## ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

# CANTERA 966-099-114


PROMOTOR:

DESARROLLOS URBANOS IMPULSA S.A. DE C.V.

CONSULTOR:

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS



FEBRERO 2023

CLAVE 2024-02 CUS CANTERA 966-099-114

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 ..... 35
2. Zonas Homogéneas ..... 35
3. Zonificación Secundaria ..... 36
4. Organización Espacial ..... 37
5. Núcleos De Actividad ..... 38
6. Corredores Urbanos ..... 39
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. Composición Del Suelo ..... 43
3. Topografía Y Orografía ..... 44
4. Vegetación ..... 45
5. Hidrología ..... 46
6. Agua Subterránea ..... 46
7. Paisaje Natural ..... 46

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO ..... 47
1. Vivienda ..... 47
2. Comercio Y Servicios ..... 48
3. Equipamiento ..... 49
4. Industria ..... 50
5. Predios Baldíos ..... 51
6. Estructura Vial ..... 53
a) Av. La Cantera (secciones 241A – 241A' y 241 – 241'). ..... 53
b) Av. Real Escondido (sección 414 – 414'). ..... 54
c) Av. Tomás Valles Vivar (sección 102B – 102B'). ..... 54
d) Av. Misión del Bosque (sección 103 A– 103 A'). ..... 54
e) Av. Hacienda de los Morales (sección 413 – 413'). ..... 55
7. Transporte Público ..... 55
a) Infraestructura de Agua Potable ..... 56
b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario ..... 56
c) Infraestructura de Drenaje Pluvial ..... 57
d) Infraestructura Eléctrica ..... 58
8. Riesgos Y Vulnerabilidad ..... 58
a) Geológicos ..... 58
b) Hidrometeorológicos ..... 58
c) Antropogénicos ..... 59
VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO ..... 60

**F. NORMATIVO ..... 63**
I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN ..... 63
1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024 ..... 63
2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027 ..... 64
3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024 ..... 65
4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040 ..... 66
a) Objetivos ..... 67
b) Políticas de Desarrollo. ..... 67
c) Usos de Suelo ..... 67
II. OBJETIVOS GENERALES ..... 68
III. OBJETIVOS PARTICULARES ..... 68
IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN ..... 69
1. Normatividad Sedesol ..... 69
a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano ..... 69
b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades ..... 69
2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano ..... 69
3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente ..... 70
4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. ..... 71
5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua ..... 72
a) Gestión Ambiental ..... 72
b) Política Ambiental ..... 73
c) Política Ambiental ..... 73
d) Ordenamiento Ecológico ..... 73
e) Criterios Ecológicos ..... 73
f) Impacto Ambiental ..... 73
6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua ..... 75
7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040. ..... 76
a) Lineamientos PDU 2040 ..... 76
b) Estructura Urbana ..... 77
c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo. ..... 77
d) Vialidad ..... 78

e) Infraestructura ..... 78
f) Usos, Reservas y Destinos ..... 79

G. ESTRATEGIA URBANA ..... 80
I. ESTRATEGIA GENERAL ..... 80
II. ESTRATEGIA PARTICULAR ..... 80
1. Modelo De Desarrollo ..... 80
2. Enfoque Inmobiliario ..... 80
3. Formación De Núcleos De Actividad ..... 80
4. Políticas De Desarrollo ..... 81
a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación. ..... 81
b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo. ..... 81
c) La Protección Ambiental. ..... 81
d) El Desarrollo Económico y la Competitividad. ..... 81
5. Zonificación Secundaria. ..... 81
6. Infraestructura ..... 83
a) Agua Potable y Drenaje Sanitario ..... 83
b) Energía Eléctrica ..... 83
c) Drenaje Pluvial. ..... 84
7. Movilidad ..... 84
a) Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5) (sección 159 – 159'). ..... 84
b) Av. Misión del Bosque (sección 483 – 483'). ..... 85
c) Par vial C. Catedral de Morelia – C. Catedral de Chihuahua (secciones 426 – 426', 436 – 436', 425 – 425', 437 – 437' y 489 – 489'). ..... 85
d) Av. Paseo de los Pirineos (sección 460 – 460'). ..... 85
III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA ..... 86

H. INSTRUMENTAL ..... 88
I. CORRESPONSABILIDAD ..... 88

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES ..... 89

J. BIBLIOGRAFÍA ..... 90

K. CRÉDITOS ..... 91

L. ANEXOS ..... 92

# 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 de la mancha urbana en la reserva territorial La Haciendita al poniente de la ciudad. A lo largo del tiempo, el sector en que se ubica se han venido desarrollando con usos habitacionales y ha consolidado usos comerciales y de servicios sobre los corredores consolidados para servicio de los diferentes desarrollos de la zona, conformando amplias zonas habitadas cubiertas con servicios y equipamiento urbano de importante jerarquía y para el caso que nos ocupa, se promueve el cambio de uso de suelo reglamentado sobre un predio urbano con carácter de baldío para dar cabida a un proyecto de desarrollo de equipamiento que sirva y complemente la actual oferta en la zona, el cual actualmente cuenta con usos habitacional con densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte. El cambio de uso se promueve en modalidad de Mixto Moderado que tiende a consolidar mayor potencial en cuanto a oferta de servicios en la zona a través de la introducción de una tipología enfocada al culto religioso 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 poniente de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas e introducción de equipamiento y servicios que complementen la vocación del sector que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, comercial y de servicios y es demandante de servicios complementarios; así como para su vinculación con Centro Urbano al cual es cercano. El aprovechamiento de vacíos urbanos con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos que se encuentran en proceso de consolidación, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servidos inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo humano y social en beneficio de nuestra ciudad.

El corredor de Av. La Cantera vinculado y cercano a la Av. de la Juventud, se ha ido consolidando en años recientes como importante hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos habitacionales y comerciales donde el equipamiento urbano se hace presente, fomentado por la vocación del suelo, la accesibilidad a servicios y otras vialidades de conexión urbana, así como por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar su capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación de los

corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, que han promovido al entorno del predio promovido como un polo de desarrollo a actividades productivas complementarias a la vocación del corredor consolidado de Av. de la Juventud.

## B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V. que pretende desarrollar un predio de su propiedad, con el propósito de participar en la oferta de equipamiento y de servicios complementarios para la zona, aprovechando su ubicación sobre un corredor jerárquico en convivencia con viviendas de régimen particular, comercio y servicios, así como otros ejemplos de equipamiento instalado en diferentes destinos, las potencialidades de proyecto social 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 del suelo de Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte establecidos dentro del PDU 2040 a Mixto Moderado y Recreación y Deporte, 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 baldío al interior de la mancha urbana en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua, identificado por la clave catastral 966-099-114, ubicado en Av. La Cantera y Av. Real Escondido, con superficie de terreno de 27,288.961 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:

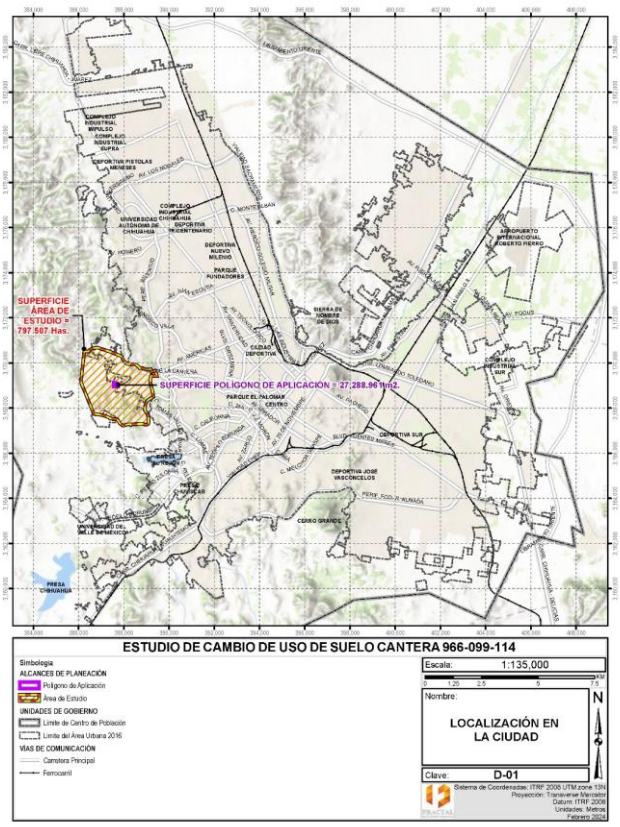



*Fig. 1 Localización en la ciudad.* [1]

[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 usos de suelo propuestos por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización que es Habitacional con densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte a Mixto Moderado y Recreación y Deporte, que le permita albergar un proyecto de aprovechamiento urbano dedicado al culto religioso 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 Avenida La Cantera al cual es colindante y la importante actividad socioeconómica 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 Cambio de Uso de Suelo 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 y de equipamiento 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 de servicios complementarios de alto valor social 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 Av. Misión del Bosque y límite norte de polígono de Fracc. Las Misiones; al oriente por línea quebrada definida por límite poniente de polígono de COSTCO, Av. La Cantera, Av. Tomás Valles Vivar y C. Hacienda de los Morales; al sur con línea continua en trayectoria de C. Hacienda de los Morales; y al oriente en línea continua con trayectoria en trazo de futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5); para conformar un polígono con una superficie de 797-50-67.24 Hectáreas.

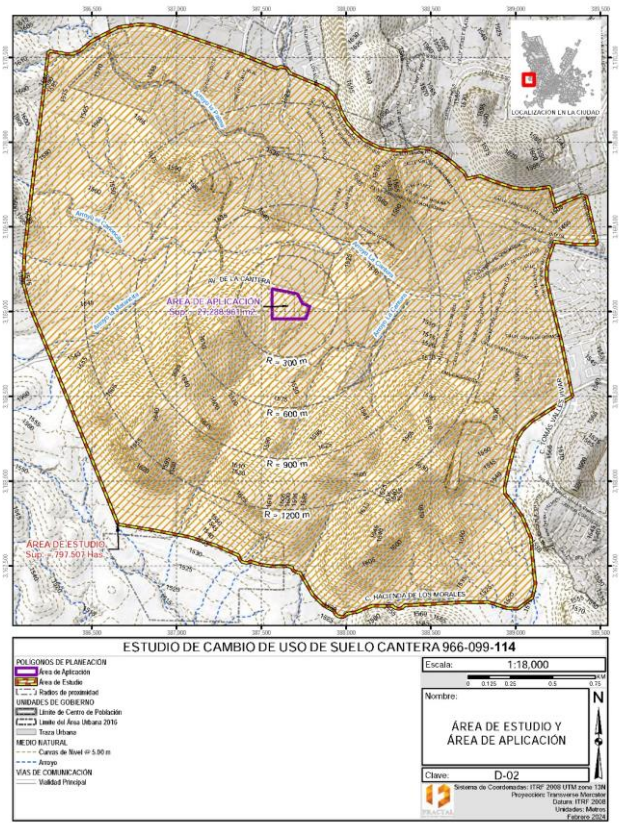



*Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.* [12]

Para la definición del polígono anterior, se analizaron los siguientes 13 AGEB´s urbanos en forma total o parcial, 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.*

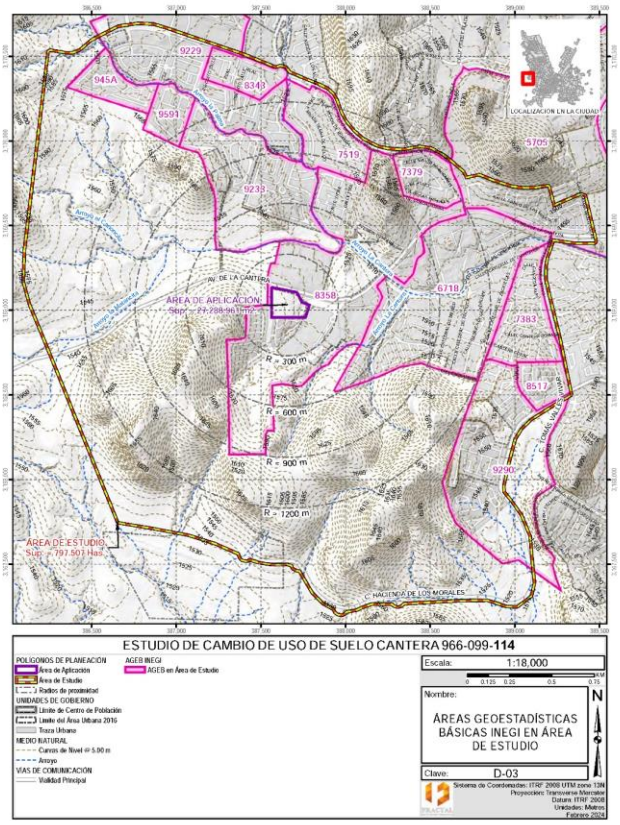



*Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.* [13]

Para los AGEB´s 5705, 9229 y 9290 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 966-099-114 comprende en total una superficie de 27,288.961 metros cuadrados que se encuentra identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, Polígono 8 de las parcelas 95 y 96 de la Reserva La Haciendita, localizado en el cruce de las vialidades Av. La Cantera y Av. Real Escondido. Sus límites son por su frente en línea recta de 144.434 metros con Av. La Cantera; por su costado derecho una línea quebrada en tres partes que miden 64.564 metros, 44.749 metros y 68.679 metros colindante con parcelas 110 y 113 de la Reserva La Haciendita; por su fondo 191.42 metros con polígono identificado como Fracc. 2 de la Fracc. 3 del Polígono 8 de las parcelas 95 y 96 de la Reserva La Haciendita; y por su costado izquierdo 167.41 metros con Av. Real Escondido.

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

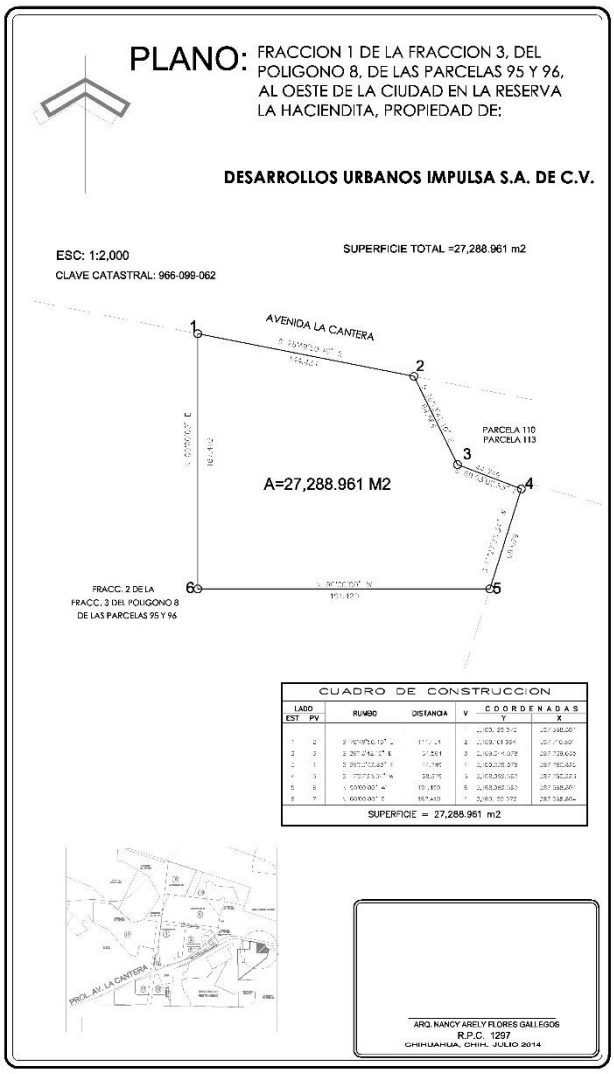



*Fig. 4 Plano catastral predio 966-099-114.* [14]

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

El predio así conformado tiene asignados usos de suelo Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V, lo cual consta en Escritura Pública Volumen 255, Número 5,299 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 27 de septiembre del año 2010, ante la fe del Notario Público Número 3 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Sergio Granados Pineda quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio

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

[14] *Fuente: Perito Catastral.*

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 28, Folio 37 del Libro 5,442 Sección Primera. 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. La Cantera en la zona de desarrollo poniente de la ciudad.



*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 más a la oferta de equipamiento y servicios para la zona de crecimiento poniente de la ciudad y a los principales corredores que lo conectan con los sectores centro, norte y sur 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 óptima cobertura de servicios, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de compactación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano creciente en cuanto a habitabilidad de actual baja densidad habitacional tendiente a la complementariedad de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredor de Av. La Cantera en el tramo comprendido entre Av. Misión del Bosque y Av. de la Juventud en la zona poniente 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 como es el caso de Av. de la Juventud a la cual el predio es cercano.

## II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona poniente 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 966-099-114 comprende en total una superficie de 27,288.961 metros cuadrados que se encuentra identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, Polígono 8 de las parcelas 95 y 96 de la Reserva La Haciendita, localizado en el cruce de las vialidades Av. La Cantera y Av. Real Escondido. Sus límites son por su frente en línea recta de 144.434 metros con Av. La Cantera; por su costado derecho una línea quebrada en tres partes que miden 64.564 metros, 44.749 metros y 68.679 metros colindante con parcelas 110 y 113 de la Reserva La Haciendita; por su fondo 191.42 metros con polígono identificado como Fracc. 2 de la Fracc. 3 del Polígono 8 de las parcelas 95 y 96 de la Reserva La Haciendita; y por su costado izquierdo 167.41 metros con Av. Real Escondido.

Se ampara la propiedad a favor de Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V, lo cual consta en Escritura Pública Volumen 255, Número 5,299 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 27 de septiembre del año 2010, ante la fe del Notario Público Número 3 del Distrito Judicial Morelos, Licenciado Sergio Granados Pineda 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 28, Folio 37 del Libro 5,442 Sección Primera.

## 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 poniente de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la prolongación de la Av. La Cantera como corredor urbano de conexión hacia la actual Av. de la Juventud y a partir de ésta, con las zonas norte y surponiente de la ciudad, así como con el Centro Urbano; con una consolidación aún en proceso en cuanto a la presencia de comercio y servicios que conforma al corredor, la cual adquirió una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace entre los subcentros norte y surponiente de la ciudad considerados y planeados como nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Elementos que por otro lado, en conjunto con la consolidación de equipamiento educativo de nivel superior como son la UTCH, el ISAD y la URN, así como escuelas privadas de nivel desde básico hasta media superior, han conformado una zona de alta concentración de viajes por destino hacia dichos centros que funcionan en convivencia con vivienda de diversos niveles socioeconómicos con altas expectativas para la consolidación de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.



*Fig. 8 Av. La Cantera 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 de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas de reserva para el crecimiento de la ciudad como es el caso, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando predios que al igual al promovido en este documento tienen origen en amplios procesos de reconversión de usos enfocados principalmente al desarrollo habitacional, sin embargo el paisaje de grandes parcelas al interior de la ciudad con tendencia al desarrollo de servicios y actividades complementarias a las zonas en que se ubican es un factor vigente y de especial atención para proyectos de inversión, para la introducción de equipamiento urbano complementario a la progresiva condición de habitabilidad y la adecuada administración de la ciudad. Un factor relevante para la promoción de la presente propuesta es la actual presencia de equipamiento urbano de alto nivel de cobertura en la zona que tiende a consolidar un Centro Distrital de servicios y equipamiento planeado por el PDU 2040 para la zona poniente de la ciudad y que requiere diversificarse para satisfacer la creciente demanda de servicios, para lo cual la implementación de proyectos de servicios complementarios como es el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

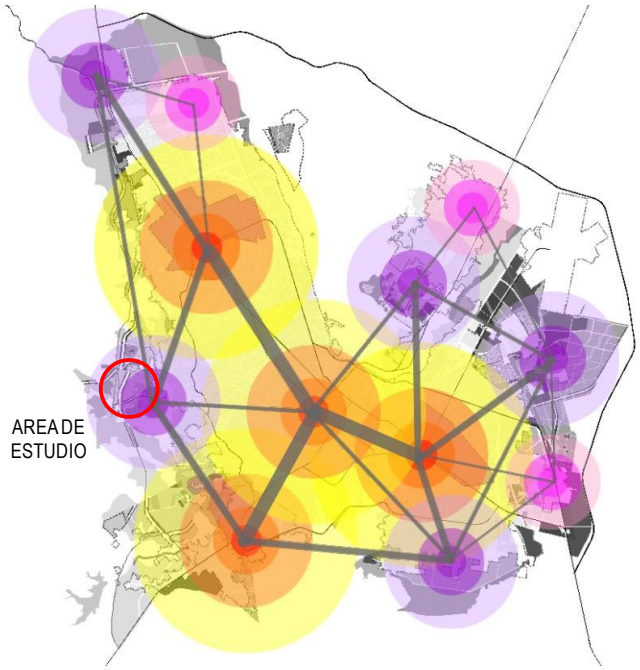



*Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.* [19]

La progresiva consolidación de nuevos desarrollos residenciales sobre todo en la zona de desarrollo poniente 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 edificación resultan costosos y complicados en cuanto a su mantenimiento para los habitantes por lo que éstos son relegados y sujetos a la reconversión de utilización en giros económicamente más rentables en términos económicos y/o sociales, 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 la integración de proyectos detonadores de

[18] *Fuente: Fotografía propia.*

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

habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la mancha urbana, que aprovechen la ventaja competitiva de localización en zonas de reciente y creciente desarrollo como es el caso que nos ocupa.

## 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 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. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

Esta zona urbana 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.

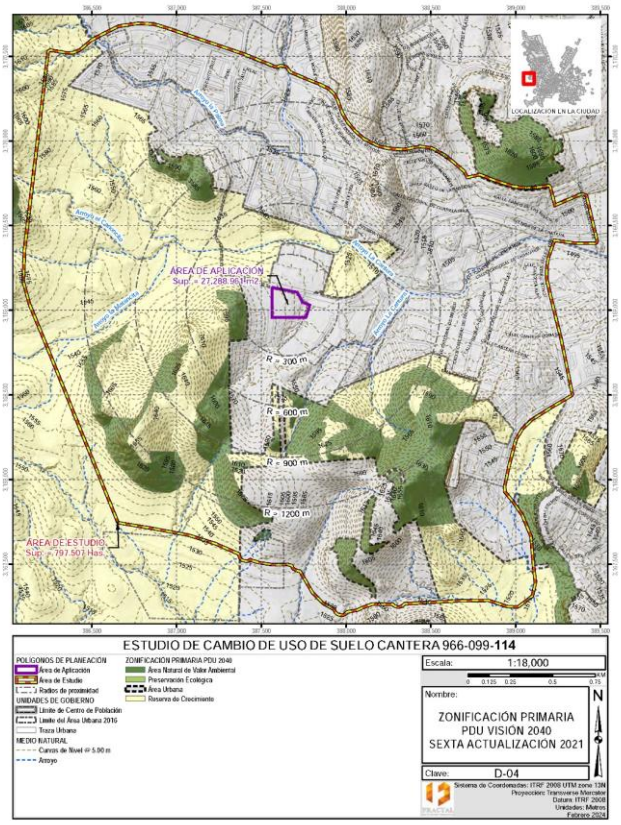



*Fig. 10 Zonificación Primaria.* [20]

## 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 13 a 25 viviendas por Hectárea (H25); así como medias de 26 a 35 (H35) y de 36 a 45 (H45), uso mixto moderado a lo largo de los corredores de Av. La Cantera y Av. Real Escondido y zona del poblado La Cantera, mixto intenso en corredores de Av. Misión del Bosque y Blvd. Luis H. Álvarez; así como de comercio y servicios en corredor jerárquico de Av. La Cantera, con presencia también de uso de Zona Especial de Desarrollo Controlado en áreas de reserva interiores; equipamiento urbano en grandes predios ocupados por equipamiento educativo de cobertura urbana como son Universidad de Durango, ITCH y Colegio América, así como en servicios de tipo barrial y vecinal al interior o próximos a zonas habitacionales y recreación y deporte predominante en parques lineales sobre trayectoria de arroyos como es el caso del arroyo La Cantera y áreas verdes al interior de las zonas habitacionales.

