICAS

Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (27 U. E.)
- 6 a 10 personas (11 U. E.)
- 11 a 30 personas (17 U. E.)
- 31 a 50 personas (1 U. E.)
- 50 a 100 personas (7 U. E.)
- 101 a 250 personas (2 U. E.)

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

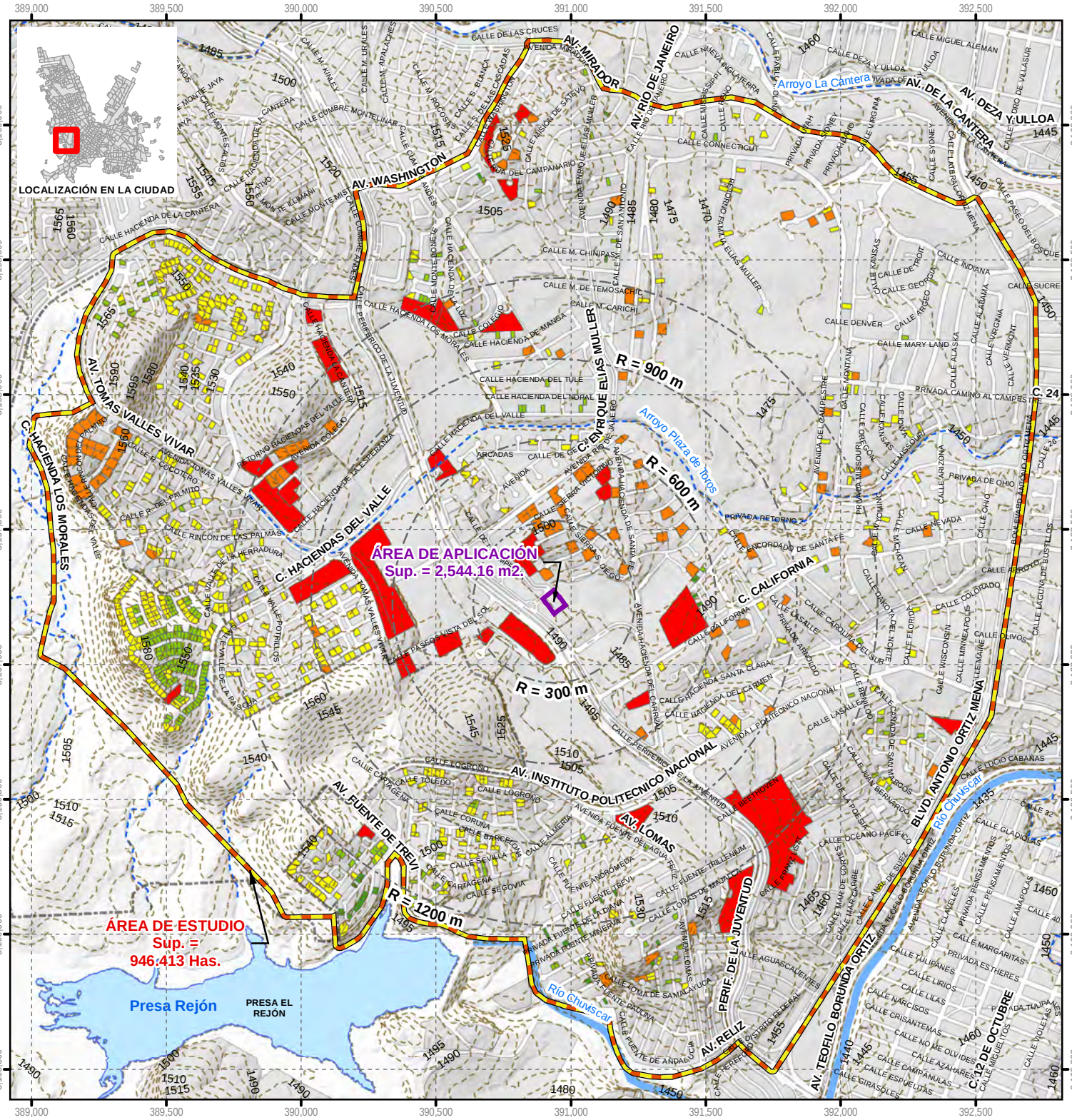
N

Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI 2023

Clave: **D-16**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie (m2)
- < 250.00
- 250.01 - 400.00
- 400.01 - 750.00
- 750.01 - 2,000.00
- > 2,000.01