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



*Fig. 11 Entorno mixto en poblado La Cantera.* [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.

Los usos de suelo actuales sobre el predio que se pretende su modificación son Habitacional con densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte; los cuales se ubican en un entorno en proceso de consolidación en aprovechamientos habitacionales en condición unifamiliar y presencia de mixtura por la introducción de giros comerciales y de equipamiento urbano de alta jerarquía. Se tienen reconocidos a los corredores de Av. Misión del Bosque y Blvd. Luis H. Álvarez con uso mixto intenso, a los corredores de Av. La Cantera, Av. Real Escondido y vialidades colectoras al interior del poblado La Cantera les corresponden uso mixto moderado, mientras que los corredores de C. Hacienda de los Morales y Av. la Cantera en tramo comprendido entre Av. Misión del Bosque y Av. de la Juventud, tienen establecidos usos comerciales.

Se cuenta con grandes superficies de equipamiento y áreas verdes entre los que se encuentra la Universidad de Durango, ITCH e Instituto América, los cuales se encuentran ocupados con grados muy variables en cuanto a su consolidación.

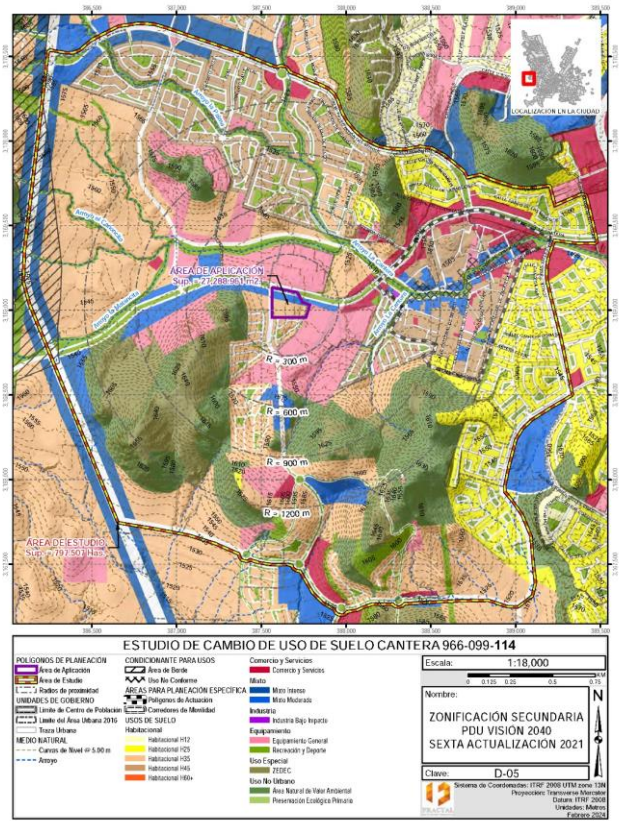



*Fig. 12 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.* [22]

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de fraccionamientos habitacionales de tipología cerrada consistentes en vivienda media y 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 les dan accesibilidad. El carácter de ocupación de la zona, perfila una oferta inmobiliaria limitada y la necesidad de diversificar la oferta de nuevas tipologías de vivienda, actividades productivas y nuevas economías en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso y cobertura a la vivienda que aproveche la conectividad recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios conformantes o cercanos a los corredores existentes y propuestos. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición urbana y la existencia de áreas de reserva territorial:

[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**

| | ÁREA URBANA | | RESERVA TERRITORIAL | | TOTAL | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| USO DE SUELO | SUPERFICIE | % | SUPERFICIE | % | SUPERFICIE | % |
| Habitacional Densidad H25 | 43.8386 | 10.53% | 8.8638 | 2.32% | 52.7024 | 6.61% |
| Habitacional Densidad H35 | 44.8553 | 10.78% | 130.1958 | 34.15% | 175.0511 | 21.95% |
| Habitacional Densidad H45 | 75.8357 | 18.22% | 4.1206 | 1.08% | 79.9564 | 10.03% |
| Mixto Moderado | 13.4665 | 3.24% | 14.3285 | 3.76% | 27.7950 | 3.49% |
| Mixto Intenso | 3.2741 | 0.79% | 13.2706 | 3.48% | 16.5447 | 2.07% |
| Zona Especial Desarrollo Controlado | 5.9190 | 1.42% | 44.4175 | 11.65% | 50.3364 | 6.31% |
| Comercio y Servicios | 22.6725 | 5.45% | 1.2261 | 0.32% | 23.8986 | 3.00% |
| Industria de Bajo Impacto | 0.2527 | 0.06% | 0.0000 | 0.00% | 0.2527 | 0.03% |
| Equipamiento Urbano | 46.6711 | 11.21% | 23.6466 | 6.20% | 70.3178 | 8.82% |
| Recreación y Deporte | 47.4935 | 11.41% | 22.1146 | 5.80% | 69.6082 | 8.73% |
| Área Natural de Valor Ambiental | 6.2235 | 1.50% | 96.9091 | 25.42% | 103.1326 | 12.93% |
| Vialidades y servidumbres | 105.7199 | 25.40% | 22.1911 | 5.82% | 127.9110 | 16.04% |
| TOTAL: | 416.2224 | 100.00% | 381.2843 | 100.00% | 797.5067 | 100.00% |
| PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL: | | 52.19% | | 47.81% | | 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 usos urbanizables Habitacional H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte actualmente regulados por el PDU 2040.

**CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE APLICACIÓN**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE | % |
|---|---|---|
| Habitacional Densidad H35 | 16,966.00 | 62.17% |
| Mixto Moderado | 7,133.49 | 26.14% |
| Recreación y Deporte | 489.95 | 1.80% |
| Vialidades y servidumbres | 2,699.52 | 9.89% |
| TOTAL: | 27,288.96 | 100.00% |

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

*Fig. 14 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Aplicación.* [24]

A continuación se ilustran los usos y aprovechamientos vigentes para el predio objeto del presente estudio:

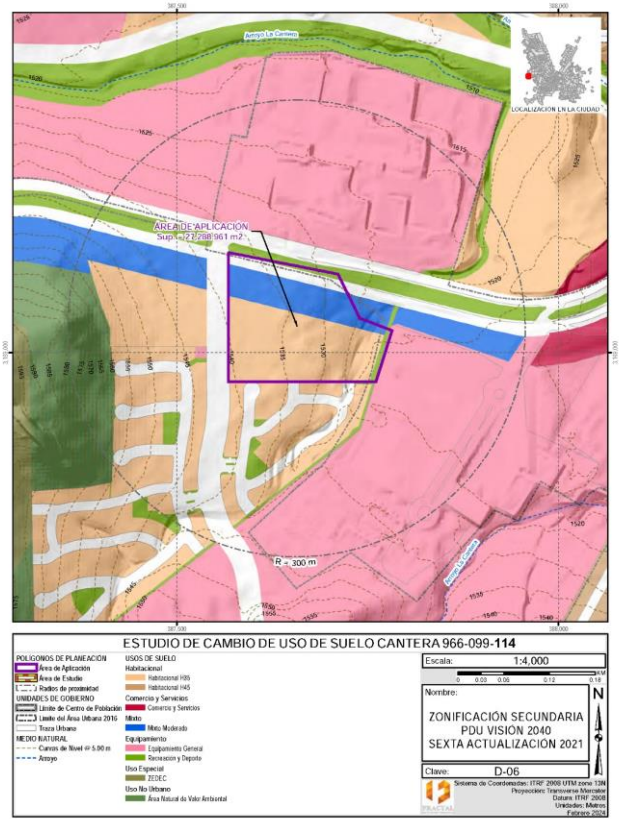



*Fig. 15 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.* [25]

## 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 poniente 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 Av. La Cantera se ha consolidado como vía de accesibilidad que le permite

[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*

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

a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y norponiente de la ciudad, además que su conectividad con Av. de la Juventud le otorga accesibilidad y vinculación hacia los sectores norte y sur con conexión a las principales vialidades jerárquicas en sentido este – oeste como son Av. Francisco Villa, Av. Mirador y Av. Juan Escutia por mencionar las más cercanas, situación que es identificada por el comercio y servicios que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Asimismo, a través de Av. de la Juventud, mantiene conectividad con el anillo periférico 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 potencial para el desarrollo de actividades productivas es la Av. Tomás Valles Vivar que delimita el Área de Estudio al poniente del predio analizado.

Dentro del área de estudio se ubican equipamientos urbanos de cobertura regional con alta convocatoria como son la Universidad de Durango Campus Chihuahua, ITCH, Instituto América y algunos complejos comerciales de cobertura urbana localizados sobre los corredores principales en la zona, principalmente en Av. La Cantera.

El Área de Estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales servicios y de equipamiento urbano, en una zona de amplia perspectiva de crecimiento y vinculada a una de las principales vialidades de la ciudad por su presencia comercial como es la Av. de la Juventud, así como al Centro Urbano de la ciudad. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas.

## 5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad en la zona lo conforma el corredor de actividad de Av. La Cantera donde se localiza el predio analizado y que concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza de los corredores y el proceso de desarrollo progresivo de la zona en usos habitacionales de tipo medio y residencial en tipología cerrada en los fraccionamientos existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia Unidades Económicas sobre corredores con integración limitada a las zonas habitacionales existentes a excepción del antiguo poblad La Cantera donde existe una amplia mixtura en el aprovechamiento del suelo consistente en servicios, comercio y microindustria con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

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 242 unidades económicas lo cual representa un rango bajo de consolidación considerando la superficie urbana que conforma el 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, sin embargo es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior del sector de Colonia La Cantera y se aprecian concentradores de actividad aún incipientes sobre vialidades colectoras interiores como es el caso de C. Misión del Bosque y Av. Tomás Valles Vivar adicionales a los detectados en Av. La Cantera, acordes a la tipología prevaleciente y que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 5 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Av. La Cantera y C. Misión del Bosque do:

| NOMBRE | ACTIVIDAD |
|---|---|
| ATLAS DESARROLLOS | Edificación de vivienda unifamiliar |
| ISAD | Escuelas de educación superior del sector privado |
| INSTITUTO AMÉRICA | Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación |
| UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHIHUAHUA | Escuelas de educación superior del sector público |
| UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE DURANGO | Escuelas de educación superior del sector privado |

*Fig. 16 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.* [26]

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 135 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 60 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 38 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 2 U.E. de 31 a 50 personas, 2 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 5 U.E. con más de 100 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 80.6% del total de U.E. las cuales obedecen a un patrón de localización mayormente en áreas comerciales concentradas, aunque existen también en forma unitaria localizadas sobre corredores y al interior del sector mixto del poblado La Cantera. La presencia económica es escasa tomando en cuenta el actual grado de

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

consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 0.6 U.E. por Hectárea, considerando la superficie de área urbana interior equivalente a 416.222 Has; la cual es baja con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

### 6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos comerciales, de servicios y equipamiento conformado por la Av. La Cantera es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene accesibilidad ad el predio analizado por condición de colindancia, dicho corredor se encuentra en proceso de consolidación.



*Fig. 17 Corredor Urbano Av. La Cantera.* [27]

Un segundo corredor conformado por la C. Misión del Bosque en el límite norte del Área de Estudio, tiene un importante rol de captación y derivación de flujos generados en la zona pues a través de la Av. Valle Escondido, representa una conexión adicional a Av. de la Juventud y continuidad hacia la Av. Francisco Villa y la zona centro de la ciudad a través de su continuidad al oriente por C. Vía Sicilia.

Un tercer corredor es la Av. Tomás Valles Vivar de define el límite oriente del Área de Estudio, que tiene características comerciales y de servicios relevantes en trayectoria de conexión entre Av. La Cantera hasta Av. Politécnico Nacional en la zona sur de la ciudad, que le otorgan un carácter urbano.

## 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 media a alta concentración de población como son los fraccionamientos Calicanto, Caminos del Valle varias etapas, Encordada del Valle Varias etapas, Monticello, Las Misiones I, Misión del Bosque, Puente de Cantera etapas varias, Puente de Piedra etapas varias, Residencial La Cantera V, Rinconadas del Valle etapas varias y Villa Toscana, los cuales ocupan la zona norte y central del Área de Estudio. Las bajas densidades se ubican en las colonias y fraccionamientos La Cantera, Asturias en varias etapas, Cantera del Pedregal, Las Misiones etapas II y III, Misión del Valle, Pedregal del Alba, Pedregal del Valle, Pedregal San Ángel, Puente de Cantera etapas I y IV, Residencial La Cantera etapas I a IV y Rinconada del Valle II y tienden a concentrarse al sur del área de interés.

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:

[27] *Fuente: Fotografía propia.*

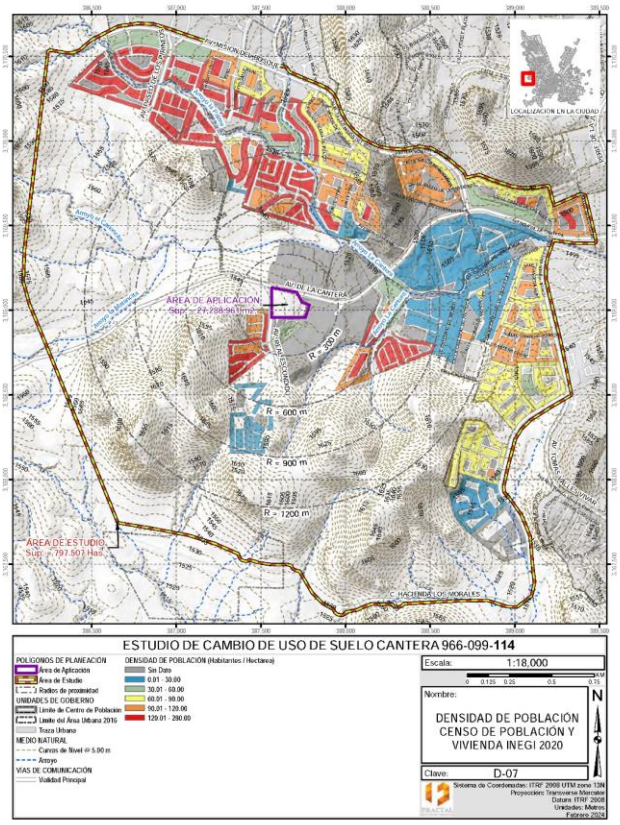



*Fig. 18 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.* [28]

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 56 fraccionamientos y colonias existentes de los cuales 52 son preponderante o totalmente habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 13,381 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 32.2 hab./Ha de acuerdo a superficie del área urbana consolidada al interior del polígono de estudio.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias y altas en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente.

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 de mediana edad con una muy importante base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de alto nivel socioeconómico en proceso de consolidación. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan nuevas tipologías de vivienda que tiendan a integrarse al muy alto potencial económico presente en la zona y a aprovechar en forma estratégica la también alta cobertura de equipamiento y servicios que definen condiciones propicias para mejorar las condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 13,381 habitantes en el área, un 48.2% son hombres y un 51.8% mujeres.

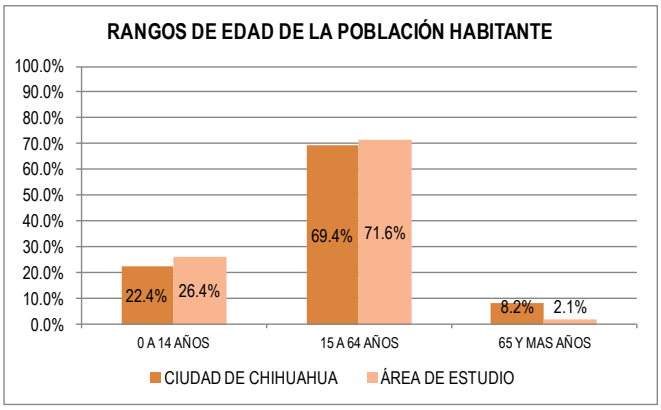



*Fig. 19 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.* [29]

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 14.1 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 92.4% 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 muy superior en grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante de la ciudad en dicho rubro.

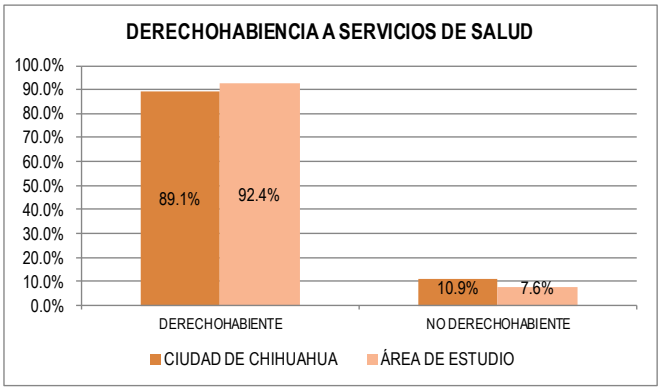



*Fig. 20 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.* [30]

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 IMSS que es la mayor instancia de

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

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

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

derechohabiencia en la ciudad pero en un rango inferior al promedio urbano con un 43.8% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. Es alta la proporción del servicio prestado por otras instituciones y los servicios privados que representa un 41.8% de la cobertura que se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones, en rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 8.1% de cobertura y se aprecia una presencia baja del INSABI como opción al representar escasamente el 3.1% del total de la cobertura.

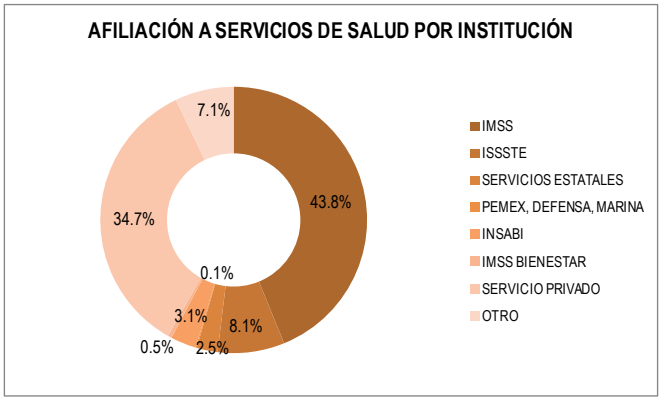



*Fig. 21 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.* [31]

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 23.5% son de jefatura femenina lo cual es inferior al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general indicativo de que en la zona existen buenas condiciones respecto a composición familiar las cuales son primordialmente familias de mediana edad, donde existe mayor participación masculina en la economía del hogar con respecto al promedio urbano.

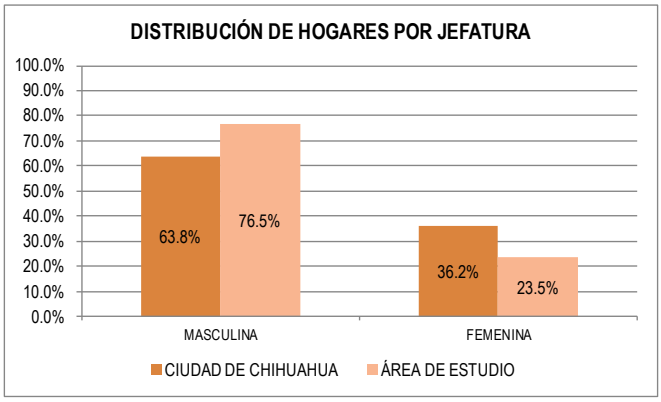



*Fig. 22 Distribución de hogares por jefatura.* [32]

## 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 que la densidad de unidades económicas en el sector es altamente representativa por su proximidad a elementos concentradores de actividad y corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona oriente del Área de Estudio, así como a los corredores Av. de la Juventud y Av. La Cantera, siendo esta última la opción de integración para el predio con la muy alta concentración económica detectada en la zona central de la ciudad.

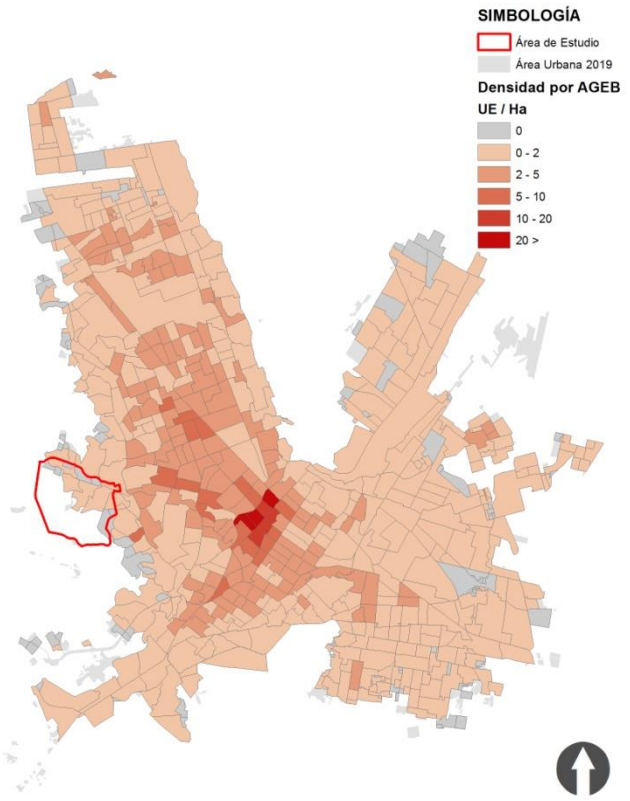



*Fig. 23 Densidad de Unidades Económicas.* [33]

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.

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

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

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

La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es amplia considerando la cantidad de U.E. en funciones ya que una importante proporción de la oferta se refiere a macroempresas y corporativos que fomentan mayor cantidad de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para el aprovechamiento del capital económico instalado mediante la incorporación de nuevas tipologías de vivienda y equipamiento urbano complementario.