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

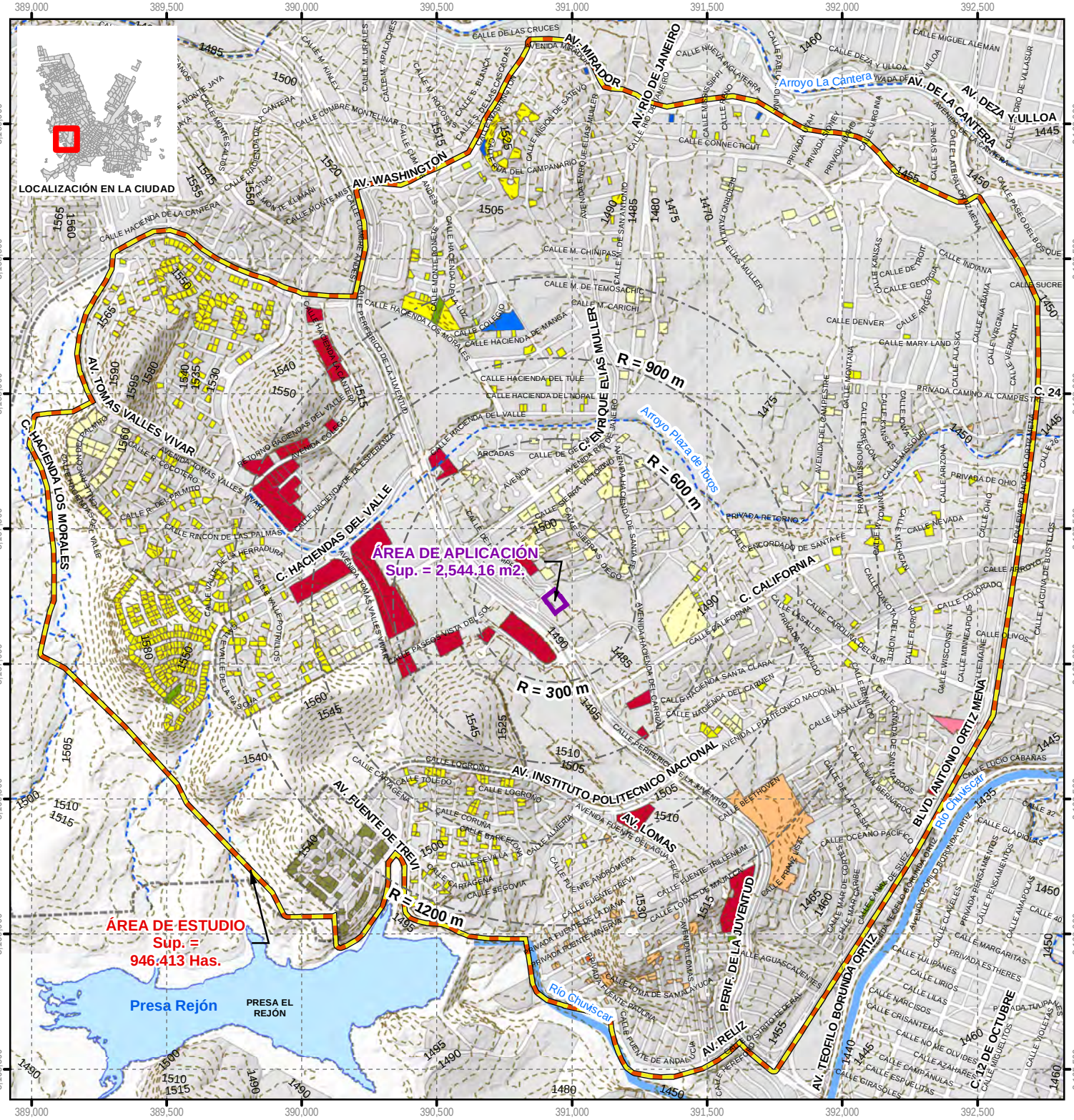
Nombre:

BALDÍOS URBANOS POR SUPERFICIE

N

Clave: **D-17**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H60+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- ZEDEC