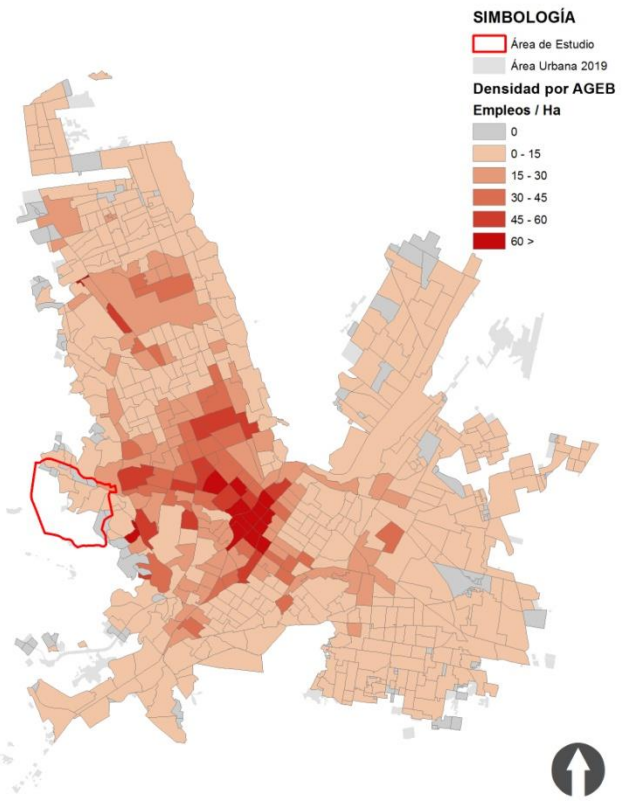



*Fig. 24 Promedio de personal ocupado por AGEB.* [34]

Del total de la población dentro del área de estudio, un 73.4% cuenta con 15 años o más de los cuales un 72.6% se refiere a población económicamente activa con una participación del 98.7% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices muy positivos respecto al promedio urbano y característicos de sectores en proceso de consolidación conformados por familias de mediana en edad productiva de nivel socioeconómico alto donde existe una importante presencia infantil. Dicha condición igualmente representa un potencial importante para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona atendiendo al alto nivel adquisitivo de las familias habitantes de la zona.

.

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

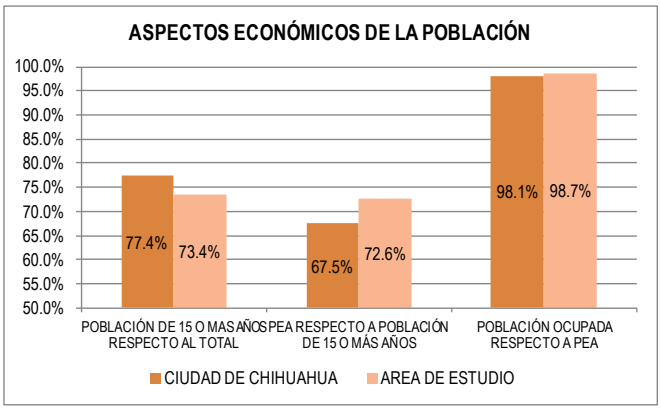



*Fig. 25 Aspectos económicos de la población.* [35]

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 4,253 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 tales como motocicleta y bicicleta en hogares representa un índice inferior en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, computadora e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba de 24 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.

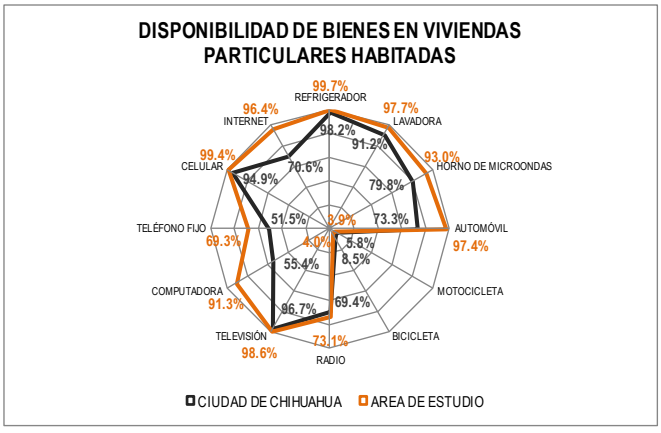



*Fig. 26 Disponibilidad de bienes en viviendas.* [36]

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 aun en proceso de consolidación en cuanto a su habitabilidad con desarrollos de tipo medio y residencial que definen un perfil de habitante altamente demandante de bienes.

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

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

### 3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, y resultan muy altos en lo general en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los $930 a $6,260 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre los $5,400 y $6,260 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales dispuestas en corredores principales, así como edificios corporativos; mientras que los valores intermedios corresponden a los sectores habitacionales residenciales consolidados y en proceso, así como a los corredores Av. La Cantera en su tramo poniente y los de carácter local como Av. La Cantera, Av. Tomás Valle Vivar y C. Misión del Bosque con valores de $3,430 a $5,220.

En lo general, los desarrollos habitacionales existentes consideran valores de entre $3,160 a $4,350 por metro cuadrado los cuales son altos comparados con el promedio urbano e indicativos del nivel socioeconómico de la zona.

Se presentan valores bajos del suelo que van de los $930 a $1,500 por metro cuadrado en predios en breña en los sectores de reserva territorial La Haciendita y Nombre de Dios así como en el poblado La Cantera.

De acuerdo a los corredores en los que se ubica en predio en estudio en entronque de Av. Real Escondido y Av. La Cantera, su valor específico es de $4,500 por metro cuadrado lo cual le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter mixto, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevas opciones de equipamiento y usos complementarios que respondan a las necesidades detectadas.

## 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.

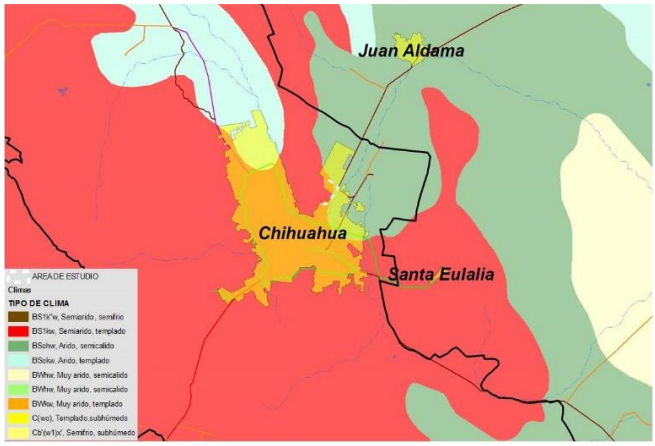



*Fig. 27 Clima.* [37]

### 2. Composición Del Suelo

La geología denoto del Área de Estudio está formada por la composición geológica identificadas por la clave: Tom(R-Ta)

La Clave geológica Tom(R-Ta) clasificada como como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conformada mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa. Este tipo de roca se encuentra en un gran sector del sistema montañoso de la sierra del Mogote que limita longitudinalmente al poniente con la ciudad de Chihuahua

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

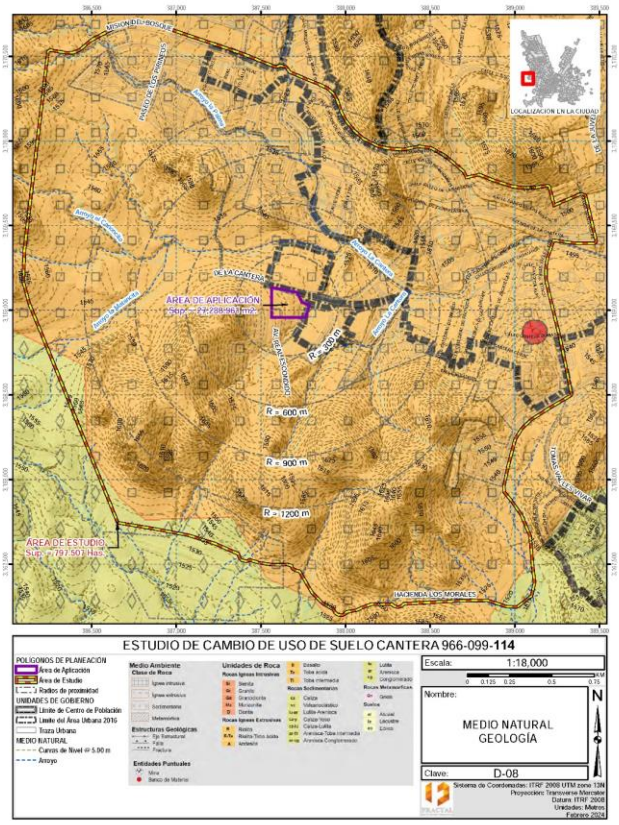



*Fig. 28 Geología.* [38]

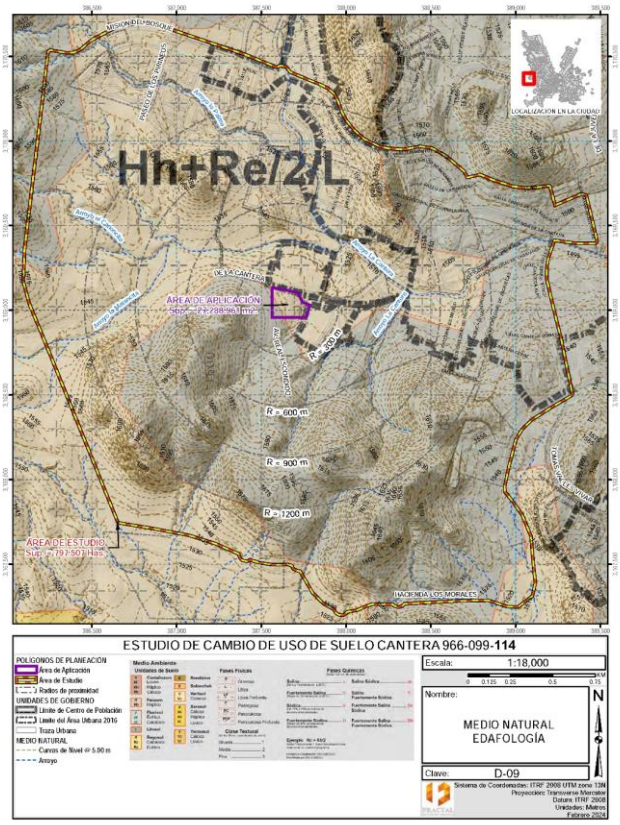



*Fig. 29 Edafología.* [39]

En base a las cartas edafológicas de INEGI se dispone de dos tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: I+Re+Hh/2; y Hh+Re/2/L.

El tipo de suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio es suelo I+Re+Hh/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, y suelo terciario Feozem Háplico (Hh) definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido.

Además de la composición anterior, existen algunas zonas al poniente y norte del Área de Estudio que cuentan con suelo clasificado como Hh+Re/2/L que se define como suelo de clase textural media en fase Lítica con suelo predominante Feozem Háplico (Hh) y suelo secundario Regosol (Re) definidos en el catálogo como suelo de capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes, de profundidad muy variable, cuando son situados en laderas o pendientes presentan menor profundidad teniendo como principal limitante la roca puesto que se erosionan con más facilidad.

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebres rocosos en las inmediaciones. Esta misma circunstancia de ladera propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

## 3. Topografía Y Orografía

Las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios hasta el valle donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas del 1 al 3 %, este descenso abrupto en la sierra hacia el Rio Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,659 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,488 metros sobre el nivel del mar. El área de estudio es muy contrastante en topografía

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

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

presentando un conjunto de promontorios los cuales son sorteados por las urbanizaciones del sector los cuales ubican los piamontes y planicies que los conectan. Una de las principales áreas de pendientes generalmente planas es el entorno inmediato al predio promovido lo que facilita su condición de urbanización, otro aspecto orográfico de notoriedad en la zona son los causados por el escurrimiento hidrológico del Arroyo La Cantera.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación media de 1,534 metros sobre el nivel del mar con pendientes variadas consideradas de muy suaves a moderadas (de 2% a 18%) con una donde el mayor rango de pendiente se detecta en su extremo poniente.

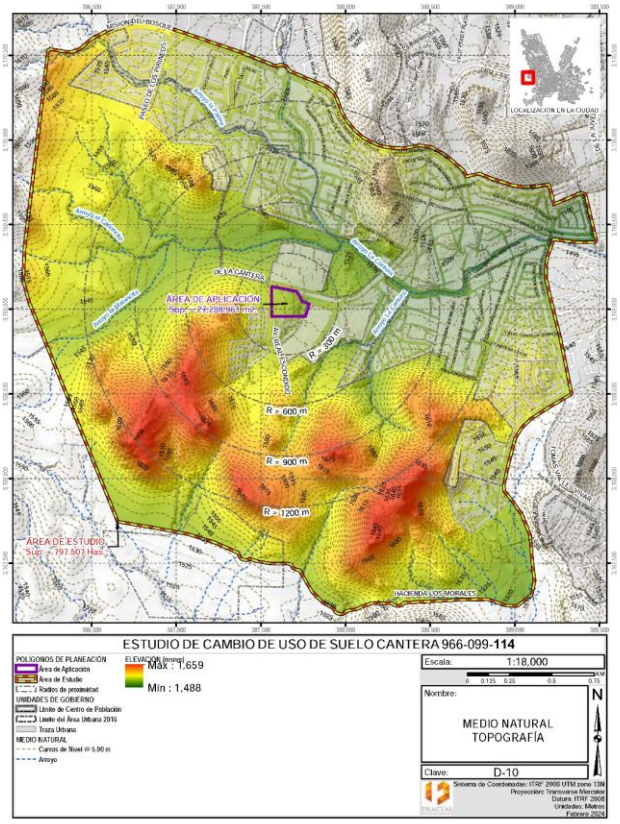



*Fig. 30 Topografía.* [40]

El área de estudio cuenta con una muy variada distribución de pendientes topográficas, entre ellas es de notar la limitada presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana ( 0 a 2%) en un 2.1% del área de estudio mientras que un 13.4% está compuesto por pendientes muy suaves ( 2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen mayor participación como lo es un 34.3% de superficie compuesta por pendientes intermedias ( 5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuales representan un 16.0%, además se cuenta con una importante presencia de pendientes de rango fuerte ( 18 a 30 % ) en razón de 18.5%, mientras que la superficie se completa con un 15.8% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30 %. Esta diversidad topográfica y la importante presencia de superficie dentro de pendientes muy fuertes condiciona el aprovechamiento del suelo con fin urbano lo que a su vez resalta la condición de aprovechamiento de las áreas libres de esta situación las cuales son limitadas.

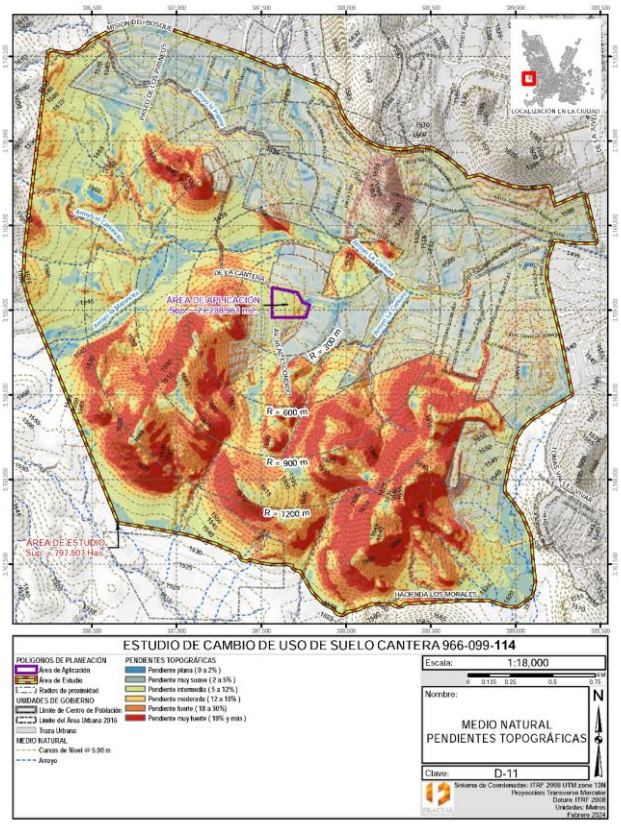



*Fig. 31 Pendientes de terreno.* [41]

## 4. 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, el sicomoro.

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 hacia el noroeste, oeste y sur del área de estudio.

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

[41] *Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.*

El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al interior del área, al noroeste y este. En convencía con el área de pastizal se localizan mezquital y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

## 5. Hidrología

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).

En el Área de Estudio tiene trayectoria el arroyo La Cantera considerado uno de los principales afluentes de la ciudad el cual históricamente ha presentado condiciones de riesgo y percances en la zona. El tratamiento de dicho cauce se ha dado en forma natural con cauce restituido sobre el Área de Estudio desde su origen en la zona serrana al poniente hasta el cruce del arroyo con la Av. de la Juventud en el límite oriente del área de análisis. Desde ese punto, el arroyo se encuentra canalizado hasta su confluencia con el río Chuvíscar.

Las Cuencas Rejón y Plaza de Toros también están presentes en la zona, siendo esta última urbana prácticamente en su totalidad. Las condiciones de relieve prevalecientes en la zona condicionan la existencia de una amplia red de escurrimientos hacia el arroyo La Cantera y algunos de ellos son considerados de gran magnitud lo cual incide en importantes volúmenes de agua conducidos en época de lluvias por el arroyo y sus afluentes.

Dichos cauces se encuentran en condición natural al dentro del Área de Estudio y al poniente de ésta mediante cajones tratados de manera natural con capacidad adecuada para el volumen manejado. La problemática de inundación focalizada ha condicionado la ejecución de obras pluviales en la confluencia del arroyo con las principales vialidades de la zona Av. La Cantera, Av. Tomás Valles Vivar y Av. de la Juventud lo cual ha llevado a disminuir considerablemente los riesgos de inundación en zonas bajas.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son desalojadas a través de servidumbre pluvial dentro del terreno hacia el arroyo La Cantera ubicado al norte del predio analizado. La C. Misión del Bosque conduce un afluente del arroyo La Cantera y se construyó una alcantarilla pluvial en su entronque con Av. la Cantera. Dicha infraestructura se ubica aguas abajo respecto a la localización del predio analizado y su nivel topográfico.

En el entronque de Av. La Cantera con la Av. Tomás Valles Vivar se ubica un puente vehicular sobre el cauce del arroyo y dicho entronque indica la capacidad máxima de la infraestructura instalada la cual cumple con los requerimientos de CNA respecto al gasto histórico previsto para el arroyo.

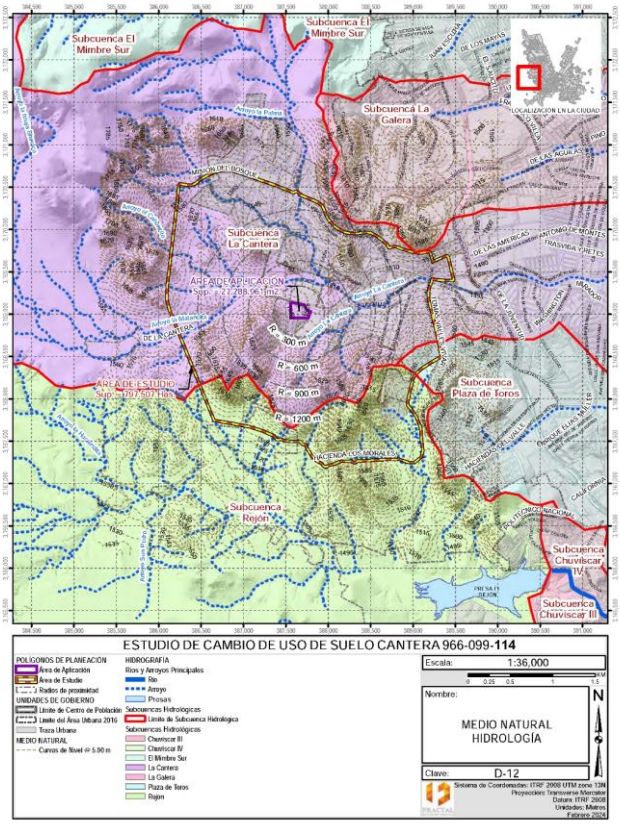



*Fig. 32 Hidrología superficial.* [42]

## 6. 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. Éste 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.

## 7. Paisaje Natural

La topografía es condicionante de diversos ambientes dentro del Área de Estudio, se aprecian las elevaciones de la zona serrana al poniente y sur de la zona que definen riqueza paisajística presente a la distancia. Los cauces delimitados en forma natural presentan también condiciones de valor que han sido aprovechadas por el desarrollo urbano de la zona para la conformación de parques lineales e infraestructura vial acondicionada con canalizaciones y arborización. En la zona cercana al predio de análisis tiene trayectoria el arroyo La Cantera que genera humedales y cambios en

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

la vegetación existente en el sitio con respecto a la de las zonas cerriles. El PDU 2040 promueve la consolidación de parque lineal y tratamiento natural de cauce en congruencia con el tratamiento dado aguas abajo del arroyo.



*Fig. 33 Cauce de arroyo La Cantera restituido.* [43]

Gracias a su amplia cuenca hidrológica el arroyo La Cantera presente en el área de estudio genera que su trayectoria sea fuertemente marcada dentro el área cerril poniente y también al interior del área urbana, por lo que es referente en la zona, tanto en estado natural como en estado de canal revestido aguas abajo pues condiciona la comunicación entre las porciones de ciudad que divide debido a que su importante sección hidráulica requiere estructuras de cruce por lo que son contados los puntos de comunicación.

## VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Av. de la Juventud y Av. La Cantera, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial y mixtos en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales sobre todo en el poblado La Cantera; por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo residencial con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia las vialidades ya mencionadas entre las que destacan Av. Tomás Valles Vivar, C. Misión del Bosque, Av. Haciendas del Valle y C. Hacienda de los Morales entre otras. Por su localización, el predio se vincula con Av. La Cantera y Av. Real Escondido; lo cual ha sido determinante en cuanto a la definición del desarrollo propuesto en giro de equipamiento, complementando la oferta de servicios que han ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de complementariedad de actividades hacia el sector primordialmente habitacional.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y servicios sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas y otras de más reciente consolidación.

### 1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H25, H35 y H45 mayormente, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de Av. La Cantera, C. Misión del Bosque, Av. Tomás Valles Vivar, Av. Valle Escondido y Av. de la Juventud y vivienda popular en el poblado La Cantera en la zona oriente del Área de Estudio con accesibilidad y vinculación hacia Av. La cantera y Av. Tomás Valles Vivar. En lo que corresponde al área urbana consolidada, 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 reciente tiempo de consolidación, se aprecian predios aún no consolidados en varios de los desarrollos residenciales en la zona.

La tipología de vivienda predominante es la zona es en esquema unifamiliar con muy variadas tipologías que van desde la vivienda popular, vivienda en serie de tipo medio, vivienda de estrato medio alto y residencial.



*Fig. 34 Tipología de vivienda en la zona.* [44]

Existen en el área de estudio 4,269 viviendas habitadas de un total de 4,664 unidades lo cual indica una habitabilidad de 91.5% lo cual es significativamente superior al promedio urbano e indicativo del arraigo y permanencia que define al sector como zona objetivo para

[43] *Fuente: Fotografía propia.*

[44] *Fuente: Fotografía propia.*

la inversión y adquisición de vivienda, con alto potencial para diversificar la oferta que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios presentes.

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 2.9 habitantes por vivienda el cual es inferior al promedio urbano. Únicamente un 0.5% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo del alto nivel socioeconómico de la vivienda conformada en la zona.

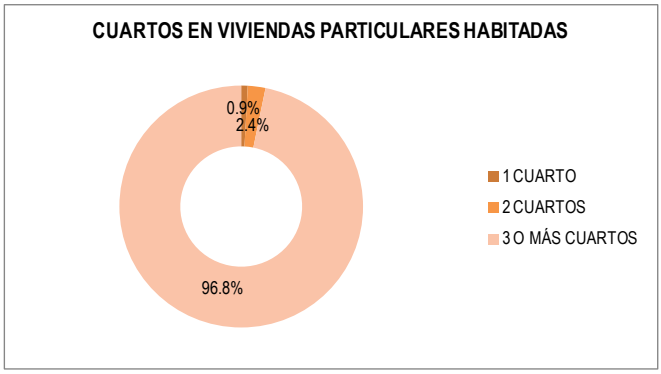



*Fig. 35 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.* [45]

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 ya que prácticamente el 100% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario, agua potable y energía eléctrica.

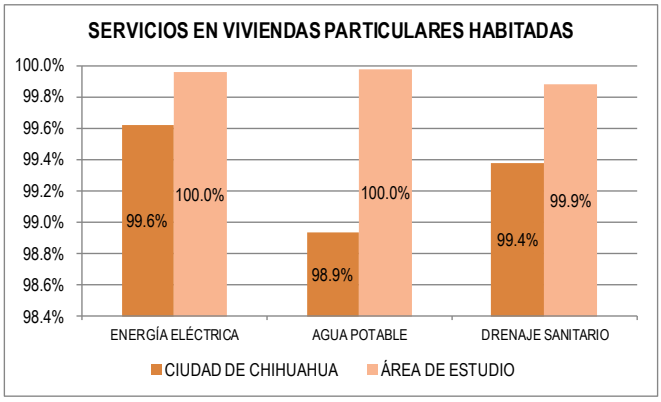



*Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.* [46]

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 bajos en tramos específicos sobre dichos corredores y fuerte diversidad en cuanto a densidad de vivienda en zonas interiores que atiende a la tipología definida por estrato socioeconómico del desarrollo, donde aún existen predios baldíos sobre todo en fraccionamientos de tipo residencial, subutilizados y cierto grado de transformación de usos de suelo por giros instalados en modalidad no habitacional como es el caso particular del predio que nos ocupa.

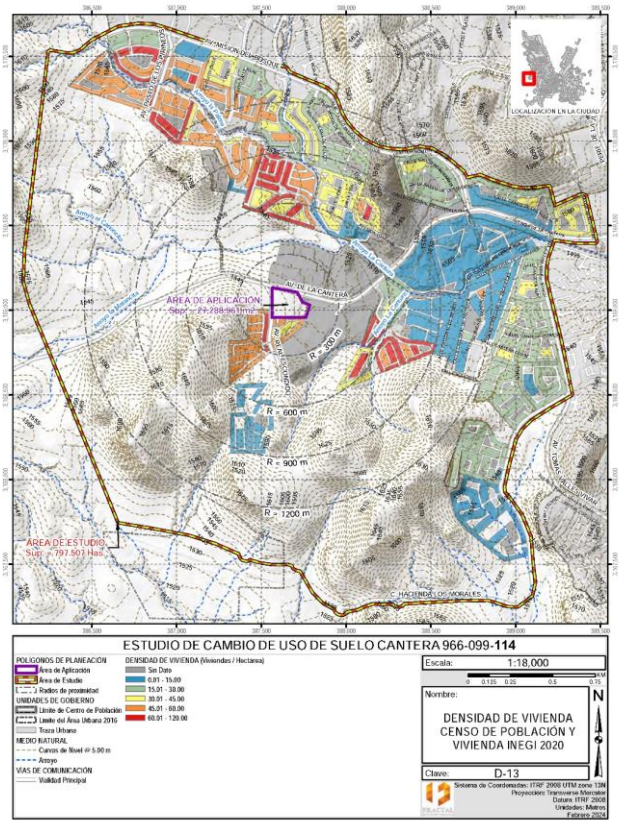



*Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.* [47]

## 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 la proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales es escasa y esta se da en forma concentrada en los cruceros de vialidades colectoras. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo del corredor de Av. La Cantera principalmente con actividades diversas y en tipología de plaza comercial mayormente, aunque existen algunos predios unitarios consolidados con U.E. de jerarquía mayor. Debido a la tipología de vivienda en cerrada habitacional la presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores es muy escasa a excepción del poblado La Cantera que posee un carácter mixto y donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a

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

[46] *Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020*

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

venta de abarrotes, venta de materiales para la construcción, ferreterías, salones para eventos, restaurantes, talleres mecánicos, entre otros servicios con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.



*Fig. 38 Tipología de comercio y servicios en entorno urbano.* [48]

El DENUE tiene detectados 219 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 6 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente distribuciones de mobiliario, maquinaria y materiales para la construcción, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan comercio de alimentos sin preparar, minisúper, farmacias, ferreterías, servicios financieros, servicios profesionales, servicios médicos, restaurantes, salones de belleza y tintorerías, en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

A pesar de las características de corredor urbano con las que cuentan la Av. La Cantera, Av. Tomás Valles Vivar y C. Misión del Bosque, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco.

A continuación se describen los 2 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando que la presencia comercial con que se cuenta en el área no se encuentra totalmente consolidada:

| Empresa | Giro de actividad | Ubicación |
|---|---|---|
| SALON DE EVENTOS CANDILEJAS | Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones | C. Catedral de Chihuahua 9101, Col. La Cantera |
| CARLS JUNIOR | Restaurantes de autoservicio | Av. La Cantera 9301, Plaza Cantera 5 |

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

Considerando la incipiente oferta económica referente a actividad comercial localizada en la zona, la presente propuesta abona a consolidar servicios complementarios, consolidando además un núcleo de equipamiento que inciden en un mayor y mejor aprovechamiento de la oferta productiva existente y en la preferencia a introducir nuevos giros comerciales en beneficio de los habitantes de la zona.

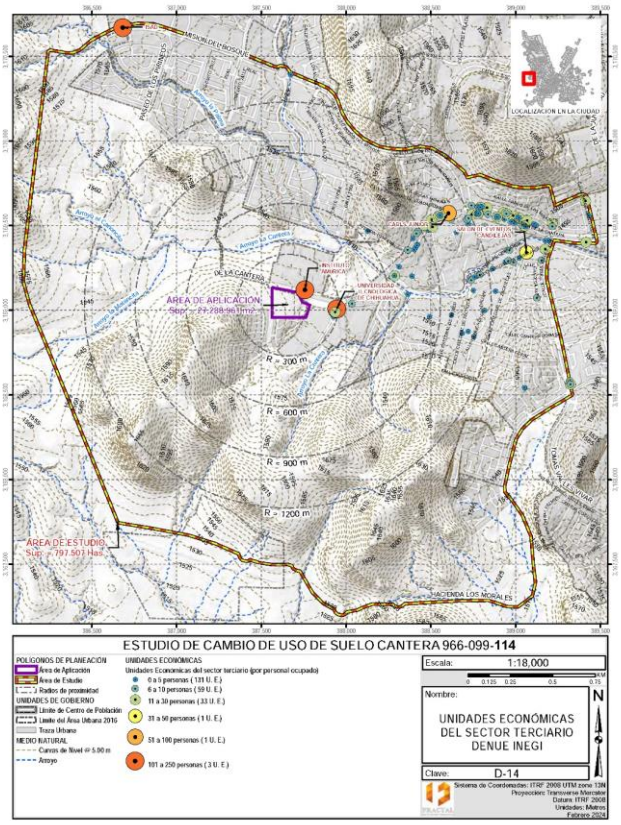



*Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.* [50]

## 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 deficientes aun a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de baja consolidación urbana y enfoque socioeconómico de la vivienda existente que define al habitante a buscar servicios privados en equipamiento, muchas veces fuera del área donde habita.

[48] *Fuente: Fotografía propia.*

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

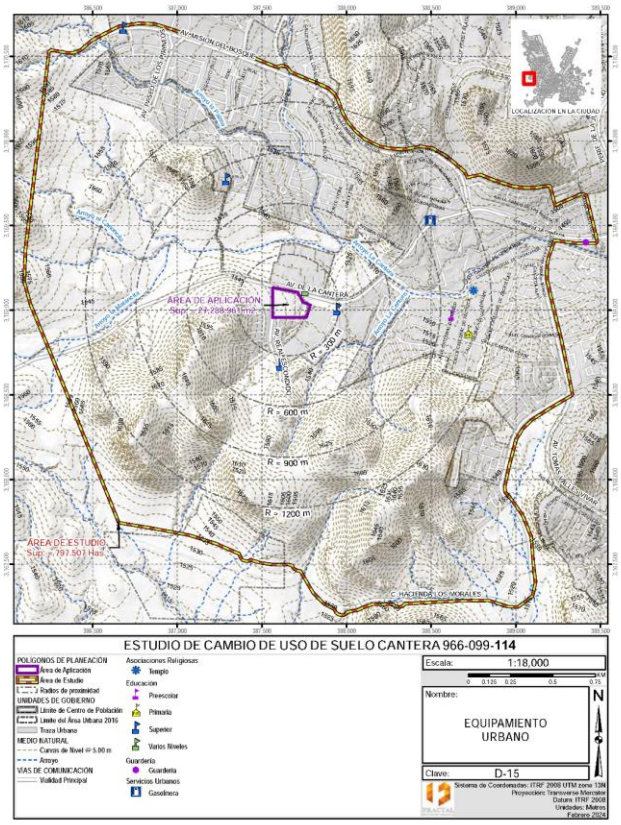



*Fig. 41 Plano de Equipamiento Urbano.* [51]

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura se aprecia deficiente al contar con 1 módulo de atención consistente en Guardería Kids Care de servicio privado, localizada en Av. La Cantera No. 8700, Fracc. Residencial Cumbres.

En cuanto a equipamiento educativo y considerando las actuales condiciones de habitabilidad en la zona, se cuenta con un alto nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 6 módulos de educación desde nivel preescolar hasta profesional y posgrado:

- Jardín de Niños Matilde Palma, ubicado en C. Catedral de Guanajuato a 135 metros de C. Catedral de Chihuahua, Col. La Cantera.
- Escuela Primaria Indígena Tenoch, ubicada en C. Catedral de Guanajuato y C. Catedral de Pachuca, Col. La Cantera.
- Instituto América, ubicado en Av. La Cantera 9700, Col. La Haciendita.
- Instituto Superior de Arquitectura y Diseño, ubicado en C. Misión del Bosque 10701. Fracc. Valle Escondido.
- Universidad Tecnológica de Chihuahua, ubicada en Av. La Cantera 9501, Col. La Cantera.
- Universidad Autónoma de Durango, ubicada en Av. La Cantera s/n, Ejido La Haciendita.




*Fig. 42 Instituto Tecnológico de Chihuahua.* [52]

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro de expendio de gasolina con la Gasolinera El 1 Enit, ubicada en Av. La Cantera 9911, Ejido La Haciendita.

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe 1 módulo instalado consistente en Templo de Nuestra Señora de los Ángeles, ubicado en C. Catedral de Pachuca y C. Albatros, Col. La Cantera.

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 127 módulos de esta tipología todos ellos de cobertura barrial la mayor parte de ellos al interior de cerradas habitacionales, con superficie total conjunta de 162,815.457 metros cuadrados, dentro de los que destacan 3 parques con superficie mayor a los 5,000 metros cuadrados localizados en los fraccionamientos habitacionales Misión del Valle, Caminos del Valle y Puente de Piedra III. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 12.2 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra superior a los 10 m2/hab recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

## 4. Industria

En el sector secundario existen 13 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación específica en el poblado La Cantera de naturaleza mixta en cuanto al aprovechamiento del suelo, sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, mayormente microempresas, mientras que las de jerarquía importante en cuanto a número de empleados se refieren 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 3 con rangos superiores a 30 empleados:

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

[52] *Fuente: Fotografía propia.*

| Empresa | Giro de actividad | Ubicación |
|---|---|---|
| DALTA INSTALACIÓN Y DISEÑO ELÉCTRICO | Instalaciones eléctricas en construcciones | Av. La Cantera 9301, Col. La Cantera. |
| MUEBLISTA | Fabricación de mobiliario | Camino a la Cantera s/n, Col. La Cantera. |
| ATLAS DESARROLLOS | Edificación de vivienda unifamiliar | Av. Tomás Valles Vivar 8937, Fracc. Las Misiones. |

*Fig. 43 Industria de bajo impacto instalada en la zona colindante al predio.* [53]

Existen 5 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad, dedicadas a actividades de construcción, panificadora, minería, metalmecánica, todas ellas actividades de bajo impacto, lo cual plantea compatibilidad con la vivienda en importante proporción.



*Fig. 44 Giro industrial en Col. La Cantera.* [54]

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 equipamiento urbano debido al bajo conflicto por compatibilidad entre giros urbanos.

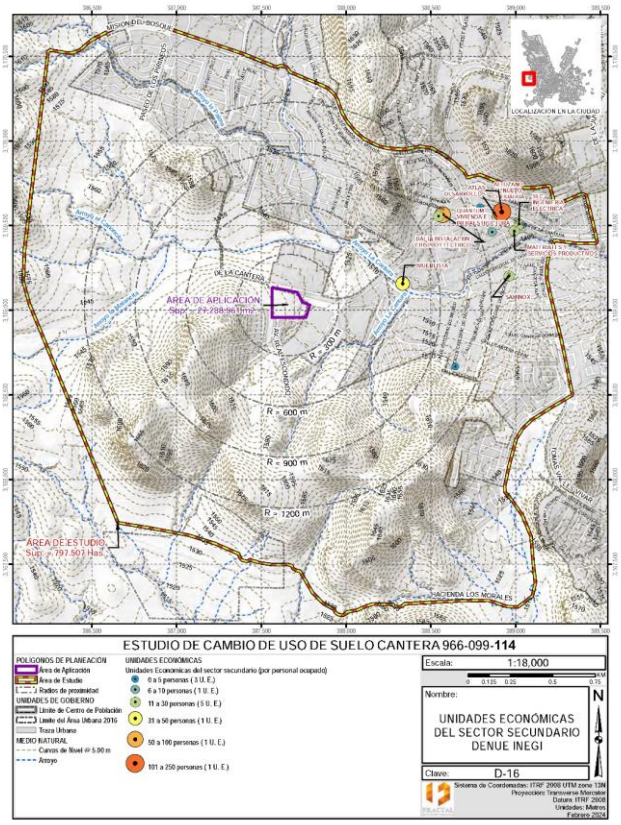



*Fig. 45 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.* [55]

## 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 16,965 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 5,935 predios totales que representan 669.596 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 609 son baldíos urbanos representan un 6.7% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que

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

representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades de ciudad 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.

Sin contar las áreas de reserva territorial, son escasos los baldíos urbanos de superficie en predios mayores a una hectárea (4 casos), siendo el presente uno de ellos. Sin embargo los menores a esa superficie pero superiores a 1,200 metros cuadrados son representativos en cantidad pues suman 63 predios, los del rango entre 750 a 1,200 metros cuadrados son limitados pues se observa presencia de 29 predios, para los inferiores de 750 metros cuadrados pero superiores a 250 se cuenta con una vasta representación de 445 lotes, los cuales se completan con 68 lotes de inferior superficie.

Salvo los predios producto de fraccionamientos habitacionales en proceso de comercialización reciente, el resto de predios se encuentran dispersos en la zona, lo que es indicativo de una zona en proceso de consolidación.

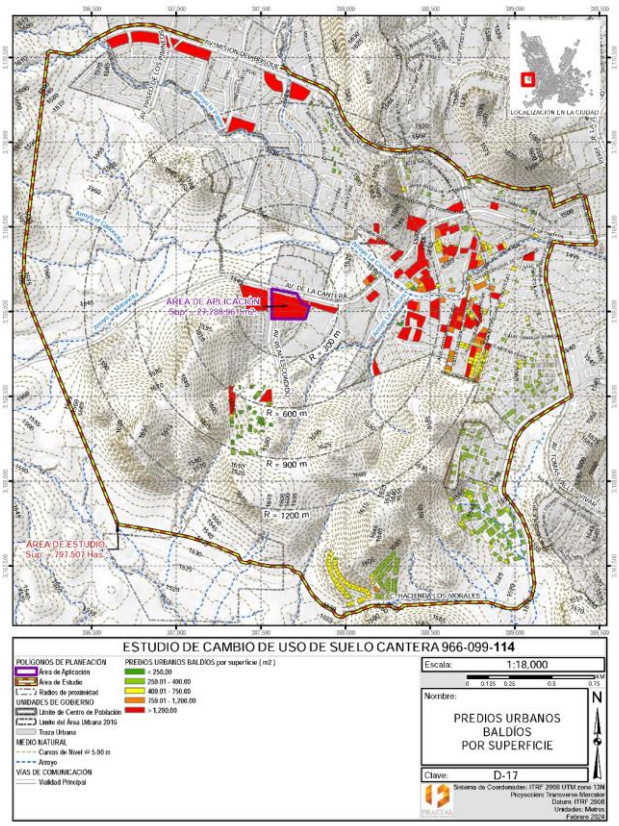



*Fig. 46 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.* [56]

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

Sin considerar estas superficies en zonas de reserva territorial se identifica que el uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional en densidades variadas de hasta 25, 35 y 45 viviendas por hectárea con 26.6 hectáreas consolidadas, seguidos de usos mixtos en sus distintas concentraciones (Moderado, Bajo e Intenso), con 8.9 hectáreas consolidadas; 5.6 hectáreas de usos comerciales, 3.0 Hectáreas de uso de Equipamiento y 0.7 hectáreas para Recreación y Deporte

Los usos de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en el área de estudio, con una importante presencia a lo largo del corredor de la Av. La Cantera y Av. Misión del Bosque, así como al interior de la Colonia La Cantera 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.

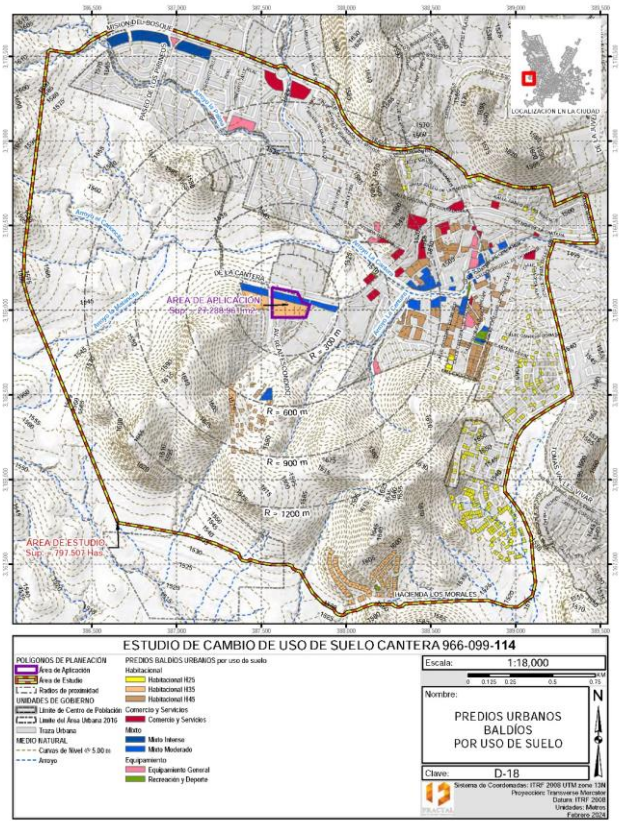



*Fig. 47 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.* [57]

[56] *Fuente: Elaboración propia*

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

## 6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona poniente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen parcelario de lotificaciones así como 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. La estructura vial consolidada de la zona poniente de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia la Av. La Cantera como eje distribuidor y colector de la zona debido al aún bajo grado de consolidación de vialidades complementarias y alternas a dicha función, así como a la tipología funcional de fraccionamientos habitacionales en conjuntos cerrados con accesos controlados hacia las vialidades jerárquicas.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud con categoría de Primaria de Primer Orden fuera del Área de Estudio y Av. La Cantera como vialidad Primaria como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades jerárquicas mayormente de categoría Secundaria como son Av. Tomás Valles Vivar, Av. Misión del Bosque y Av. Valle Escondido las cuales fungen como vialidades colectora de distribución y tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial.

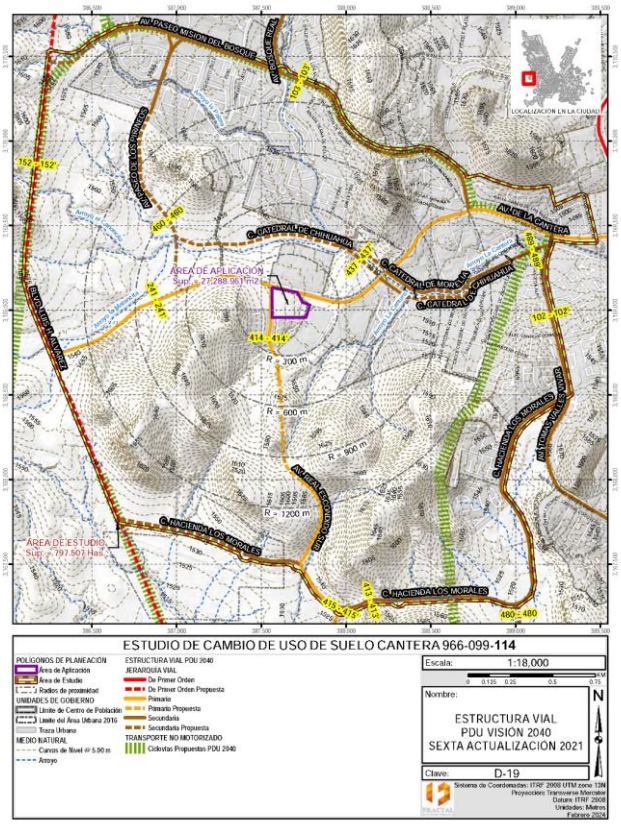



*Fig. 48 Estructura vial en la zona.* [58]

La zona presenta una muy alta dependencia de accesibilidad hacia la Av. La Cantera y hacia la Av. Tomás Valles Vivar por su conexión a la estructura vial colectora complementaria lo que genera una fuerte preferencia de los habitantes en cuanto a optar por dichas vialidades para integrarse al resto de la mancha urbana concentradora de empleos y servicios. Es necesario consolidar opciones alternativas de circulación a dichas vías para su adecuada función y conectividad como es el caso del futuro par vial conformado por calles Catedral de Morelia y Catedral de Chihuahua que promueve la integración del PAC La Haciendita con Av. La Cantera y Av. Tomás Valles Vivar.

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

### a) Av. La Cantera (secciones 241A – 241A' y 241 – 241').

De categoría primaria en el tramo que comprende el Área de Estudio, se constituye como la vialidad jerárquica de mayor importancia en la zona y para el predio en análisis por su proximidad a esta. Es el principal corredor de acceso a la ciudad desde el sector poniente y entronca con importantes vialidades de la ciudad en sentido norte – sur entre las que se destaca la Av. de la Juventud en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial de alta capacidad. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas

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

convencionales. Para el tramo comprendido entre el futuro Blvd. Luis H. Álvarez a Av. Real Escondido, cuenta con un grado bajo de consolidación en una sección vial existente variable de 7.50 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido.