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

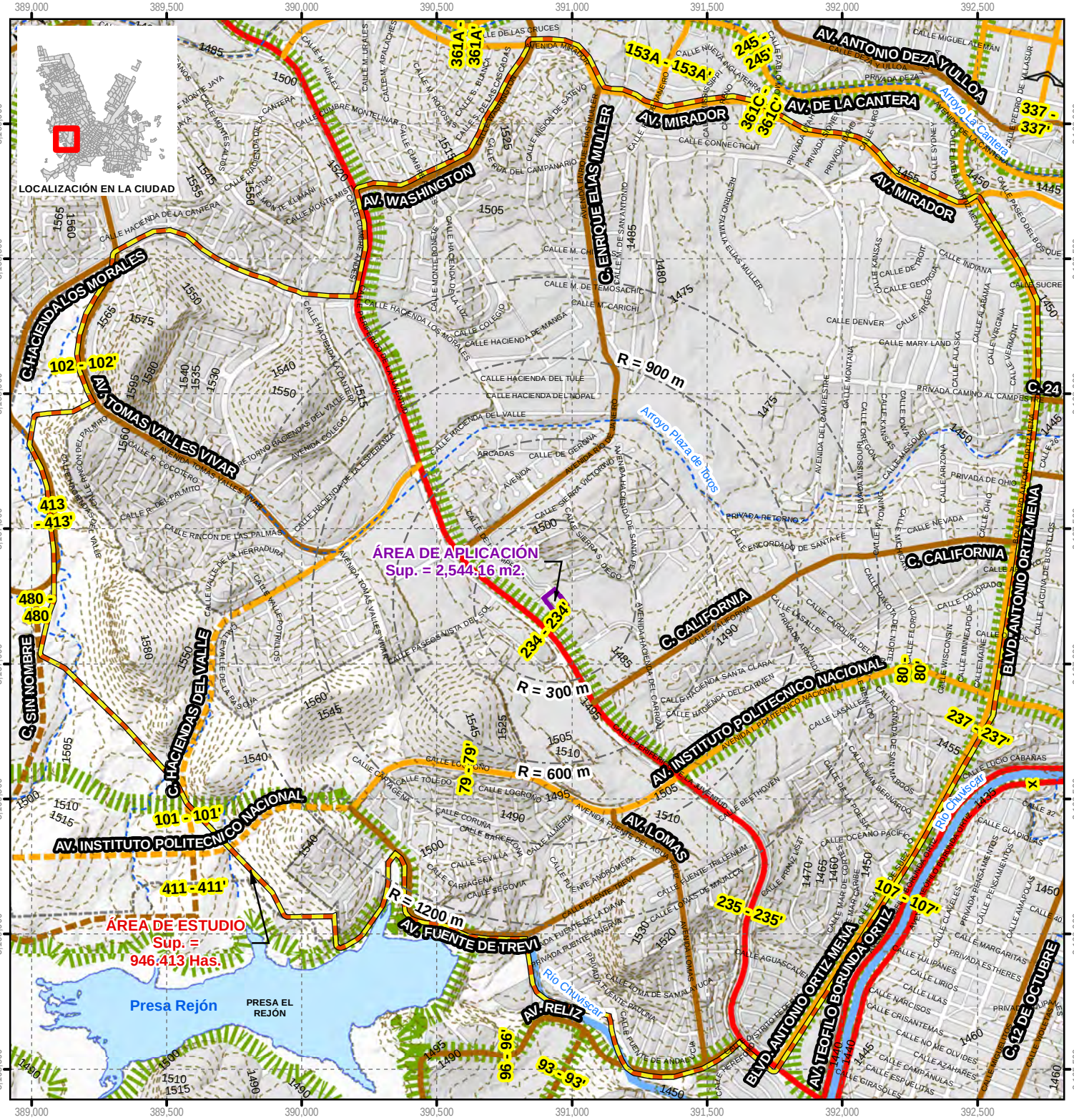
Nombre:

BALDÍOS URBANOS POR USO DE SUELO

N

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

ESTRUCTURA VIAL PDU 2040
JERARQUÍA VIAL
- De Primer Orden
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

TRANSPORTE NO MOTORIZADO
- Ciclovías Propuestas PDU 2040

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

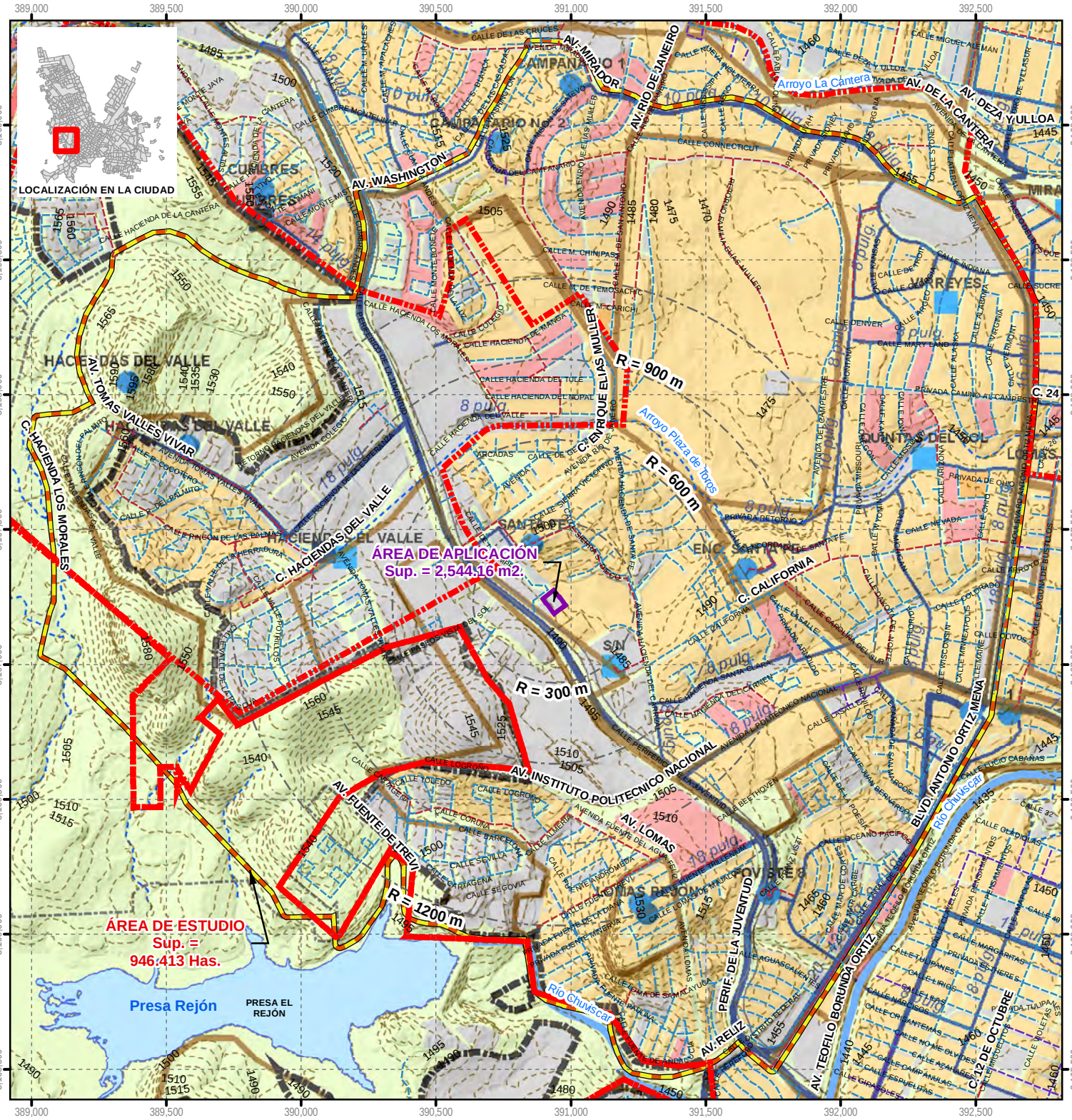
Nombre:

ESTRUCTURA VIAL PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

Clave: **D-19**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

ZONAS SERVIDAS
- Polígono Zona Servida JMAS

RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Díametro en pulgadas)
- Línea 2"
- Línea 2 1/2"
- Linea 3"
- Línea 6"

Infraestructura
- Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombeos
Categoria
- Pozo
- Pozo y Rebombeo
- Rebombeo
- Tanque
- Tanque elevado
- Tanque y Rebombeo

Red de agua potable
Diámetro (pulgadas)
- S/N
- 8 - 10
- 12 - 14
- 16 - 18
- 20 - 42

Geoestadística
Cobertura de Agua
% dentro de la vivienda
- 0% - 20%
- 21% - 40%
- 41% - 60%
- 61% - 80%
- 81% - 100%

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

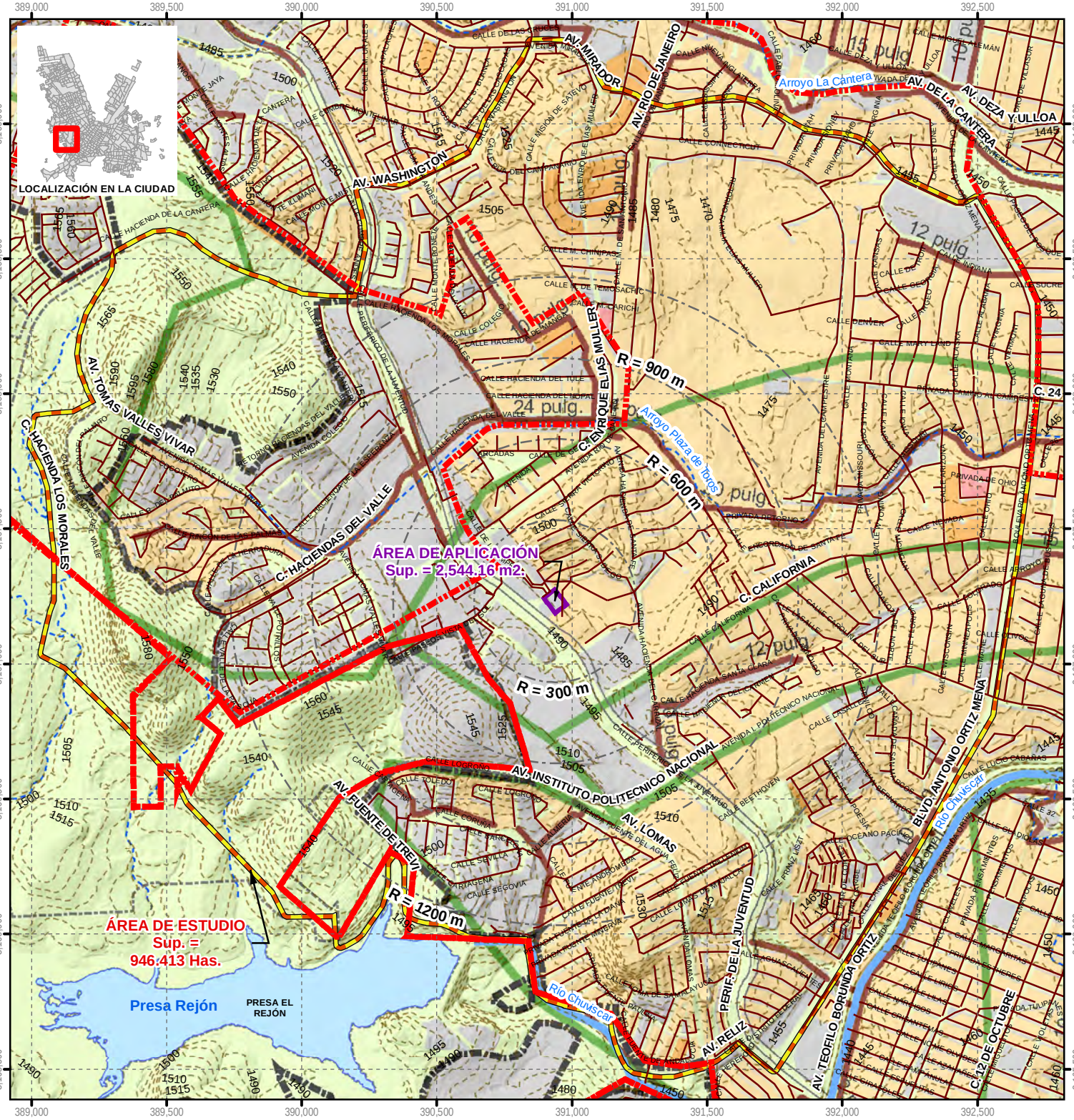
Nombre:

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

N

Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

ZONAS SERVIDAS
- Polígono Zona Servida JMAS

RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- Alcantarillado Local

Infraestructura
- Colectores de Alcantarillado Sanitario
- Planta Tratamiento
- Cuencas Hidráulicas

Catastro
- Traza Urbana

Geoestadística
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda
- 0% - 25%
- 25% - 50%
- 51% - 75%
- 76% - 100%

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

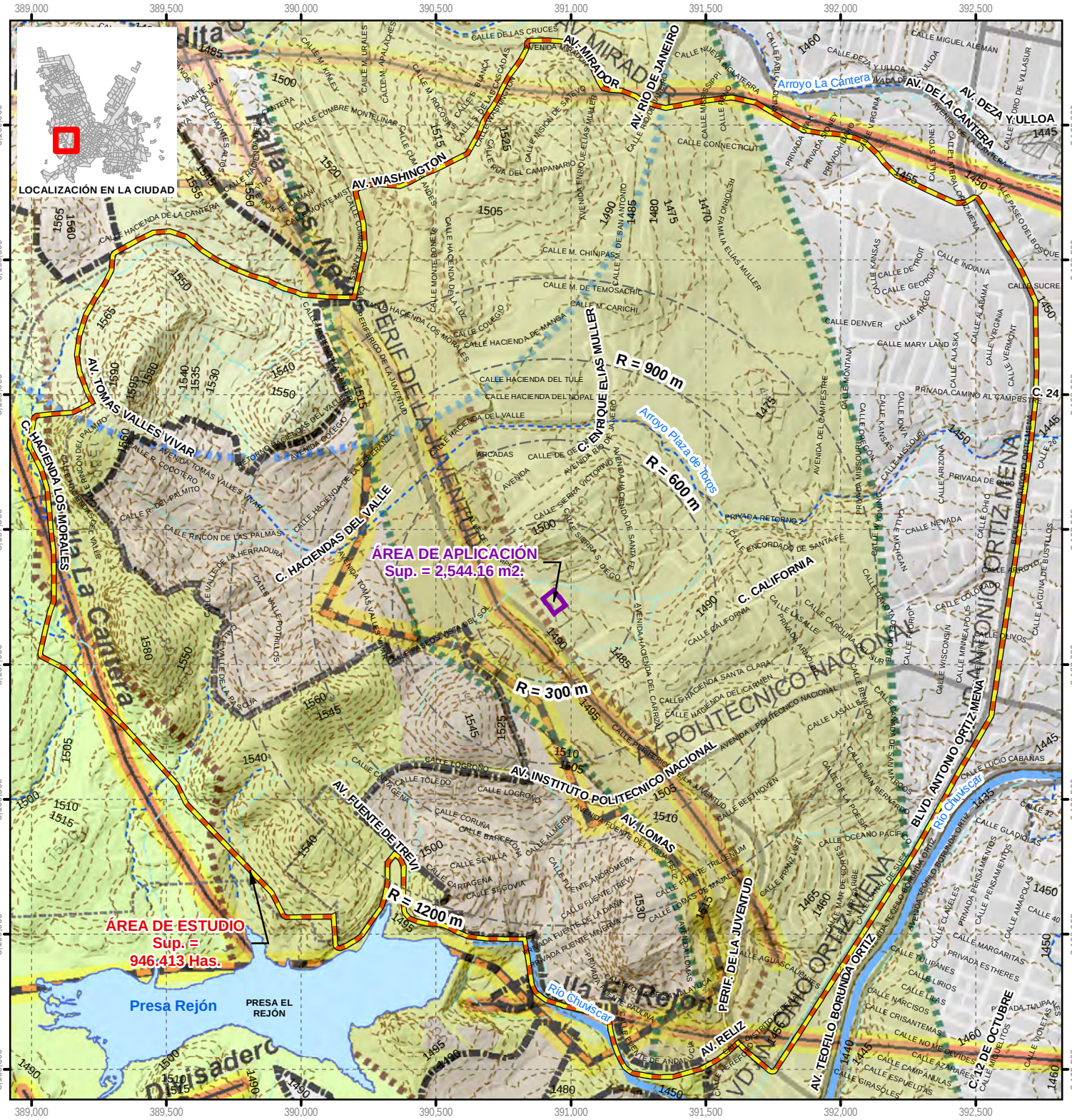
INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO

N

Clave: **D-21**

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

Zonas de Atención Prioritaria
- Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas
- Puntos de Riesgo
- Falla
- Area de Influencia 25 m.
- 50 m.

Riesgo por Deslizamiento
- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Area Influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión
- Riesgo por Erosión

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

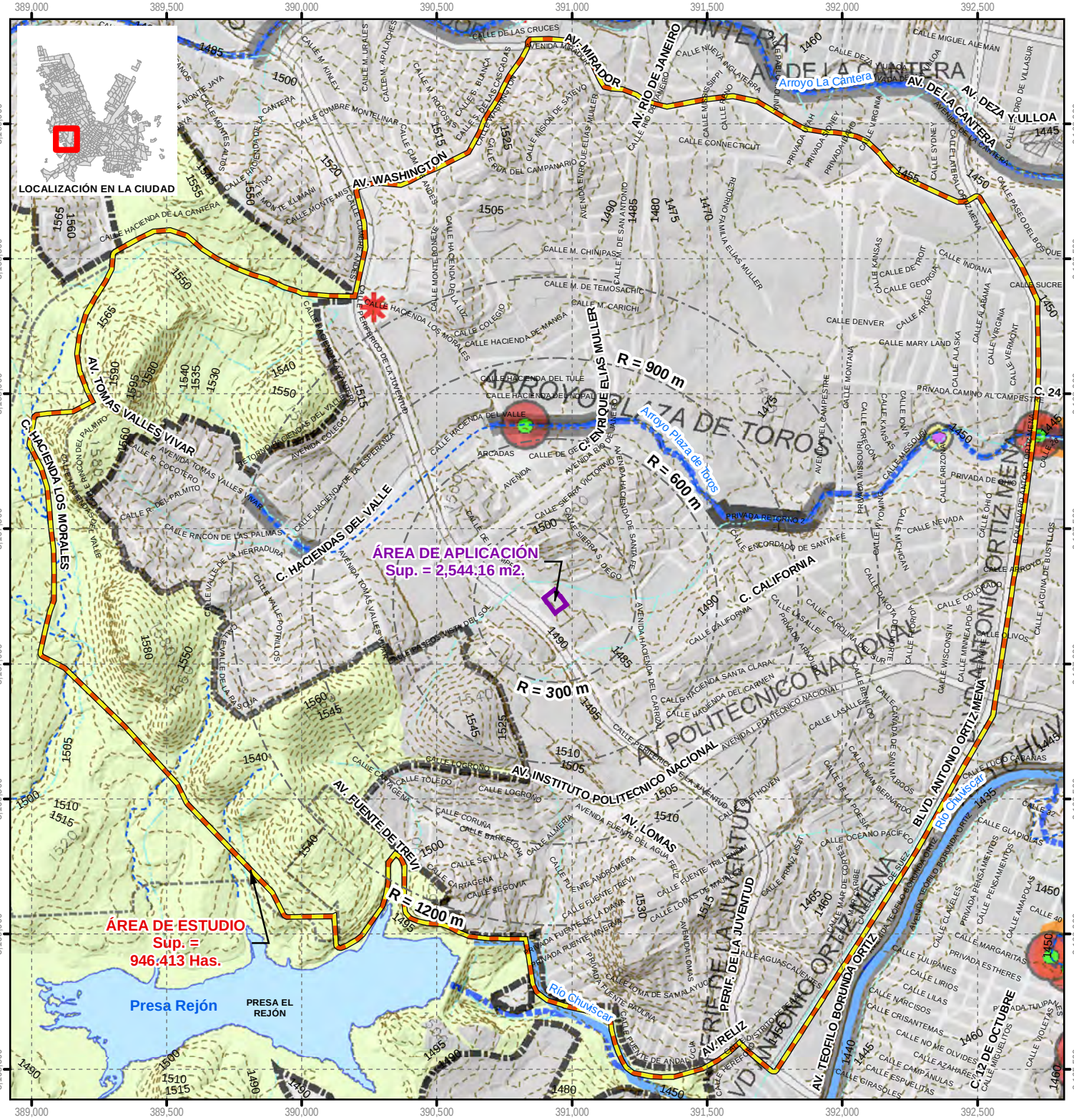
Nombre:

RIESGOS GEOLÓGICOS

N

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

Zona de Atención Prioritaria
- Z. de Atención Prioritaria 2007

Infraestructura Pluvial
Estructura hidráulica
Capacidad Ocupada (%)
- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escurrimiento
- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/c Área Verde
- Por Tubería o Bóveda

Riesgo de Inundación
- Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Alto
- Medio

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

N

Clave: **D-23**

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

Concentradores de Personas
- Educación
- Religión
- Servicio de Salud
- Espacios y Recreativos y Abiertos
- Guardería
- Centro Comunitario
- Casa Hogar
- Asilo

Transporte
- T. de Materiales Peligrosos

Actividades con Potencial de Riesgo

Industria y Servicios Urbanos

Nivel de Riesgo
- Bajo
- Medio
- Alto
- Industria y Servicios Urbanos

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
- A Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
- B Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.
- C PEMEX, 400 m.

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

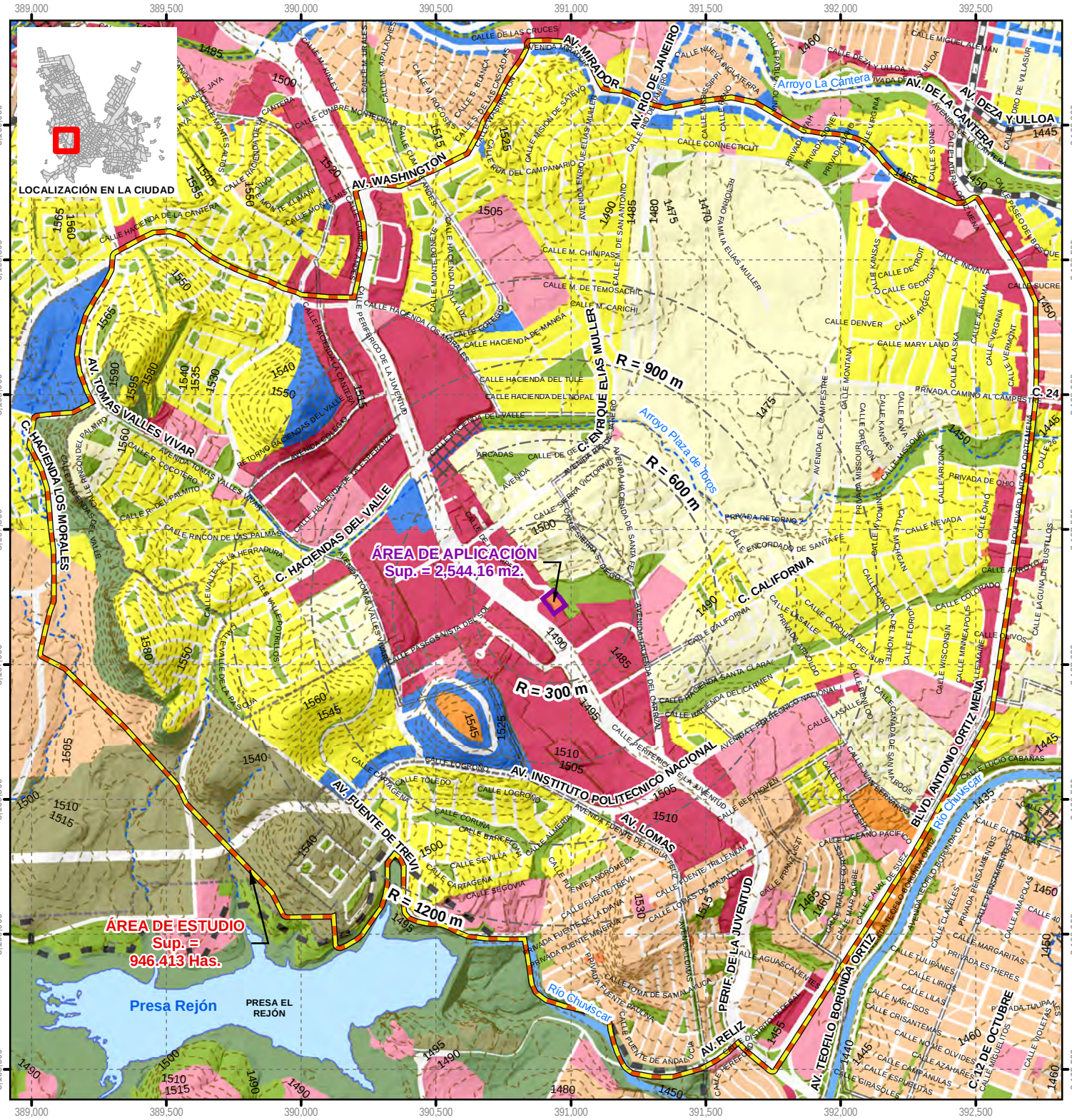
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