*Fig. 49 Sección vial existente.* [59]

Para el tramo comprendido entre Av. Real Escondido hasta Av. de la Juventud al oriente, su sección vial se encuentra totalmente consolidada a excepción de la ciclovía planeada para integración de medios alternativos de movilidad, con una sección vial existente variable de entre 45.00 a 50.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación y separador central de flujos que permite movimientos de integración hacia la red vial jerárquica de la zona y hacia los diversos giros comerciales y de equipamiento urbano existentes. Se uniformara dicha sección vial para todo su recorrido.




*Fig. 50 Sección vial existente.* [60]

### b) Av. Real Escondido (sección 414 – 414').

Con categoría vial primaria, cuenta con una seccion de 30.00 metros, dicha vialidad se encuentra consolidada en el tramo comprendido entre Av. La Cantera y acceso al desarrollo habitacional Asturias Residencial al sur y a futuro se promoverá su continuidad hasta el desarrollo Altozano en continuidad hasta su entronque con Av. Politécnico Nacional al sur de la ciudad. Cuenta con 3 carriles de circulación por sentido, dicha vialidad cumplírá con una función principal de enlace entre las zonas poniente y sur de la ciudad en ruta paralela a Av. de la Juventud y Av. Tomás Valles Vivarlo cual ayuda a distribuir flujos vehiculares a través de las principales vialidades en sentido este - oeste de la zona poniente como son Av. La Cantera, C. Hacienda de los Morales y C. Haciendas del Valle.




*Fig. 51 Sección vial existente.* [61]

### c) Av. Tomás Valles Vivar (sección 102B – 102B').

De categoría secundaria con una seccion 30.00 metros, cuenta con 3 carriles de circulación por sentido, dicha vialidad cumple actualmente con una función principal de enlace entre las zonas poniente y sur de la ciudad en ruta paralela a Av. de la Juventud lo cual ayuda a distribuir flujos vehiculares a través de las principales vialidades en sentido este - oeste de la zona poniente y sur de la ciudad como son Av. La Cantera, C. Haciendas del Valle y Av. Politécnico Nacional.




*Fig. 52 Sección vial existente.* [62]

### d) Av. Misión del Bosque (sección 103 A– 103 A').

Con categoría vial secundaria, cuenta con una sección vial existente de 36.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido, cumple con una función colectora de distribución para los desarrollos habitacionales ubicados en la zona poniente y tiene conectividad hacia Av. La Cantera al sur y hacia Av. de la Juventud a través de Av. Valle Escondido hacia el oriente. A futuro representará conectividad hacia la futura vialidad Poniente 5, importante vía de primer orden para la zona poniente de la ciudad en sentido norte - sur.




*Fig. 53 Sección vial existente.* [63]

[59] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[60] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[61] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[62] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*

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

Con categoría de vialidad secundaria, se encuentra actualmente consolidada hasta el polígono Altozano, 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 y Av. Tomás Valles Vivar en trayectoria este – oeste paralela a Av. la Cantera. Su sección vial establecida es de 30.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido.




*Fig. 54 Sección vial existente.*[64]

El resto de las vialidades cuentan con un grado bajo de consolidación y se hace notar la actual dependencia funcional de la zona hacia las vialidades jerárquicas antes mencionadas. Al interior del polígono PAC La Haciendita, el PDU 2040 promueve la consolidación de vialidades colectoras que representarán una importante opción de conectividad para el sector, dichas calles se encuentran actualmente a nivel de terracería mayormente.

## 7. Transporte Público

En la zona tiene trayectoria sobre Av. La Cantera la ruta de transporte público RC-01 Panamericana – San Felipe, la cual representa una importante opción de conectividad entre las instituciones educativas UTCH e Instituto América que señalan el punto final de recorrido al poniente hasta la UACH Campus 1 ubicado en Av. Universidad.

Sobre Av. de la Juventud que representa el límite oriente del Área de Estudio tienen trayectoria importantes rutas del sistema de transporte público las cuales representan conectividad hacia las zonas centro, sur y norte de la ciudad y conforman opcionales adicionales de conectividad fuera del Área de Estudio.

Con respecto a la ruta RC-01 Panamericana – San Felipe, que incide directamente a la presente propuesta por su trayectoria sobre Av. La Cantera, se describe a detalle el recorrido de la ruta la cual inicia en C. Fernando de Borja – C. Misioneros – C. Pascual Orozco – Av. San Felipe – Av. Deza y Ulloa – C. Trasviña y Retes – Av. Washington – Av. La Cantera – Retorno en UTCH – Av. La Cantera – Av. Washington – C. Antonio de Montes – Av. Deza y Ulloa – Av. San Felipe – C. Pascual Orozco.



*Fig. 55 Ruta de transporte público en la zona.* [65]

Dicha ruta es importante en la ciudad por su capacidad de conexión entre las zonas poniente y centro de la ciudad, su recorrido plantea conexión con la Ruta Troncal 1 del SITP, con lo que existe vinculación con importantes concentradores de actividad y equipamiento como son el Subcentro Norte, Centro Urbano y corredores urbanos principales de la ciudad como pueden ser los de Juventud, Universidad, Tecnológico y Teófilo Borunda.

En lo particular, el predio analizado contará con una cobertura óptima respecto al servicio por su colindancia con la Av. La Cantera donde tiene trayecto la ruta RC-01 Panamericana – San Felipe y es de resaltar que en la medida que se fomente mayor consolidación en el sector, se contará con una cobertura completa y eficiente en cuanto al rubro de transporte público en zonas interiores.

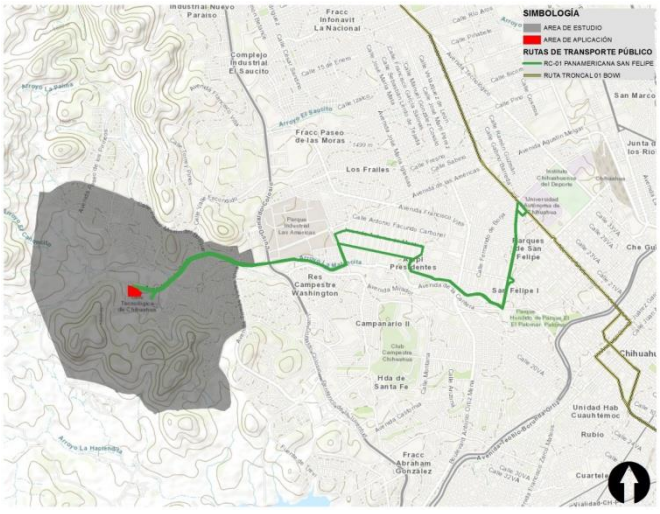



*Fig. 56 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.* [66]

[63] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN*
[64] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[65] *Fuente: Fotografía propia.*
[66] *Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.*

### a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, al oriente de la zona de estudio se encuentra ubicada una línea de 42" en el Acueducto El Sauz para abastecer diversos tanques de regulación en la zona como Cantera, Villa Toscana y Puente de Piedra por medio de líneas derivadas de 12" de diámetro de las cuales una de ellas tiene trayectoria directa en el poblado La Cantera para el abasto de la zona que nos ocupa; existen adicionalmente 2 pozos denominados Panamericana 4 y Panamericana 5 los cuales se encuentran conectados a la red general y se ubican próximos al predio de análisis en la zona sur de los poblados La Cantera y La Haciendita.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su propio sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentran alojado en las vialidades principales.

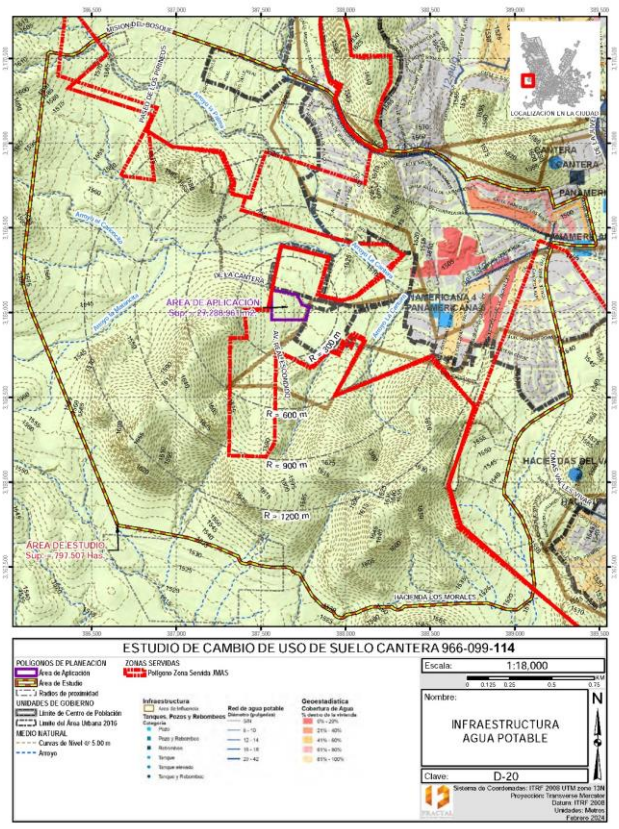



*Fig. 57 Infraestructura de Agua Potable.* [67]

El predio en estudio se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.

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 que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto significa un gasto menor en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona, por el cambio de uso de habitacional en esquema de alta densidad a comercial.

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 100.0%.

### b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 10" a 24" que conectan al colector principal de 24" de diámetro en trayectoria paralela al arroyo La Cantera, dicho colector tiene como destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

El predio propuesto se encuentra dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio.

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

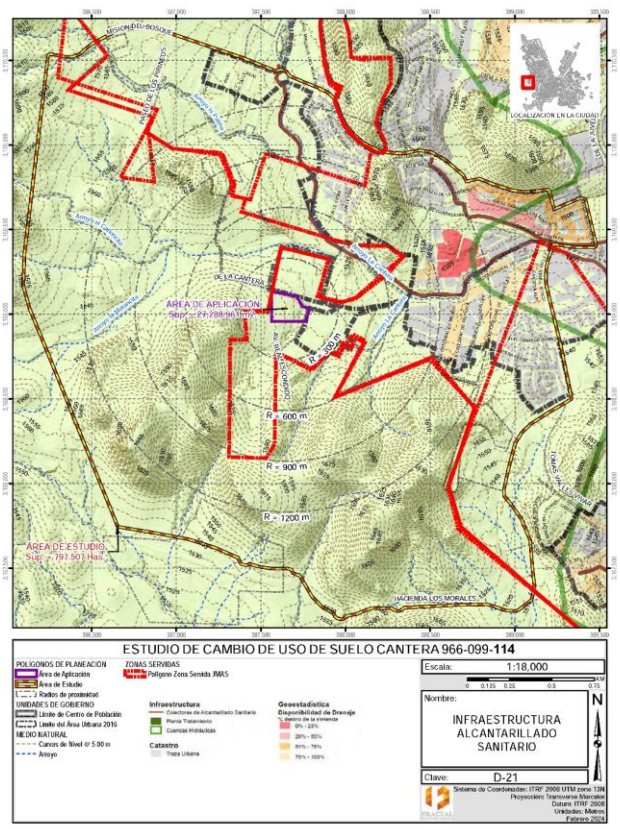



*Fig. 58 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.* [68]

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

El medio hídrico de la zona es de gran valor al consistir de varios afluentes de importante magnitud hacia el arroyo La Cantera como son los arroyos La Palma, El Cañoncito, La Matancita y el propio La Cantera.

Dichos cauces cuentan parcialmente con infraestructura consolidada en los tramos que comprenden los desarrollos urbanos por los cuales tienen trayectoria por lo que se detecta infraestructura parcial consolidada en arroyos La Cantera y La Palma.



*Fig. 59 Canalización de arroyo La Cantera en Fracc. Puente de Piedra.* [69]

Dichos escurrimientos cuentan con tratamiento adecuado en camellones para su adecuada conducción lo cual ha implicado la consolidación de puentes, revestimientos, alcantarillas, diques de retención y demás, lo cual ha contribuido a favorecer captación, conducción y retención como políticas estratégicas de carácter ambiental para el desarrollo de la zona que nos ocupa, favoreciendo adicionalmente la prevención de riesgos hidrológicos.



*Fig. 60 Camellón pluvial en Av. Misión del Bosque.* [70]

Con respecto al arroyo La Cantera a su paso por los poblados La Haciendita y La Cantera, el cauce ha sido restituido de manera natural requiriendo de consolidación de infraestructura de soporte como puentes, alcantarillas, pavimentación y tratamiento de taludes que favorezcan en primer lugar la prevención de riesgos a la población y de manera complementaria, la conectividad y accesibilidad de los poblados con su entorno.

En el caso específico del predio analizado, éste cuenta con una servidumbre en servicio que conduce los escurrimientos de las

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

[69] *Fuente: Fotografía propia.*
[70] *Fuente: Fotografía propia.*

diferentes etapas del desarrollo habitacional Monticello hacia el norte hasta el arroyo La Cantera.

### d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aereas.

En el poblado La Cantera tiene trayectoria una línea eléctrica de alta tensión con capacidad de 230 Kva en trayectoria hacia la Av. La Cantera de donde derivan líneas de 115 Kva para acometer a la Subestación Parque Industrial las Américas, sobre Av. Washington y C. Canguro en la Col. Colinas del Sol. De ahí derivan diversas líneas de suministro para un amplio sector de la ciudad. La red general derivada de dicha subestación suministra de energía eléctrica a las zonas industriales, al sector poniente habitacional y al predio de análisis en lo particular.

Por su parte a nivel distribución, la zona cuenta con una red de media tensión aérea a partir de la cual se alimenta la red eléctrica local de la zona.

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 de 100.0%.

## 8. 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:

### a) 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 encuentran presentes fallas geológicas las cuales no tienen incidencia hacia el predio de análisis, las más cercanas son la Falla La Palma aproximadamente a 600 metros al oriente y Falla La Haciendita ubicadas a 100 metros al sur del predio de análisis en zonas ya urbanizadas. Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que sí se presentan en la zona de estudio pero tienen una magnitud muy baja respecto al predio ya que su preponderancia se da en las zonas cerriles y faldas de elevaciones importantes si su tratamiento no es adecuado a dicha condición.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión, condición que se refuerza al interior del Área de Estudio al conformarse como una planicie de muy poca pendiente y su mayor magnitud se presenta en las zonas ribereñas de arroyos y escurrimientos. El predio se ubica en zona alta respecto a trayectoria del arroyo La Cantera por lo que la erosión en estas condiciones es baja considerando que dicho riesgo tienda a disminuir en la medida que aumente el nivel de urbanización de la zona.

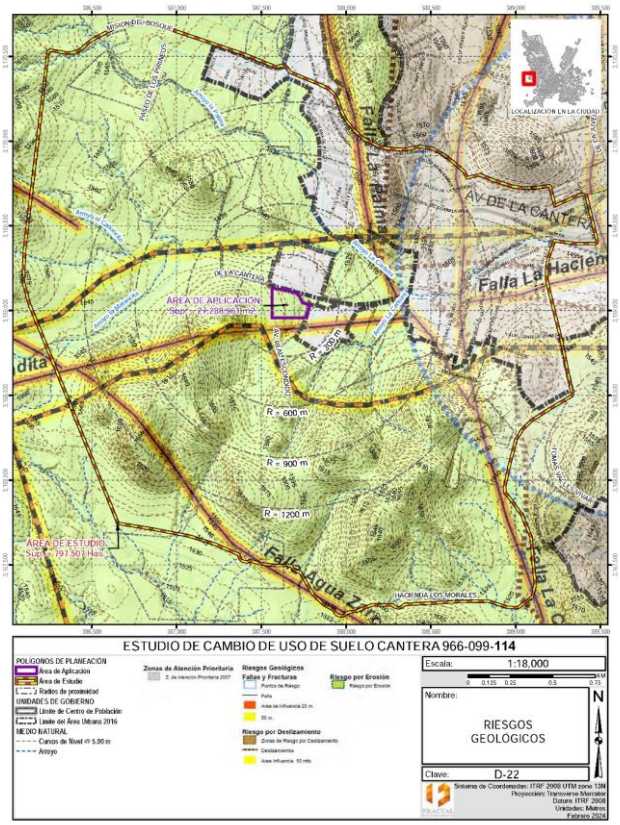



*Fig. 61 Riesgos Geológicos.*[71]

### b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las obras recientes para ampliación de infraestructura pluvial realizadas en el arroyo La Cantera y algunos de sus afluentes, estas obras han dado seguridad y capacidad para recibir escurrimientos a través de calles favorecido por las características de pendiente moderada detectadas en el Área de Estudio. El arroyo La Cantera tiene su destino final en su desembocadura con el Río Chuvíscar con trayectoria al oriente de la ciudad. De acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, dichas infraestructuras tiene dimensiones y capacidad suficientes

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

para amplios periodos de retorno, sin embargo se presentan problemas puntuales aguas abajo por insuficiencia de infraestructuras puntuales y en zonas bajas como es el caso de los poblados La Haciendita y La Cantera en su colindancia sur con el arroyo, lo cual requiere de atención en diversos puntos localizados y tratamiento restitutivo de cauces.

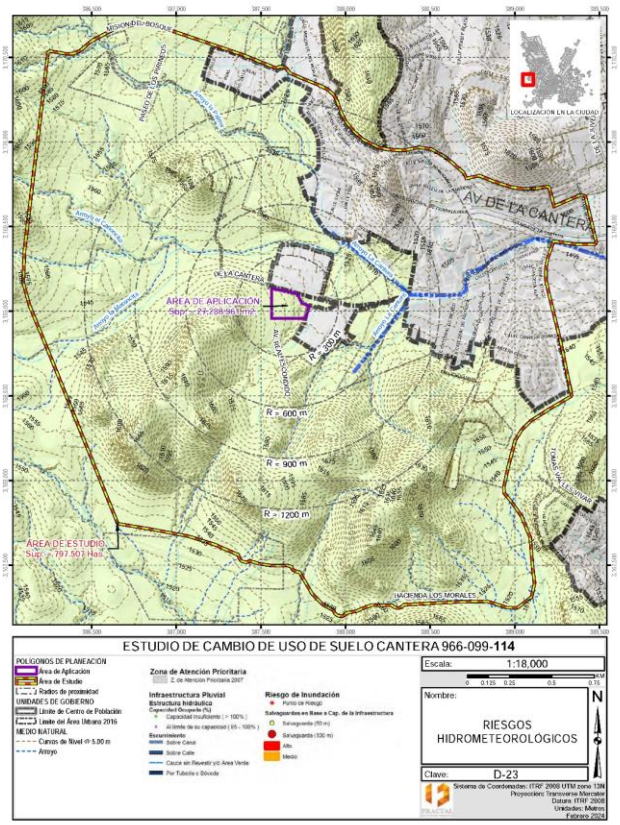



*Fig. 62 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.* [72]

La topografía y altitud del predio en estudio evita que existan riesgos de inundación y las aguas que recibe son resueltas mediante infraestructura dedicada existente que consiste en servidumbre pluvial en el lindero oriente del predio la cual se respetará en cuanto a sus condiciones de sección y capacidad.

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua hacia dicha infraestructura.

### c) 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 al predio analizado ya que aunque existen diversas actividades económicas en zonas interiores de los poblados La Haciendita y La Cantera, 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 se emplaza una gasolinera sobre la Av. La Cantera, la cual cumple 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 650 metros de la gasolinera o gasera más cercana que corresponde a la estación de servicio ubicada en Av. La Cantera, lo cual define la inexistencia de riesgo por tal condición.



*Fig. 63 Gasolinera ubicada en Av. La Cantera.* [73]

Sobre el Área de Estudio no existe trayectoria de gasoductos de tipo distribución habilitados y la línea de alta tensión con trayectoria en el Área de Estudio se ubica a 1 km del predio de análisis lo cual define condiciones nulas de riesgo hacia el predio.

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

[73] *Fuente: Fotografía propia.*



*Fig. 64 Línea eléctrica de alta tensión con trayectoria sobre el poblado La Cantera.* [74]

Existen diversos giros concentradores de actividad y personas como son los diversos centros comerciales a lo largo de la Av. La Cantera y Av. Tomás Valles, las instituciones educativas como son la UTCH e Instituto América, salones de eventos y una iglesia ubicados al interior del poblado La Cantera los cuales conviven de manera armónica con su entorno y obedecen a condiciones específicas de localización que favorecen la atención de los cuerpos de seguridad y de bomberos en caso de contingencias. Aunque dichos giros representan afluencia de personas, su actividad representa una demanda moderada respecto al sistema vial.

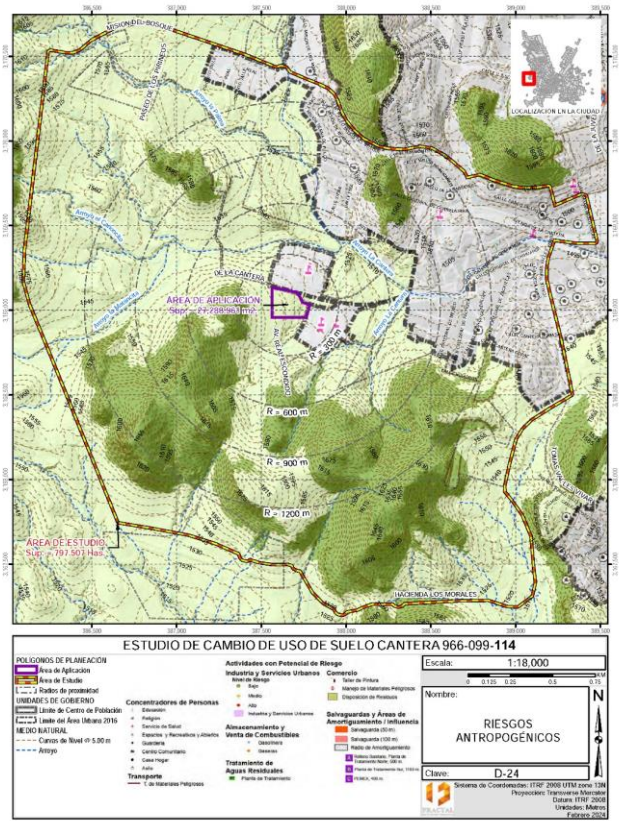



*Fig. 65 Riesgos Antropogénicos.* [75]

## VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Los usos de suelo actuales sobre el predio analizado son Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte. Cuenta con frente a las vialidades Av. La Cantera y Av. Real Escondido; en el entorno se encuentran otras vialidades jerárquicas, todas ellas cuentan con amplitud de sección suficiente para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio y las vialidades que inciden directamente en su accesibilidad cuentan con jerarquía a nivel urbano, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el cambio de uso de suelo al modificar el uso a Mixto Moderado y Recreación y Deporte, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar oferta de equipamiento urbano de cobertura urbana en esquema mixto de aprovechamiento del suelo sobre un corredor urbano en proceso de consolidación donde existen usos de suelo diversos incluyendo equipamiento urbano de cobertura urbana, implementando un giro enfocado al culto religioso que beneficiará a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios baldíos al interior de la mancha urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

[74] *Fuente: Fotografía propia.*

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

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo es de 27,288.961 metros cuadrados en propiedad de Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V., identificado por clave catastral 966-099-114, ubicado en el entronque de Av. La Cantera con Av. Real Escondido en la Reserva La Haciendita en la zona poniente de la ciudad, el cual se conforma como un predio baldío y para el cual se modificar sus usos actualmente establecidos para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento mixto del suelo para beneficio del sector en que se ubica.

En lo particular, el predio analizado se encuentra al pie de importantes corredores de movilidad y de oferta productiva, sujetos a estrategias de consolidacion; así como a una distancia de 1,900 metros del corredor de Av. de la Juventud 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 la modificación de usos de suelo propuesta para el predio analizado.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 797.507 Has, para lo cual se analizaron 13 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 56 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 13,381 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 32.2 hab/Ha, considerando la superficie correspondiente a mancha urbana dentro del Área de Estudio, la cual es similar respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 4,269 viviendas habitadas de un total de 4,664 unidades lo cual indica una habitabilidad de 91.5% la cual es alta con respecto al promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente la condición de vacíos urbanos y predios subutilizados estratégicos presentes en la zona, con aptitud para el desarrollo de propuestas que tiendan a favorecer una mayor cobertura de servicios y equipamiento en beneficio de la población habitante tanto actual como futura en la zona, así como diversificar la oferta de servicios existentes aprovechando la importante presencia comercial que posee la zona.

El enfoque socioeconómico de la zona analizada es alto considerando que la mayor parte de los usos habitacionales consolidados se refieren a vivienda residencial y vivienda de tipo medio alto.

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 nuevos servicios de alta presencia social para la población, considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 38.58% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H25, H35 y H45, los usos mixtos cuentan con una escasa presencia considerando un 11.87% de superficie total del Área de Estudio entre los que se encuentran los usos especiales normados para zonas de integración urbano – ambiental en modalidad ZEDEC, así como los regulados sobre corredores urbanos principales de Av. La Cantera, C. Misión del Bosque así como al interior del poblado La Cantera. Los usos de carácter económico representan escasamente un 3.03% consistentes en comercio y servicios localizados sobre los corredores de Av. La Cantera, Av. Tomás Valles Vivar y zonas interiores del poblado La Cantera, además de industria de bajo impacto ubicada también en la colonia y se hace notar la muy alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 17.55% del total lo cual define una perspectiva positiva en cuanto a nivel de cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales considerando el actual grado de consolidación urbana por lo que la zona es propicia para la reconversión de usos de suelo que tiendan a conformar esquemas de desarrollo para equipamiento urbano complementario requerido, considerando que de acuerdo a las actuales condiciones, dicho equipamiento es precario y poco diverso, por lo que la ocupación de predios baldíos de gran dimensión, accesibles y aptos para el desarrollo de esquemas mixtos de aprovechamiento, adquiere un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad y mejores condiciones de cobertura en la zona.

Por ser una zona aún en proceso de consolidación, el medio natural preserva mayormente condiciones de estado natural al interior de la zona debido aun considerando el alto grado de urbanización detectado en la zona que corresponde a área urbana al interior del polígono de estudio. El arroyo La Cantera y varios afluentes de éste tienen trayectoria dentro del Área de Estudio los cuales presentan infraestructura de conducción mayormente consolidada al interior del área urbana con cauces restituidos en su estado natural lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de áreas verdes en su recorrido, pero escasamente equipadas. 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. 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, sobre todo en el poblado La Cantera.

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 aun incipiente en la zona, mientras que en el poblado La Cantera se han consolidado comercios y servicios consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y microindustria, favorecidos por el carácter mixto del sector y conviviendo en forma armónica con la vivienda referidas mayormente a oferta de comercio y servicios de tipo barrial que tienden a establecerse en la colonia sin un patrón específico de localización, por lo que se aprecia capacidad espacial para alojar mayores giros no habitacionales sobre los corredores poco consolidados existentes que tiendan a aprovechar de manera eficiente la capacidad económica ya instalada.

En el sector secundario existen 13 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos. 10 de éstas unidades económicas se refieren a micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión consistentes en actividades de manufactura diversa, bodegas, elaboración de alimentos, herrería y otras actividades de bajo impacto, las cuales conviven con los usos habitacionales presentes.

La cobertura general de equipamiento urbano es deficiente en todos los rubros excepto el educativo de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo que se relaciona con el actual proceso de consolidación urbana en la zona y su enfoque socioeconómico alto. Existe presencia de equipamiento urbano en los rubros de educación, asistencia social, servicios urbanos y asociaciones religiosas en servicio a la población. En el rubro educativo destaca la presencia de 6 módulos que cubren todos los niveles desde preescolar hasta superior entre los que destacan el Colegio América, ITCH, ISAD y Universidad Autónoma de Durango.

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 favorecer la cobertura de nuevos servicios de equipamiento, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la diversificación de la oferta y la presencia de actividades productivas prevalecientes en el sector.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. de la Juventud con categoría de Primaria de Primer Orden fuera del Área de Estudio y Av. La Cantera como vialidad Primaria como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste respectivamente, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades jerárquicas mayormente de categoría Secundaria como son Av. Tomás Valles Vivar, Av. Misión del Bosque y Av. Valle Escondido las cuales fungen como vialidades colectora de distribución y tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial. Sobre Av. La Cantera trayectoria la ruta de transporte público RC-01 Panamericana – San Felipe, la cual representa una importante opción de conectividad entre las instituciones educativas UTCH e Instituto América que señalan el punto final de recorrido al poniente hasta la UACH Campus 1 ubicado en Av. Universidad. Dicha ruta plantea conexión con la Ruta Trocal 1 del SITP con conexión a importantes núcleos concentradores de actividad como son los subcentros urbanos norte y sur, así como con el Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.

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 por su condición de colindancia son la Av. La Cantera y Av. Real Escondido a las cuales se tiene acceso al predio. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia otros sectores de la ciudad.

En lo que respecta al entorno inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse cercano a infraestructura dedicada para su desalojo en su límite oriente. Los escurrimientos se resuelven sobre Av. La Cantera pavimentada que cuenta con infraestructura de cruce para el paso de escurrimientos hacia el norte en el borde oriente del Colegio América, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima aguas abajo en el poblado La Cantera por estrechamiento del cauce natural lo cual ha implicado la construcción de obras de paso y alcantarillas en el cruce de Av. La Cantera con Av. Tomás Valles Vivar que han tendido a mitigar dicha condición.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de fallas geológicas La Palma que cruza en sentido Norte – Sur a una distancia aproximada de 600 metros al este y La Haciendita a 100 metros al sur del predio en estudio, las cuales no presentan mayores incidencias para el desarrollo de la propuesta de aprovechamiento sobre el predio.

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 que si bien existe dentro del Área de Estudio, ésta se ubica a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

A su vez se identifica una línea eléctrica de alta tensión a una distancia de 1,000 metros lo cual está considerado fuera del rango de salvaguarda por lo que no representa riesgo al predio promovido debido a la distancia.

# 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[76]

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.

[76] *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[77]

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

[77] *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[78]

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.

[78] *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 propulares (escuelas, parques e iglesias).

## 4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040[79]

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.

[79] *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 usos de suelo Habitacional con Densidad H35 Mixto Moderado y Recreación y Deporte. 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". Existe una superficie parcial al interior del predio sobre la cual se encuentra ya consolidado el tramo correspondiente de Av. La Cantera la cual se respeta en cuanto a geometría y sección en la presente propuesta.

Asimismo, cabe mencionar que el predio original del cual se desprende la fracción subdividida que resulta en el área de aplicación para el presente instrumento, cuenta con Licencia de Uso de Suelo identificada mediante oficio No. AUA 04310/2014 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal el día 19 de mayo de 2014, donde se indican diversas condicionantes al desarrollo las cuales son consideradas en el presente estudio.

## II. OBJETIVOS GENERALES

Se promueve el cambio de usos de suelo establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 para un predio urbano con clave catastral 966-099-114 que comprende en total una superficie de 27,288.961 metros cuadrados, identificado como Fracción 1 de la Fracción 3, Polígono 8 de las parcelas 95 y 96 de la Reserva La Haciendita, localizado en el cruce de las vialidades Av. La Cantera y Av. Real Escondido al poniente de la ciudad; sobre el cual se pretende consolidar un proyecto de equipamiento para culto religioso, para lo cual se promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte a Mixto Moderado y Recreación y Deporte, preservando la actual superficie destinada a vialidad por trayectoria de Av. La Cantera sobre dicho predio. Mediante la presente modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto 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 sobre corredores urbanos jerárquicos como es el caso de la Av. La Cantera que otorga accesibilidad al predio de interés.

## III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta de equipamiento disponible en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes incrementando la capacidad de servicios, la oferta de nuevas opciones de equipamiento complementario, 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. La Cantera, el cual se encuentra consolidado en el tramo que corresponde, para diversificar la oferta de equipamiento social que aproveche la condición de accesibilidad a la amplia oferta económica que presenta dicho corredor dotando de un nuevo servicio complementario a las actuales condiciones de habitabilidad.

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 cobertura de equipamiento de carácter urbano, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de servicios que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a factores de bienestar social, 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 que presenta una condición mixta en cuanto a su aprovechamiento del suelo, 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 del predio con importantes concentradores de actividad, así como con el Corredor de Movilidad de Av. La Cantera, 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[80]

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[81]

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[82]

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

[80] *Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.*

[81] *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.*

[82] *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[83]

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;

[83] *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[84]

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.

[84] *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[85]

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

[85] *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. Universidad y al polígono establecido para el Centro Urbano con aplicación normativa específica de acuerdo a su condición de valor económico, social, 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.

Los usos de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio son Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte, los cuales refieren su compatibilidad a vivienda y usos complementarios los cuales presentan limitantes en cuanto a la necesaria consolidación de la propuesta enfocada a un giro de equipamiento religioso.

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 por considerarse que los asignados al predio requieren su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos sociales que beneficien a la población por disponibilidad y acceso oportuno a servicios complementarios y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica respecto al corredor de Av. La Cantera existente y futuro corredor de Av. Real Escondido, que sustentan la propuesta de cambio de uso propuesto. 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 en proceso de consolidación, fomentando el crecimiento continuo de la mancha urbana, con infraestructura, vialidad y otros giros de 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 H25, H35 y H45 en colonias y fraccionamientos existentes.

2. Mixto en diversas intensidades en predios consolidados y en proceso sobre corredor urbano existente de Av. La Cantera y al interior del poblado La Cantera, así como en corredores urbanos planeados de Blvd. Luis H. Álvarez y Av. Real Escondido.

3. Usos especiales ZEDEC de naturaleza mixta normados por en zonas de desarrollo que conviven con el medio natural prevaleciente de acuerdo a su aptitud para la urbanización en condiciones especiales de mínimo impacto ambiental.

4. Comercio y Servicios sobre tramos específicos de los corredores de Av. La Cantera, Av. Tomás Valles Vivar y C. Misión del Bosque.

5. Industria de Bajo Impacto en predios unitarios al interior del sector mixto del poblado La Cantera.

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona así como en equipamiento de cobertura urbana como son los diferentes centros educativos existentes de alto nivel de convocatoria.

7. 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".

Como lo establece la Licencia de Uso de Suelo identificada mediante oficio No. AUA 04310/2014 emitida anteriormente por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal el día 19 de mayo de 2014 para el predio de interés, se establece que la fracción resultante de la subdivisión del predio original que conforma el área de aplicación del presente instrumento, no cuenta con usos no urbanizables por lo que se respeta la delimitación entre usos urbanizables y no urbanizables establecida por el PDU 2040.

### 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 doble accesibilidad hacia las vialidades Av. La Cantera y Av. Real Escondido ambas funcionando actualmente en dos sentidos de circulación, las cuales participan de un sistema de alta conectividad tanto a nivel zonal como urbano, regulado por la jerarquía del entronque conformado y con condiciones físicas que favorecen la adecuada función de movimientos de acceso y salida al predio, así como la liberación de congestiones viales propios del área de influencia de ambos corredores. 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 usos mixto dedicado compatible al culto religioso resultante de la implementación de la presente propuesta.

Con respecto a la Licencia de Uso de Suelo identificada mediante oficio No. AUA 04310/2014 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal el día 19 de mayo de 2014, se da cumplimiento a las condicionantes establecidas respetando el derecho de vía establecido por trazo existente de Av. La Cantera con sección vial variable entre 45.00 a 50.00 metros la cual se encuentra totalmente consolidada en el límite norte del predio de interés.

### 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 de equipamiento en modalidad mixta 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

Los usos de suelo propuestos para el predio analizado son Mixto Moderado y Recreación y Deporte, tendientes a la diversificación de la oferta de equipamiento compatible en la zona, sobre un sector de vivienda media y residencial en donde ya existe una amplia presencia de usos mixtos, comercio y otros equipamientos que justifican la integración del giro de equipamiento propuesto intensificando la oferta de servicios complementarios de acuerdo a las condiciones de habitabilidad tanto actuales como previstas para la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a los usos de suelo solicitados para modificación:

(M2) Mixto Moderado. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

De acuerdo a la ubicación del predio en proximidad a vialidades de carácter urbano de alta presencia en cuanto a la movilidad de la zona, sujetas a políticas de consolidación urbana e introducción de actividades económicas y servicios complementarios en un sentido de integración urbana, funcional y social; el uso de suelo específico de Mixto Moderado para el predio analizado se observa complementario y congruente, tanto con su entorno como con las políticas estratégicas previstas para la zona al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040:

| USO | CÓDIGO | DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha) | DENSIDAD POBLACIONAL (Viv/Ha) | LOTE MÍNIMO (m2) | COS | CUS | ALTURA MÁXIMA | | FRENTE MÍNIMO (metros) | FONDO MÍNIMO (metros) | RESTRICCIONES (metros) (frontal / lateral) | CAJONES DE ESTACIONAMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | METROS | PISOS | | | | |
| Mixto Moderado | M2 | 45 | 180 | 250.00 | 0.70 | 2.50 | SP | SP | 15.00 | SP | NO ESP. | 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.
SP Según Proyecto
NO ESP. No especificado

*Fig. 66 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Moderado.* [86]

La propuesta implica preservar la actual infraestructura pluvial existente con trayectoria en el lindero oriente del predio por lo que se preserva el uso de Recreación y Deporte que delimita a la servidumbre constituida. Las disposiciones establecidas por el PDU 2040 para dicho uso son las siguientes:

(RD) Recreación y deporte. Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas) . Sus límites son exactos, no indicativos.

Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

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.

[86] *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 poniente de la Ciudad de Chihuahua considerando el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte a Mixto Moderado y Recreación y Deporte 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 poniente de la ciudad, en un esquema de impulso a mayores y mejores condiciones de cobertura de equipamiento 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 de la zona poniente de desarrollo, ocupando un vacío urbano con un muy alto potencial para la introducción de un giro de equipamiento dedicado al culto religioso que incidirá en la diversificación de la oferta de servicios y al bienestar de la población habitante tanto actual como futura, en un sector de nivel socioeconómico medio y alto con necesidad de diversificar hacia otros sectores socioeconómicos, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H35 (H35), Mixto Moderado (MM) y Recreación y Deporte (RYD) a Mixto Moderado (MM) y Recreación y Deporte (RYD), 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 equipamiento urbano necesario y complementario que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación de la oferta de servicios a nivel urbano, 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 baldío urbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de alto impacto social 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 sociales y económicos complementarios y requeridos en la zona que es próxima al corredor urbano de Av. La Cantera así como del corredor urbano de actividad más representativo de la ciudad como es Av. de la Juventud, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de cobertura de servicios y habitabilidad en la zona, fomentando un aumento en la calidad de vida de las familias habitantes por la introducción de nuevos giros de equipamiento urbano integrados a la dinámica funcional y social de la zona.

### 2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo mixto complementario y congruente a la actual condición de aprovechamiento del suelo prevaleciente en la zona poniente de la ciudad y complementando una serie de acciones urbanas que han tendido a la cobertura de equipamiento de carácter urbano, así como a la diversificación de usos de suelo que se vienen desarrollando de tiempo atrás 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 mixto propuesto se integre de manera adecuada a un entorno habitacional consolidado prevaleciente que tiene vocación para la introducción de nuevos servicios necesarios para su sostenibilidad 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 los futuros habitantes de la zona, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico y del tejido social tanto de la zona poniente de la ciudad en lo particular como la ciudad en lo general de acuerdo al carácter de cobertura de servicios promovidos en el sector.

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, cobertura de servicios y diversificación económica en las ciudades.

### 3. Formación De Núcleos De Actividad

La presencia y constante consolidación de actividades productivas, equipamiento urbano y esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo en zonas estratégicas de la ciudad que fomenten mayores índices de aprovechamiento y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación que aprovechan de manera estratégica los vacíos urbanos existentes 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, disponibilidad de servicios y mejor aprovechamiento de infraestructura instalada; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación del suelo y densificación tanto física como social, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector poniente 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 sector poniente de la ciudad 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 baldíos y subutilizados en la ciudad.

### b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño del equipamiento a promover en esquema mixto de aprovechamiento 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 consolidación del sector poniente 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 sector urbano en proceso de consolidación previsto por el esquema de planeación para su desarrollo, 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 ocupación en el espacio de suelo destinado en este caso particular, a un desarrollo integral y programado para la conformación de un esquema mixto de aprovechamiento que incluye equipamiento, áreas verdes y espacios para el óptimo desarrollo espiritual del individuo.

### 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 oferta de servicios y reforzará proporcionalmente el carácter kla zona poniente de desarrollo como concentrador de servicios y habitabilidad complementarios al Centro Urbano, 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 baldío intraurbano que complementa la oferta de servicios y equipamiento 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 una superficie total de 27,288.961 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

Los usos de suelo propuestos para el aprovechamiento del predio son Mixto Moderado y Recreación y Deporte con la finalidad de desarrollar una propuesta tendiente a la conformación de equipamiento urbano con giro de enfocado al culto religioso, necesario y complementario al sector analizado, introduciendo nuevas tipologías de equipamiento y servicios para la zona en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente, sobre una zona que se encuentra en proceso de desarrollo, con un alto grado de subutilización del suelo actualmente, en donde existen y funcionan actualmente importantes equipamientos urbanos entre los que destacan los enfocados a servicios educativos, los cuales tienen un nivel de cobertura urbano y regional; complementando y diversificando así las actividades asociadas a la dotación de servicios requeridos por la población en un 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 usos de suelo atendiendo a la vocación del predio, aprovechando su ubicación 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 un giro de equipamiento en esquema mixto compatible con la zona que tiende a consolidar los corredores urbanos presentes con un alto carácter de mixtura en cuanto a su composición por el desarrollo de actividades productivas en la zona que conviven en forma ordenada con el entorno habitacional consolidado.

Planteada así la modificación de usos de suelo 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 cambio de usos de suelo propuestos que resultan compatibles y necesarios en la zona. Dichos impactos son mínimos y se considera que por el giro específico a consolidar de equipamiento, el gasto en cuestión de servicios básicos por la introducción del giro en el predio, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido, serán inferiores a los que representaría el desarrollar al predio en uso habitacional actualmente establecido por el PDU 2040 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.

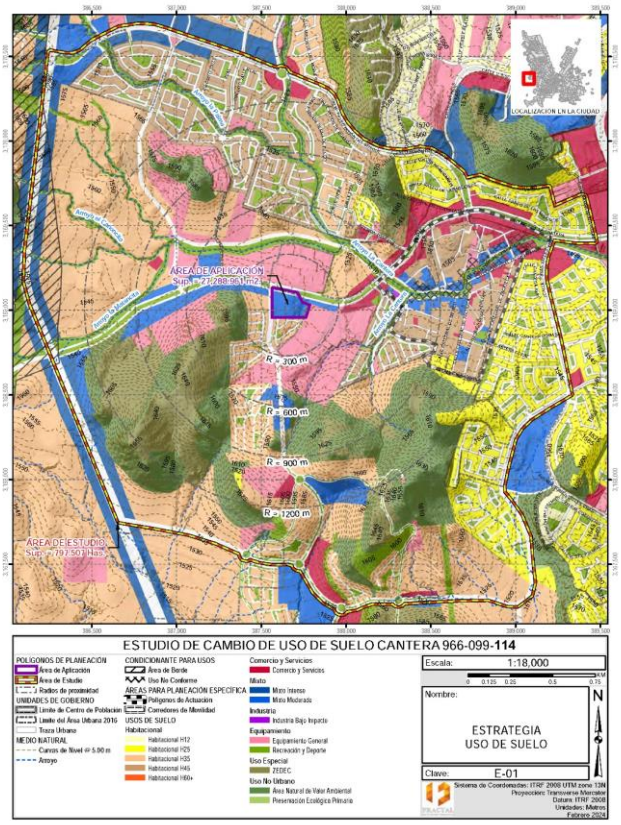



*Fig. 67* Zonificación Secundaria propuesta en el Área.[87]

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H35, Mixto Moderado y Recreación y Deporte a Mixto Moderado y Recreación y Deporte para el predio con superficie de 27,288.961 metros cuadrados, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno para cobertura de servicios y atención a la población en aspectos sociales que tiendan a diversificar e intensificar tanto la oferta de equipamiento urbano como las condiciones de habitabilidad en la zona donde se ubica el predio, lo cual incide en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

**USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE APLICACIÓN**

| USO DE SUELO | SUPERFICIE | % |
|---|---|---|
| Mixto Moderado | 24,099.49 | 88.31% |
| Recreación y Deporte | 489.95 | 1.80% |
| Vialidades y servidumbres | 2,699.52 | 9.89% |
| TOTAL: | **27,288.96** | **100.00%** |

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

*Fig. 68 Tabla de superficies de uso de suelo propuesto en Área de Aplicación.*[88]

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

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio vacío urbano en la zona con vocación para complementar la oferta de servicios y equipamiento enfocados al bienestar de la población, considerando la actualmente limitada oferta de dichos servicios; 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 consolidación sector poniente de la ciudad, formalizando así una mayor densificación y compactación en una zona con una importante dinámica de desarrollo como es el caso que nos ocupa.

**CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE ESTUDIO**

| | USOS ACTUALES | | USOS PROPUESTOS | |
|---|---|---|---|---|
| USO DE SUELO | SUPERFICIE | % | SUPERFICIE | % |
| Habitacional Densidad H25 | 52.7024 | 6.61% | 52.7024 | 6.61% |
| Habitacional Densidad H35 | 175.0511 | 21.95% | 173.3545 | 21.74% |
| Habitacional Densidad H45 | 79.9564 | 10.03% | 79.9564 | 10.03% |
| Mixto Moderado | 27.7950 | 3.49% | 29.4916 | 3.70% |
| Mixto Intenso | 16.5447 | 2.07% | 16.5447 | 2.07% |
| Zona Especial Desarrollo Controlado | 50.3364 | 6.31% | 50.3364 | 6.31% |
| Comercio y Servicios | 23.8986 | 3.00% | 23.8986 | 3.00% |
| Industria de Bajo Impacto | 0.2527 | 0.03% | 0.2527 | 0.03% |
| Equipamiento Urbano | 70.3178 | 8.82% | 70.3178 | 8.82% |
| Recreación y Deporte | 69.6082 | 8.73% | 69.6082 | 8.73% |
| Área Natural de Valor Ambiental | 103.1326 | 12.93% | 103.1326 | 12.93% |
| Vialidades y servidumbres | 127.9110 | 16.04% | 127.9110 | 16.04% |
| TOTAL: | 797.5067 | 100.00% | 797.5067 | 100.00% |

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

*Fig. 69 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.* [89]

Cabe mencionar que actualmente el predio de interés se encuentra afectado por el trazo de la Av. La Cantera en su límite norte y que la presente propuesta no modifica en ninguna forma tanto la proporción de superficie destinada a vialidad, como su geometría o sección vial ya establecidas.