N

Clave: **D-24**

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- Río
- Presas

CONDICIONANTE PARA USOS
- Uso No Conforme

ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Subcentro Urbano
- Polígonos de Actuación
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60
- Habitacional H60+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- ZEDEC

Uso No Urbano
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

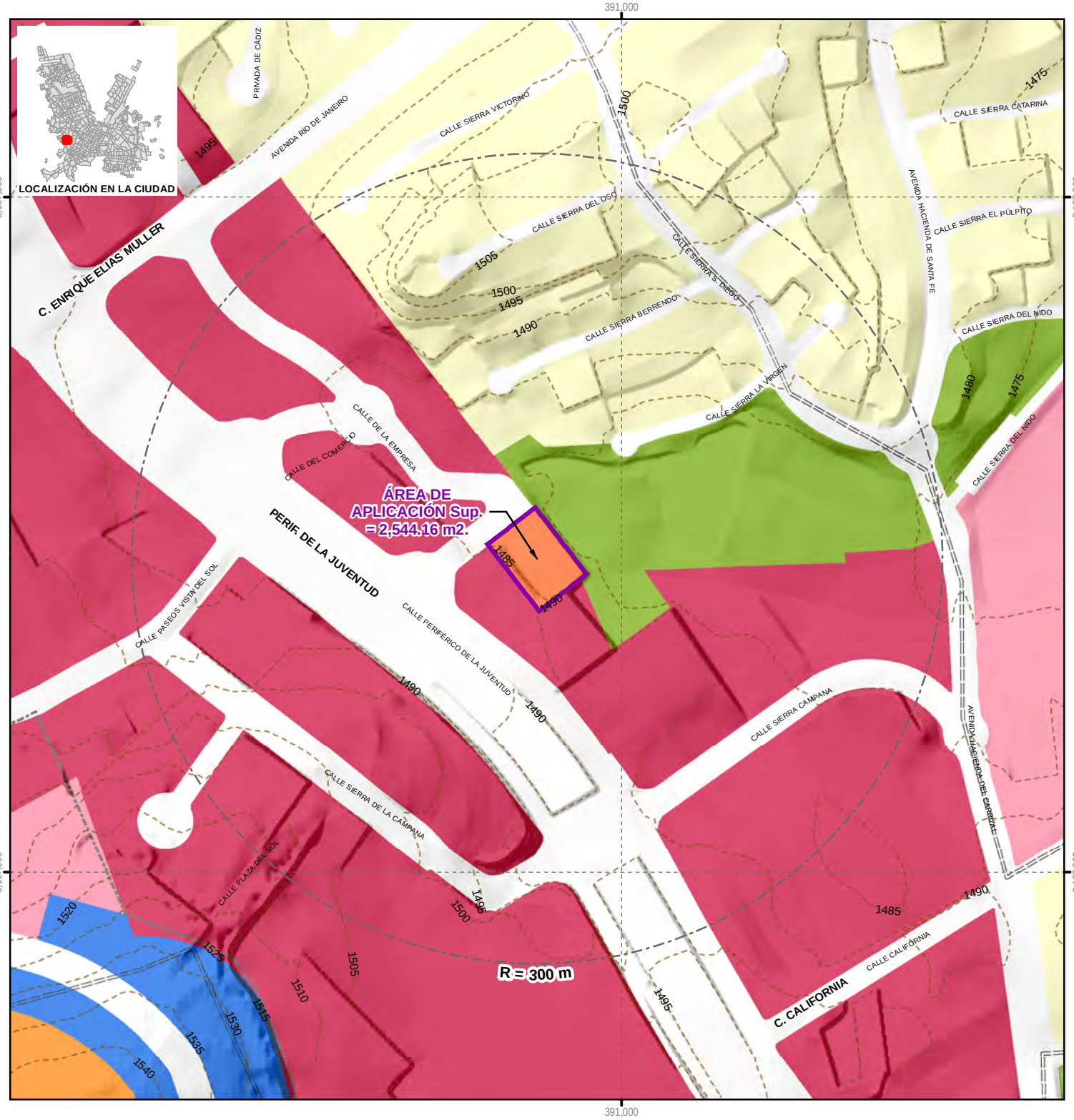
Nombre:

ESTRATEGIA USO DE SUELO

N

Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO AVENIDA DE LA EMPRESA 3102

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Limite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m

ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H60

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Moderado

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

USO DE SUELO ESTRATEGIA

Habitacional
- Habitacional H60+

Escala: 1:4,000

0 0.03 0.06 0.12 0.18 KM

Nombre:

ESTRATEGIA USO DE SUELO

N

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Enero 2024