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 una nueva oferta de equipamiento y servicios en esquema mixto; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.

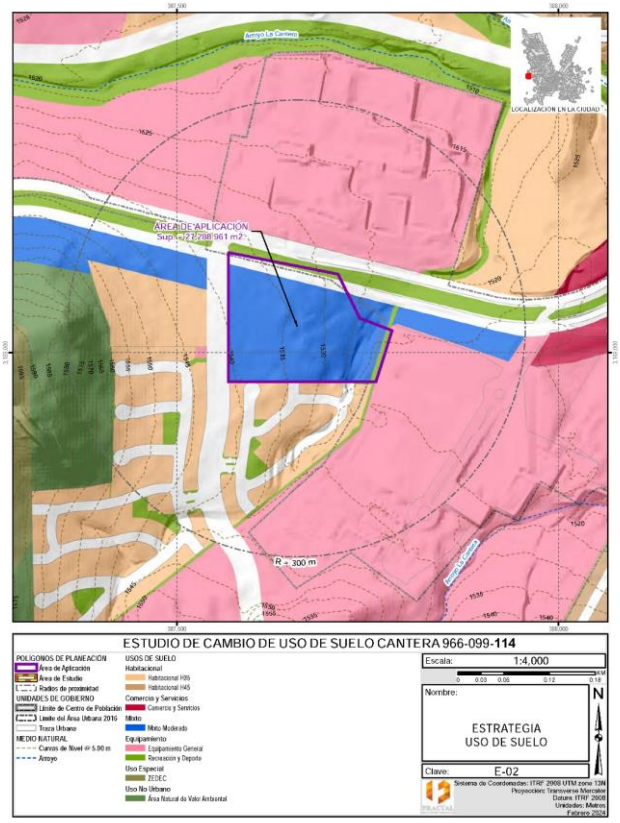



*Fig. 70 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.* [90]

## 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.

### 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

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

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

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 Arroyo La Cantera el cual tiene origen en la zona ambiental al poniente de la ciudad y al interior del Área de Estudio cuenta con cauce restituido en estado natural en cuyo margen transcurre la Av. La Cantera, hasta su entronque con Av. de la Juventud desde donde cuenta con trayectoria urbana y cauce sobre canal revestido de concreto hasta su desembocadura en el Río Chuvíscar.

Se observa que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado, tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través servidumbre existente que marca el límite oriente del predio, con infraestructura de paso subterraneo por la vialidad Av. La Cantera, bordeando el límite sur y oriente del polígono del Instituto América por medio de canal natural hasta desembocar en el arroyo La Cantera al norte.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales que conduzcan el agua hacia las infraestructuras existentes y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las mismas para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

## 7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de las vialidades Av. La Cantera y Av. Real Escondido ya consolidadas en sus tramos de interés, lo cual plantea conexión con las vialidades jerárquicas existentes C. Misión del Bosque, C. Hacienda de los Morales y Av. Tomás Valles Vivar con las cuales entronca y desde dichos puntos, hacia importantes concentradores de actividad como son la propia Av. de la Juventud y la zona centro de la ciudad. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av. Tomás Valles Vivar al oriente, C. Hacienda de los Morales al sur, Av. La Cantera existente al norte y Av. Real Escondido al poniente lo cual define una alta capacidad vial para el desarrollo del esquema mixto propuesto sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial establecida para las vialidades que otorgan acceso directo al predio, así como las vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Mixto Moderado para el desarrollo de equipamiento religioso, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

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 y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado, viéndose mejoradas dichas condiciones al momento de consolidación del Par Vial C. Catedral de Chihuahua – C. Catedral de Morelia que se conformará como una importante infraestructura vial de carácter colector en la zona.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación 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 sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores sur y poniente con respecto a la ubicación predio analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

### a) Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5) (sección 159 – 159').

Dicha vialidad con categoría de vialidad Primaria de Primer Orden de nueva creación es prevista por el PDU con una capacidad para 5 carriles de circulación por sentido en la totalidad de su recorrido en el sector poniente de desarrollo desde su entronque con Carretera Libre a Ciudad Juárez al norte hasta prolongación de Av. Teófilo Borunda al sur. Contará con separadores de flujos así como ciclovía en su cuerpo poniente vinculada al sistema de movilidad no motorizada considerado en términos de planeación para la ciudad. Se prevé la consolidación de distribuidores viales a nivel en su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este – oeste y se conformará como una de las más importantes vialidades de carácter urbano para distribución de flujos regionales y urbanos hacia la mancha urbana desde la zona periférica de desarrollo poniente.




*Fig. 71 Sección vial propuesta.*[91]

### b) Av. Misión del Bosque (sección 483 – 483').

Con categoría de vialidad secundaria, cumplirá con una función primordial de integración para el poblado La Cantera con la Av. La Cantera, actualmente cuenta con un carril de circulación por sentido y el PDU 2040 prevé consolidar un carril adicional de circulación para una sección vial de 16.00 metros, así como su conexión con el futuro par vial Catedral de Morelia – Catedral de Chihuahua a conformarse al interior de los poblados La Haciendita y La Cantera.

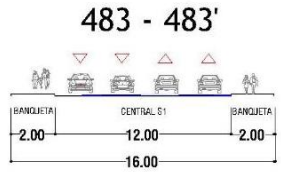



*Fig. 72 Sección vial propuesta.*[92]

### c) Par vial C. Catedral de Morelia – C. Catedral de Chihuahua (secciones 426 – 426', 436 – 436', 425 – 425', 437 – 437' y 489 – 489').

Con categoría de vialidad secundaria, su consolidación representará una opción de conectividad alternativa paralela a la Av. La Cantera en el tramo comprendido entre la Av. Paseo de los Pirineos al poniente de la ciudad y la Av. Tomás Valles Vivar al interior del Área de Estudio con trayectoria sobre el polígono del PAC La Haciendita. Actualmente no se encuentra consolidado y se prevé una sección vial de 26.00 metros con 2 de circulación por sentido en el tramo comprendido entre Av. Paseo de los Pirineos y Av. La Cantera.

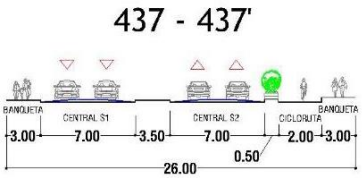



*Fig. 73 Sección vial propuesta.*[93]

Para el tramo comprendido entre Av. La Cantera y C. Misión del Bosque, su trayectoria es paralela al arroyo La Cantera y se constituye el par vial conformado por las calles Catedral de Chihuahua y Catedral de Morelia. Cada cuerpo del par vial contará con 13.00 metros de sección y capacidad para 2 carriles de circulación y estacionamiento lateral.

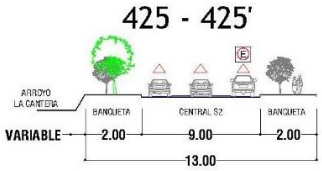



*Fig. 74 Sección vial propuesta.*[94]

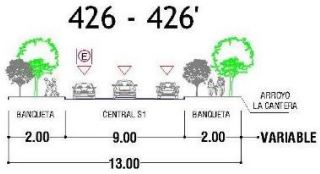



*Fig. 75 Sección vial propuesta.*[95]

La continuidad del Par Vial hacia la Av. Tomás Valles Vivar plantea la canalización del arroyo La Cantera para mitigación de riesgos hidrológicos y alojamiento de las calles. Su sección por cuerpo será de 13.00 metros y contará con capacidad para 2 carriles de circulación y estacionamiento lateral.

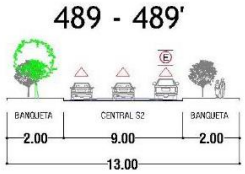



*Fig. 76 Sección vial propuesta.*[96]

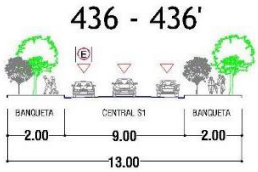



*Fig. 77 Sección vial propuesta.*[97]

### d) Av. Paseo de los Pirineos (sección 460 – 460').

Con categoría de vialidad secundaria, se conformará como la principal vialidad de conexión para la zona norte de desarrollo respecto al trazo de Av. La Cantera y representará accesibilidad y vinculación para la Universidad de Durango Campus Chihuahua con

[91] *Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN*
[92] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[93] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[94] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[95] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[96] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*
[97] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*

la Av. La Cantera. Se plantea por el PDU 2040 una sección vial de 26.00 metros de sección con una capacidad de 2 carriles de circulación por sentido y ciclovía.

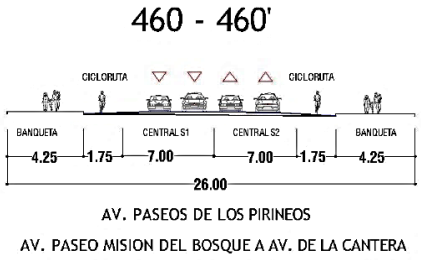



*Fig. 78 Sección vial propuesta.*[98]

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 se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea a las vialidades jerárquicas Av. La Cantera y Av. Real Escondido que definen accesibilidad directa al predio.

Considerando el giro propuesto para el predio de interés que consiste en equipamiento dedicado al culto religioso, se atenderá de manera puntual a los requerimientos que plantea el giro respecto a estacionamiento en cantidad y capacidad suficientes, tal como lo establece la Licencia de Uso de Suelo identificada mediante oficio No. AUA 04310/2014 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal el día 19 de mayo de 2014 para el predio original del cual resulta el área de aplicación.

Asimismo y en congruencia con la magnitud de tránsito vehicular previsto para el giro a establecer en el predio, se considerará en la ejecución de proyecto la consolidación de un carril de incorporación y desincorporación para facilitar los movimientos de entrada y salida al conjunto sobre Av. La Cantera, que contemple un radio de giro de 5.00 metros y una sección no menor a 3.00 metros.

## III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para el desarrollo de una propuesta de cobertura de equipamiento urbano en esquema mixto de aprovechamiento, complementario a la actual oferta de servicios disponibles debido a su localización sobre las vialidades jerárquicas de carácter urbano Av. La Cantera y Av. Real Escondido de alta presencia y conectividad para la zona hacia la Av. de la Juventud al poniente, hacia el sur de la ciudad a través de la conexión de Av. real Escondido con Av. Politécnico Nacional y en un futuro con el Blvd. Luis H. Álvarez que fungirá como la más importante vialidad de carácter urbano en la zona poniente de crecimiento de la ciudad con trayectoria al poniente del predio. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre un corredor urbano jerárquico con propuesta para la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo y el desarrollo programado de comercio, servicios y equipamiento establecidos por el propio Plan de acuerdo a los usos de suelo propuestos en corredor, sujetos a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona poniente de la ciudad favoreciendo así la integración urbana la zona en que se ubica con el resto de la mancha urbana.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio baldío intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto mixto en esquema de equipamiento urbano para culto religioso y giros complementarios 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.

Mediante la estrategia planteada, se modifican los usos de suelo en el predio incrementando la oferta de actividades y el impacto social para la zona de acuerdo al proyecto de aprovechamiento a promover, asignando 24,099.49 metros cuadrados de uso Mixto Moderado, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad. El resto de la superficie se compone por 489.95 metros cuadrados de uso Recreación y Deporte respetando la trayectoria de dren pluvial existente en el lindero oriente del predio y parte proporcional de camellón central de Av. La Cantera; mientras que una porción de superficie de 2,699.52 metros cuadrados es para aprovechamiento vial por trayectoria de Av. La Cantera existente en su lindero norte.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad primaria Av. La Cantera. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor

[98] *Fuente: PDU 2040, IMPLAN.*

impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación menor al PDU amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y el crecimiento continuo de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo desarrollo que incluye equipamiento urbano y usos complementarios para la zona analizada, la cual tiende a favorecer una mayor cobertura de equipamiento y servicios atendiendo al progresivo poblamiento de la zona.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, cobertura de equipamiento y servicios, recuperación de tejido social y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en funcionamiento e integración urbana de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación al interior de la mancha urbana a pie de vialidades que cuentan con infraestructura instalada a pié de lote. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Mixto Moderado 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 a desarrollar 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 el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía de las vialidades Av. La cantera y Av. Escondido con trayectoria en sus linderos norte y poniente del predio respectivamente y a su colindancia con desarrollos habitacionales consolidados en su límite sur con los cuales no mantiene una convivencia funcional, así como a la posibilidad de establecer acciones de proyectos geométricos y de señalización en entronque jerárquico, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, 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.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de distinta índole funcional al sur y oriente consistentes en usos habitacionales los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado en proceso de consolidación con mezcla de usos habitacionales, equipamiento y actividades económicas, por lo que la asignación de usos Mixto Moderado y Recreación y Deporte, representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del futuro desarrollo con la zona en que se ubica. Dichos usos de suelo serán consolidados mediante una propuesta de equipamiento urbano dedicado al culto religioso con giros complementarios que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda colindante, los cuales como se mencionó anteriormente serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar 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 permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Mixto Moderado, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del conjunto a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización de la Av. La Cantera y Av. Real Escondido ya consolidadas, previstas para futura operación del giro a instalar; ambas con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro a través de Av. La Cantera y los actuales corredores urbanos de la propia Av. La Cantera y Av. de la Juventud.

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.

El predio se encuentra dentro de la zona servida para servicio de agua potable, drenaje sanitario y de servicio eléctrico de acuerdo a la actual consolidación de vialidades y fraccionamientos colindantes que cuentan con dichos servicios, sin embargo, se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo mixto y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada que sirve sus escurrimientos hacia el arroyo La Cantera a través de infraestructura dedicada existente en el predio. Dicha

ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada para posteriormente ser captados por el arroyo La Cantera.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo 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 vacío urbano dentro de una zona en proceso de desarrollo, localizado en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el cambio de uso de suelo sobre el predio representan un importante beneficio para la zona que nos ocupa y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que tiende a conformarse como un importante concentrador de comercio, servicios y equipamiento para la zona poniente de la ciudad. 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 "Cantera 966-099-114" 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 equipamiento religioso. | ■ | | |
| | ■ | | | | 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 de equipamiento para culto religioso. | | ■ | |
| | ■ | | ■ | ■ | Construcción de carril de incorporación y desincorporación para movimientos de entrada y salida al conjunto sobre Av. La Cantera. | | ■ | |

*Fig. 79 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 966-099-114. ..... 30
Fig. 5 Vista del predio promovido. ..... 31
Fig. 6 Vinculación Regional. ..... 32
Fig. 7 Movilidad Regional. ..... 32
Fig. 8 Av. La Cantera 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 Entorno mixto en poblado La Cantera. ..... 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 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Aplicación. ..... 37
Fig. 15 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. ..... 37
Fig. 16 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas. ..... 38
Fig. 17 Corredor Urbano Av. La Cantera. ..... 39
Fig. 18 Densidad Poblacional en el Área de Estudio. ..... 40
Fig. 19 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio. 40
Fig. 20 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. ..... 40
Fig. 21 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio. ..... 41
Fig. 22 Distribución de hogares por jefatura. ..... 41
Fig. 23 Densidad de Unidades Económicas. ..... 41
Fig. 24 Promedio de personal ocupado por AGEB. ..... 42
Fig. 25 Aspectos económicos de la población. ..... 42
Fig. 26 Disponibilidad de bienes en viviendas. ..... 42
Fig. 27 Clima. ..... 43
Fig. 28 Geología. ..... 44
Fig. 29 Edafología. ..... 44
Fig. 30 Topografía. ..... 45
Fig. 31 Pendientes de terreno. ..... 45
Fig. 32 Hidrología superficial. ..... 46
Fig. 33 Cauce de arroyo La Cantera restituido. ..... 47
Fig. 34 Tipología de vivienda en la zona. ..... 47
Fig. 35 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. ..... 48
Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. ..... 48
Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea. ..... 48
Fig. 38 Tipología de comercio y servicios en entorno urbano. ..... 49
Fig. 39 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. ..... 49
Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio. ..... 49
Fig. 41 Plano de Equipamiento Urbano. ..... 50
Fig. 42 Instituto Tecnológico de Chihuahua. ..... 50
Fig. 44 Giro industrial en Col. La Cantera. ..... 51
Fig. 45 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. ..... 51
Fig. 46 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio. ..... 52
Fig. 47 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo. ..... 52
Fig. 48 Estructura vial en la zona. ..... 53
Fig. 49 Sección vial existente. ..... 54
Fig. 50 Sección vial existente. ..... 54
Fig. 51 Sección vial existente. ..... 54
Fig. 52 Sección vial existente. ..... 54
Fig. 53 Sección vial existente. ..... 54
Fig. 54 Sección vial existente. ..... 55
Fig. 55 Ruta de transporte público en la zona. ..... 55
Fig. 56 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona. ..... 55
Fig. 57 Infraestructura de Agua Potable. ..... 56
Fig. 58 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. ..... 57
Fig. 59 Canalización de arroyo La Cantera en Fracc. Puente de Piedra. ..... 57
Fig. 60 Camellón pluvial en Av. Misión del Bosque. ..... 57
Fig. 61 Riesgos Geológicos. ..... 58
Fig. 62 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio. ..... 59
Fig. 63 Gasolinera ubicada en Av. La Cantera. ..... 59
Fig. 64 Línea eléctrica de alta tensión con trayectoria sobre el poblado La Cantera. ..... 60
Fig. 65 Riesgos Antropogénicos. ..... 60
Fig. 66 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Moderado. ..... 79
Fig. 67 Zonificación Secundaria propuesta en el Área. ..... 82
Fig. 68 Tabla de superficies de uso de suelo propuesto en Área de Aplicación. ..... 82
Fig. 69 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación. ..... 83
Fig. 70 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado. ..... 83
Fig. 71 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 72 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 73 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 74 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 75 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 76 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 77 Sección vial propuesta. ..... 85
Fig. 78 Sección vial propuesta. ..... 86
Fig. 79 Programático y corresponsabilidad. ..... 88

# 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

Desarrollos Urbanos Impulsa S.A. de C.V.
Promotor

MDU. Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor

Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

# L. ANEXOS

## ANEXO GRÁFICO

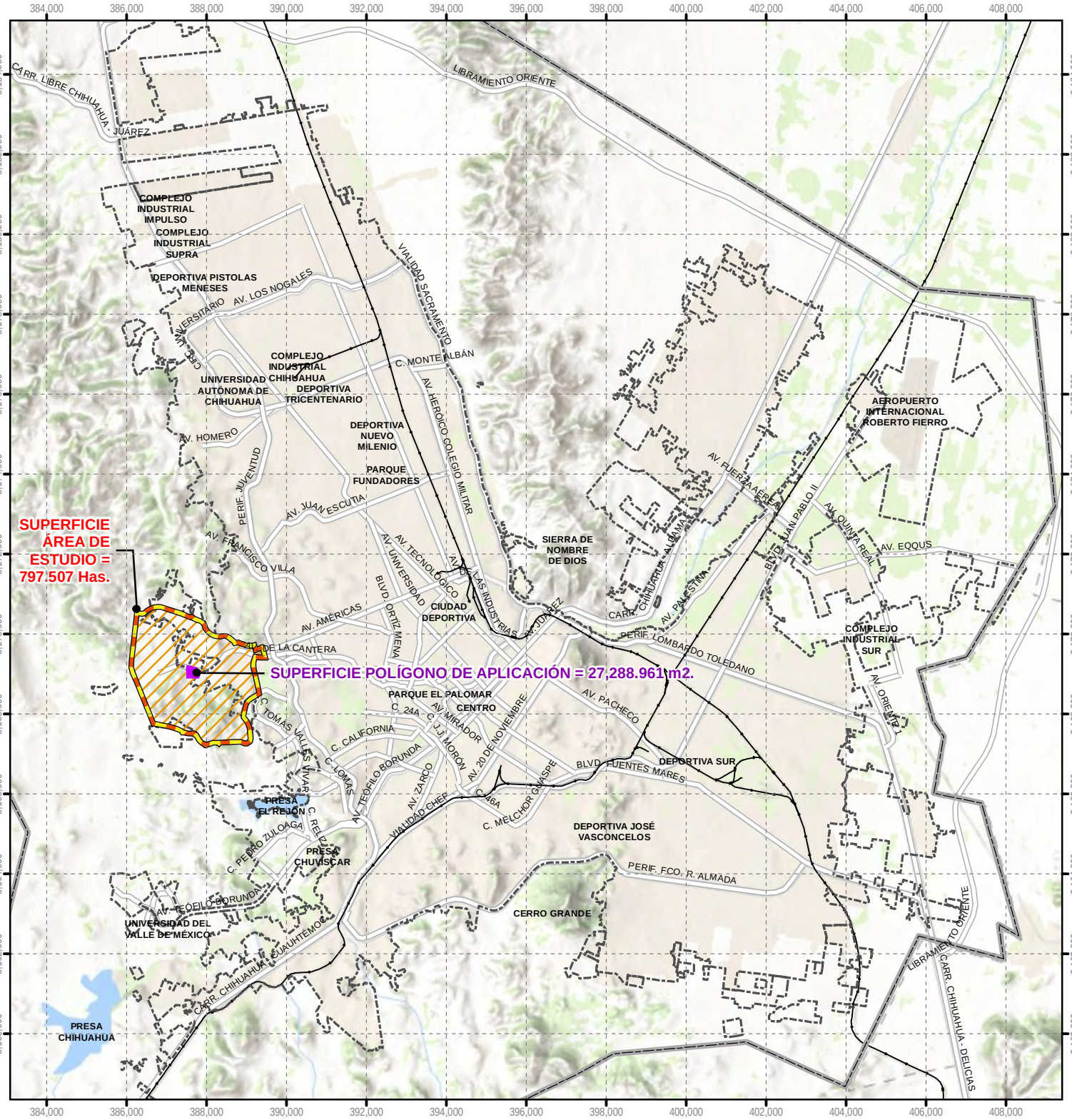
D-01 LOCALIZACION
D-02 AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03 AGEB
D-04 ZONIFICACION PRIMARIA
D-05 ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06 ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07 DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08 GEOLOGIA
D-09 EDAFOLOGIA
D-10 TOPOGRAFIA
D-11 PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12 HIDROLOGIA
D-13 DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14 UNIDADES 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 CANTERA 966-099-114

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:

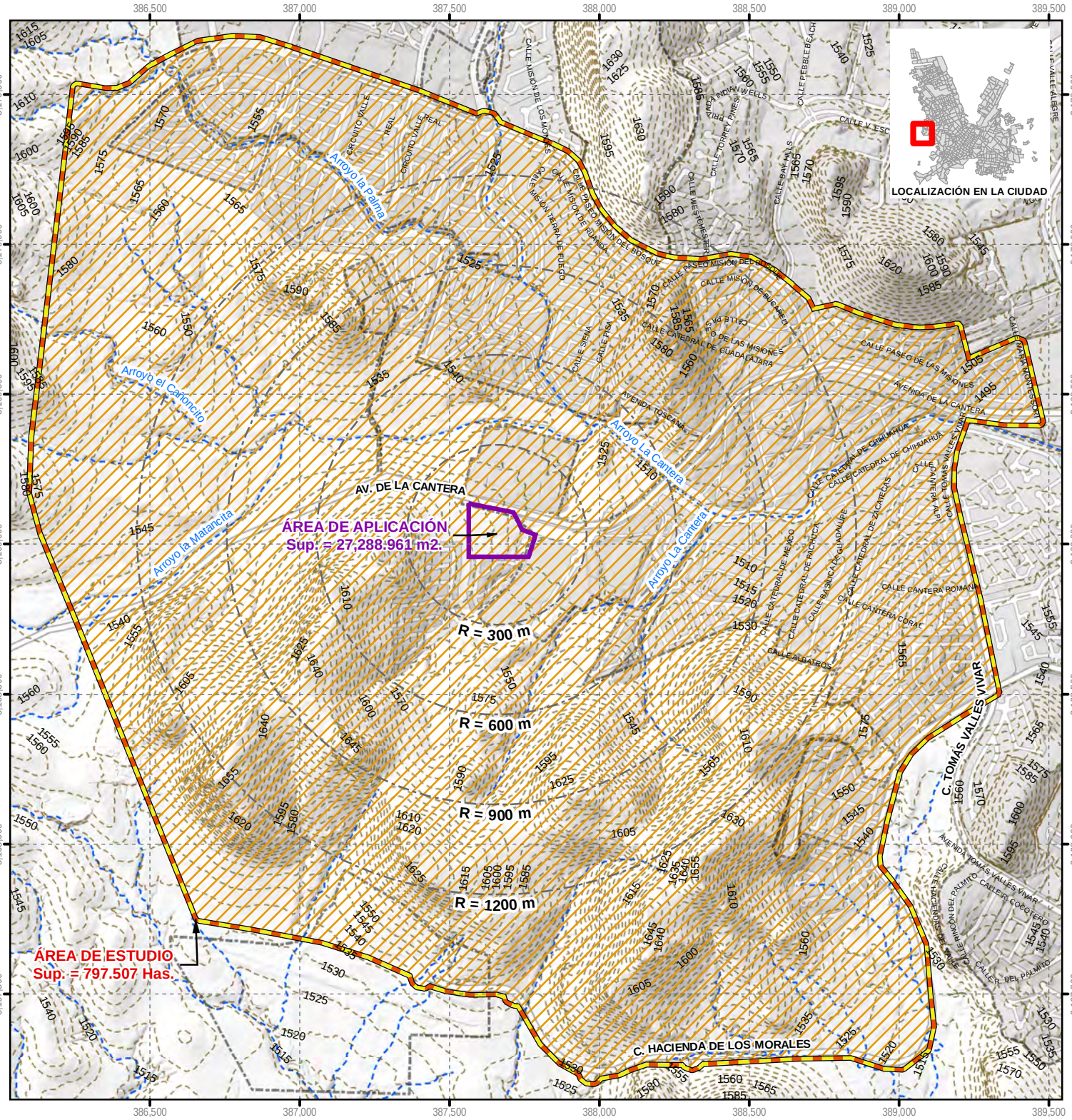
**LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD**

N

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024

FRACTAL




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Vialidad Principal

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

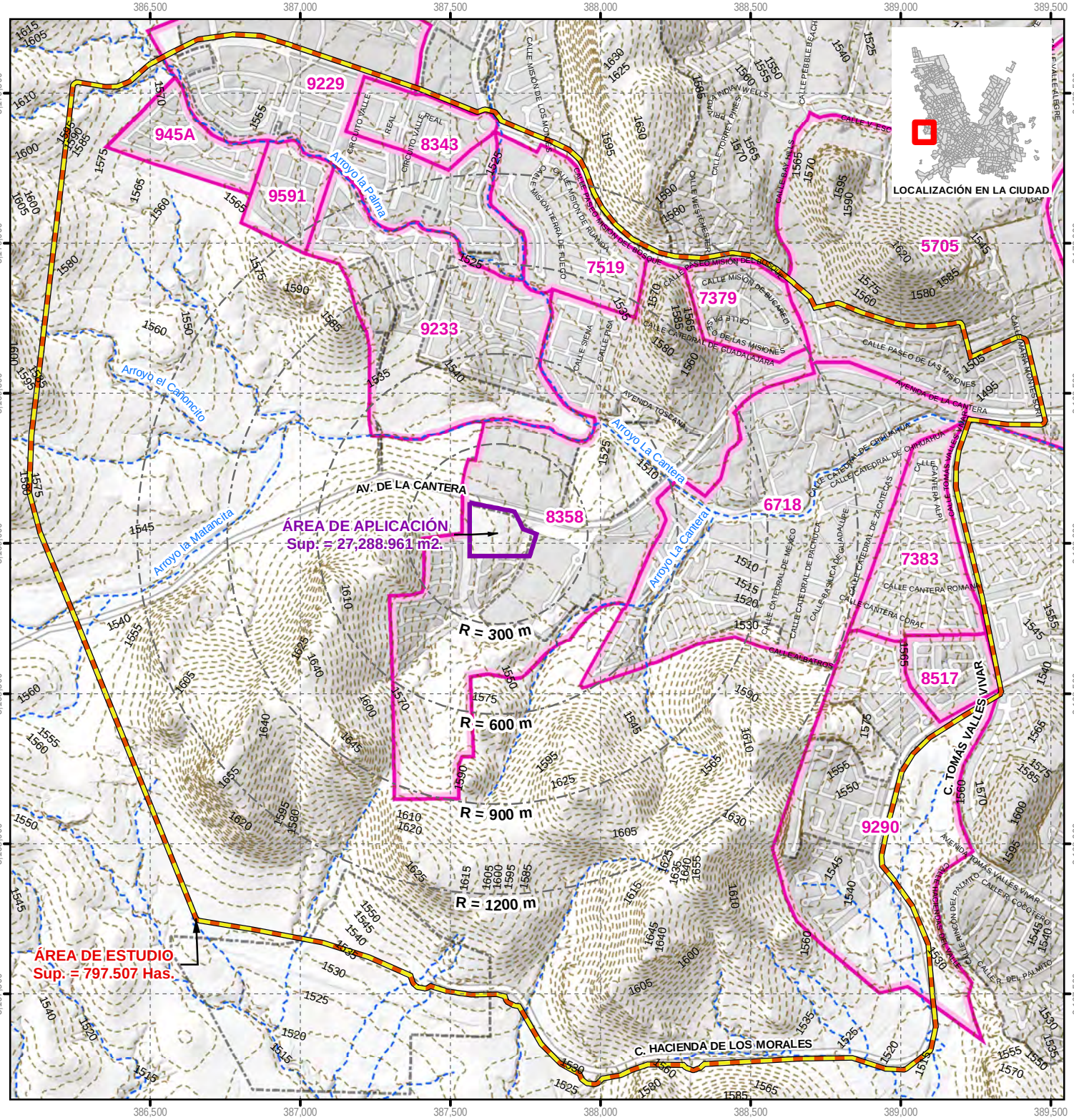
Nombre:

**ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Vialidad Principal

AGEB INEGI
- AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

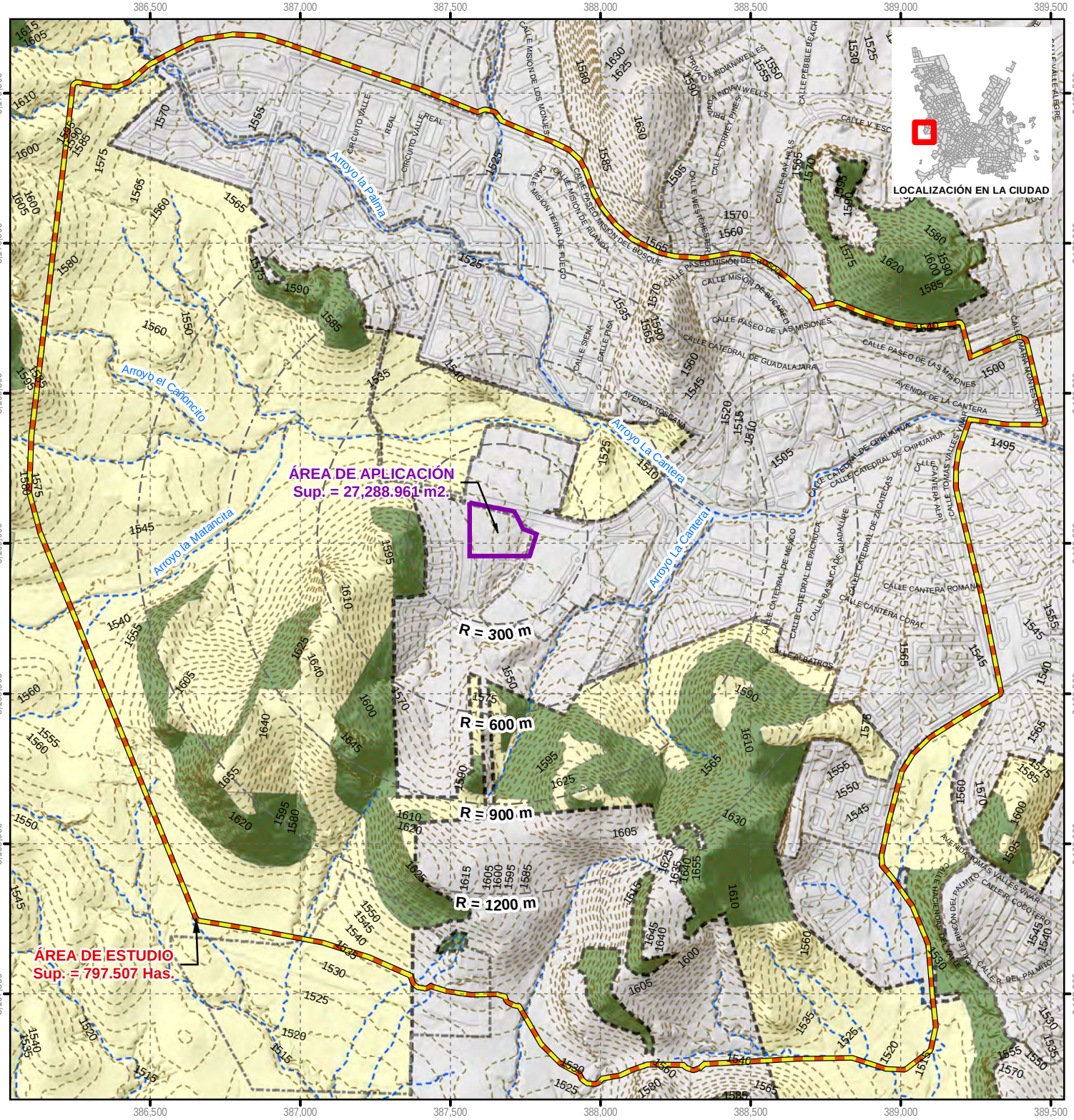
Nombre:

**ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica
- Área Urbana
- Reserva de Crecimiento

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

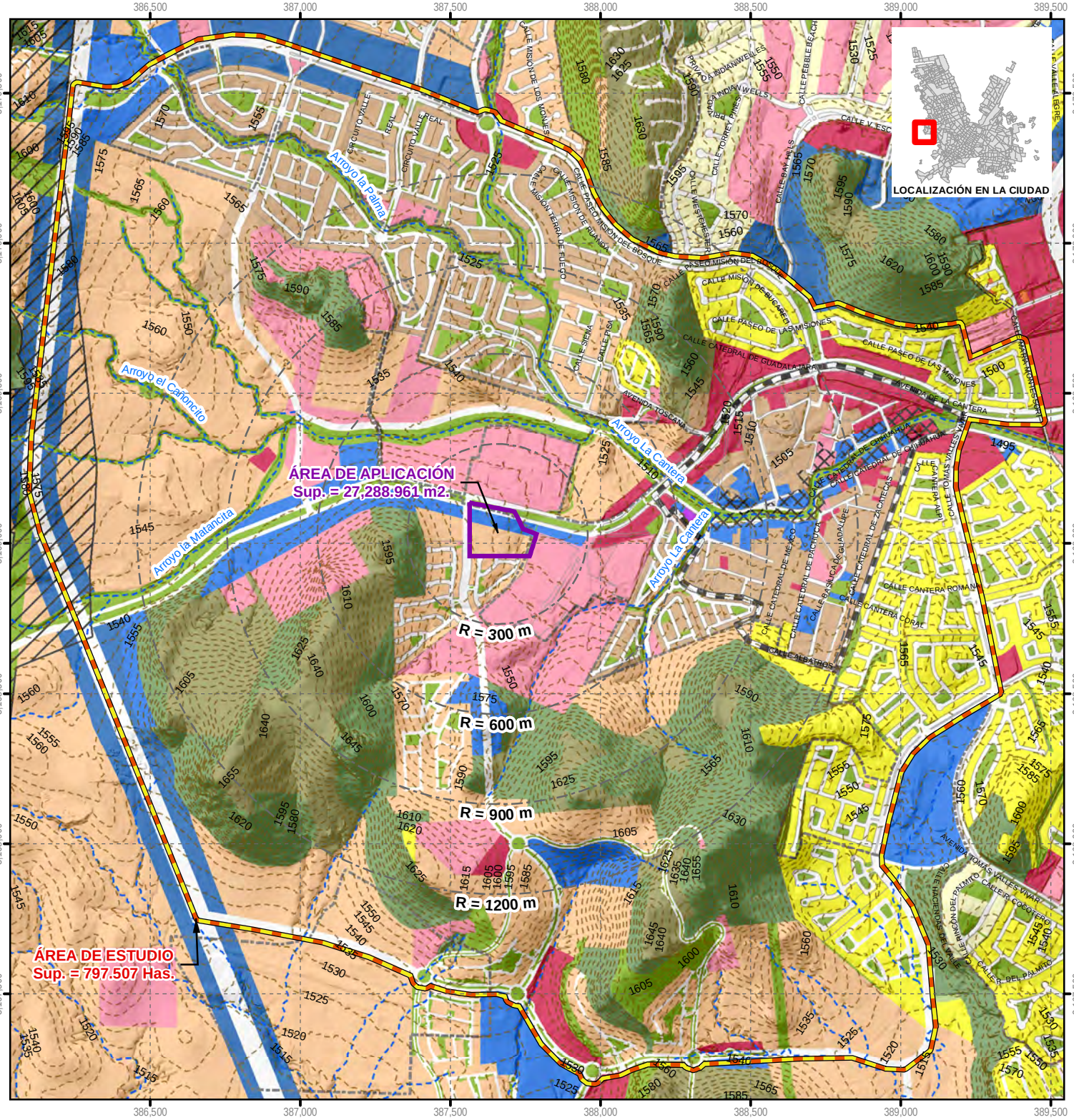
Nombre:

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-04**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

CONDICIONANTE PARA USOS
- Área de Borde
- Uso No Conforme

ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Polígonos de Actuación
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado

Industria
- Industria Bajo Impacto

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- ZEDEC

Uso No Urbano
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:18,000

KM 0 0.125 0.25 0.5 0.75

Nombre:

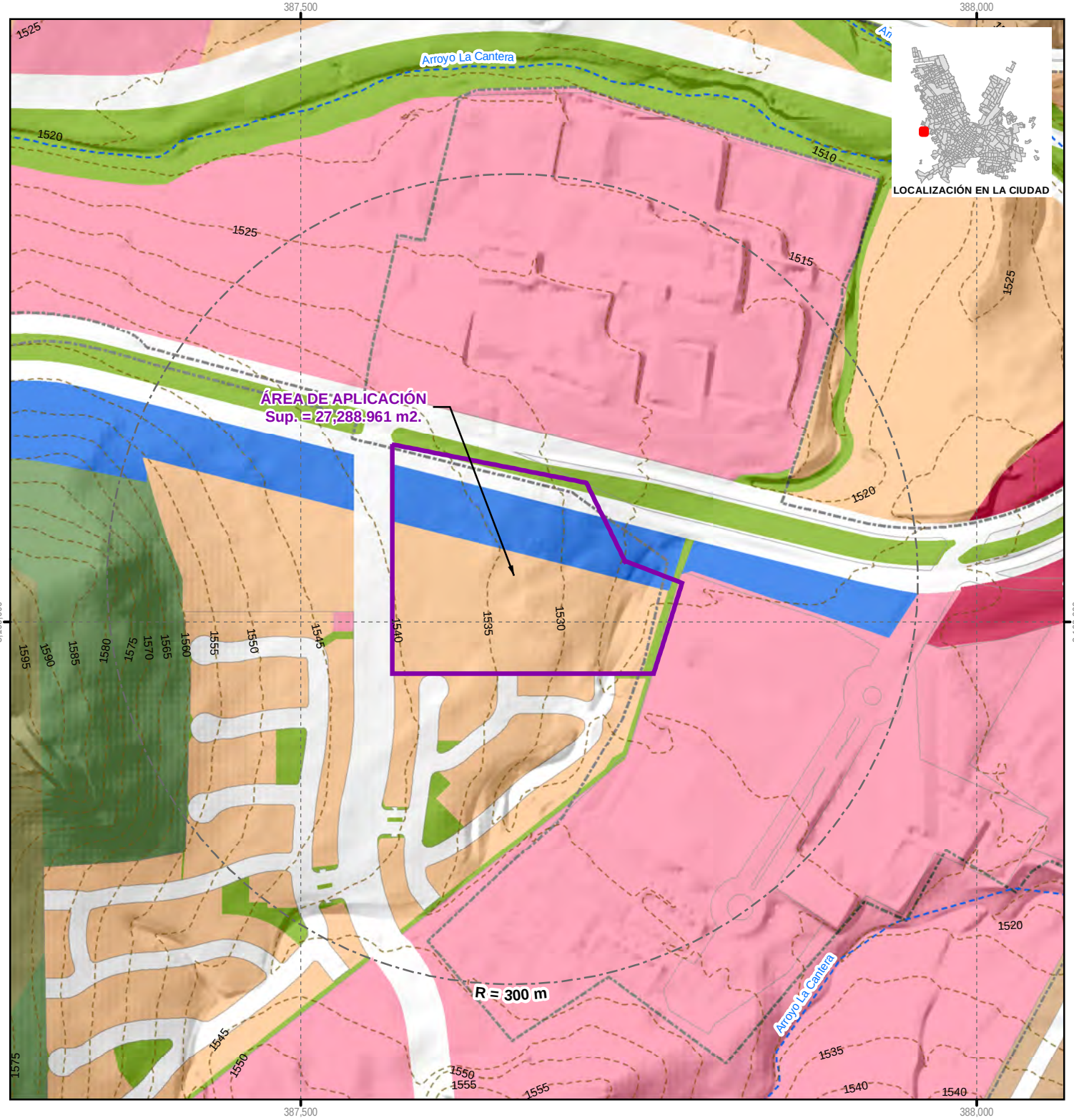
**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**
**PDU VISIÓN 2040**
**SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

N

Clave: **D-05**

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

USOS DE SUELO
- Habitacional
  - Habitacional H35
  - Habitacional H45
- Comercio y Servicios
  - Comercio y Servicios
- Mixto
  - Mixto Moderado
- Equipamiento
  - Equipamiento General
  - Recreación y Deporte
- Uso Especial
  - ZEDEC
- Uso No Urbano
  - Área Natural de Valor Ambiental

Escala: 1:4,000

0 0.03 0.06 0.12 0.18 KM

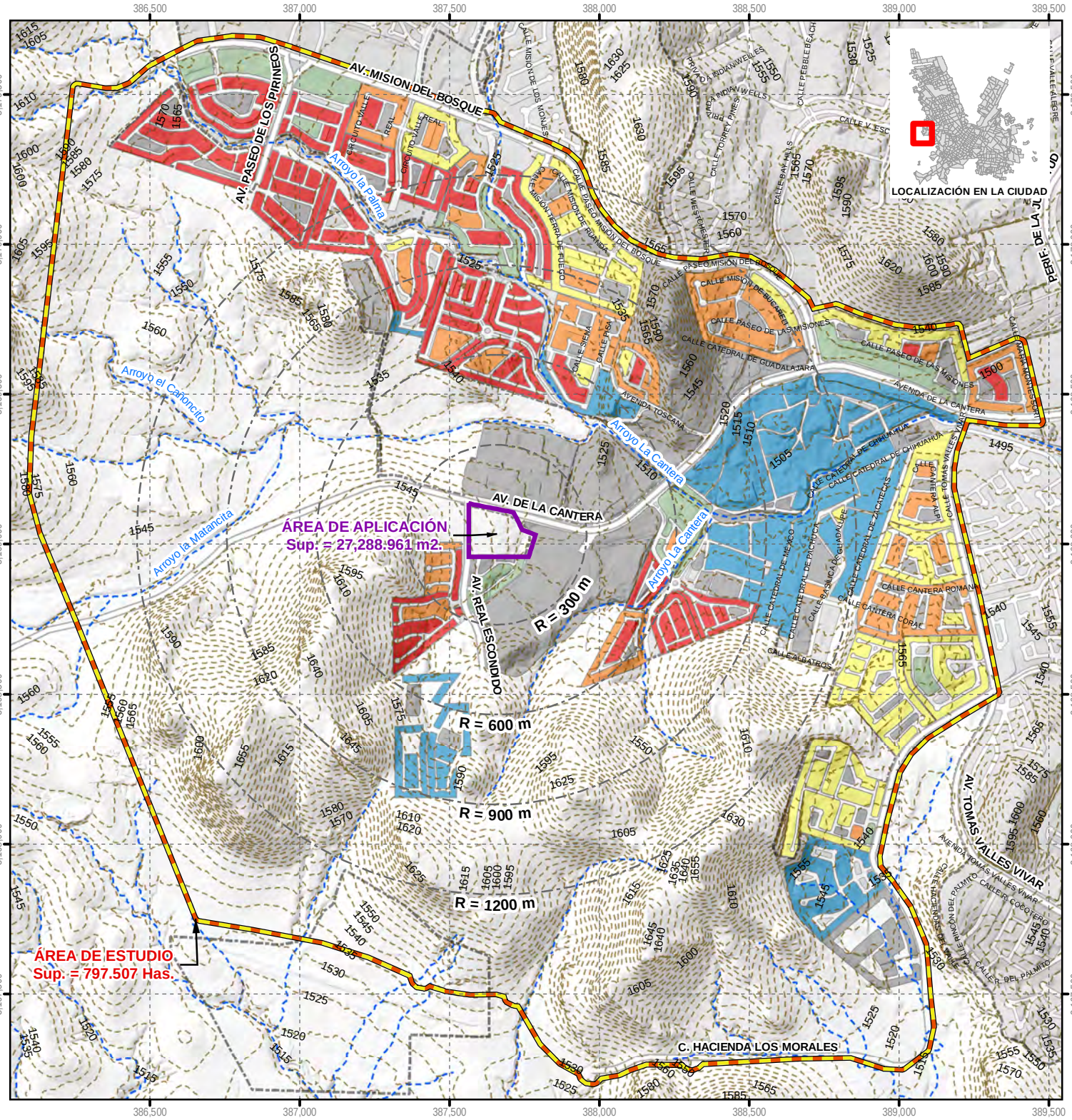
Nombre:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**
**PDU VISIÓN 2040**
**SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-06**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Vialidad Principal

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 - 280.00

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

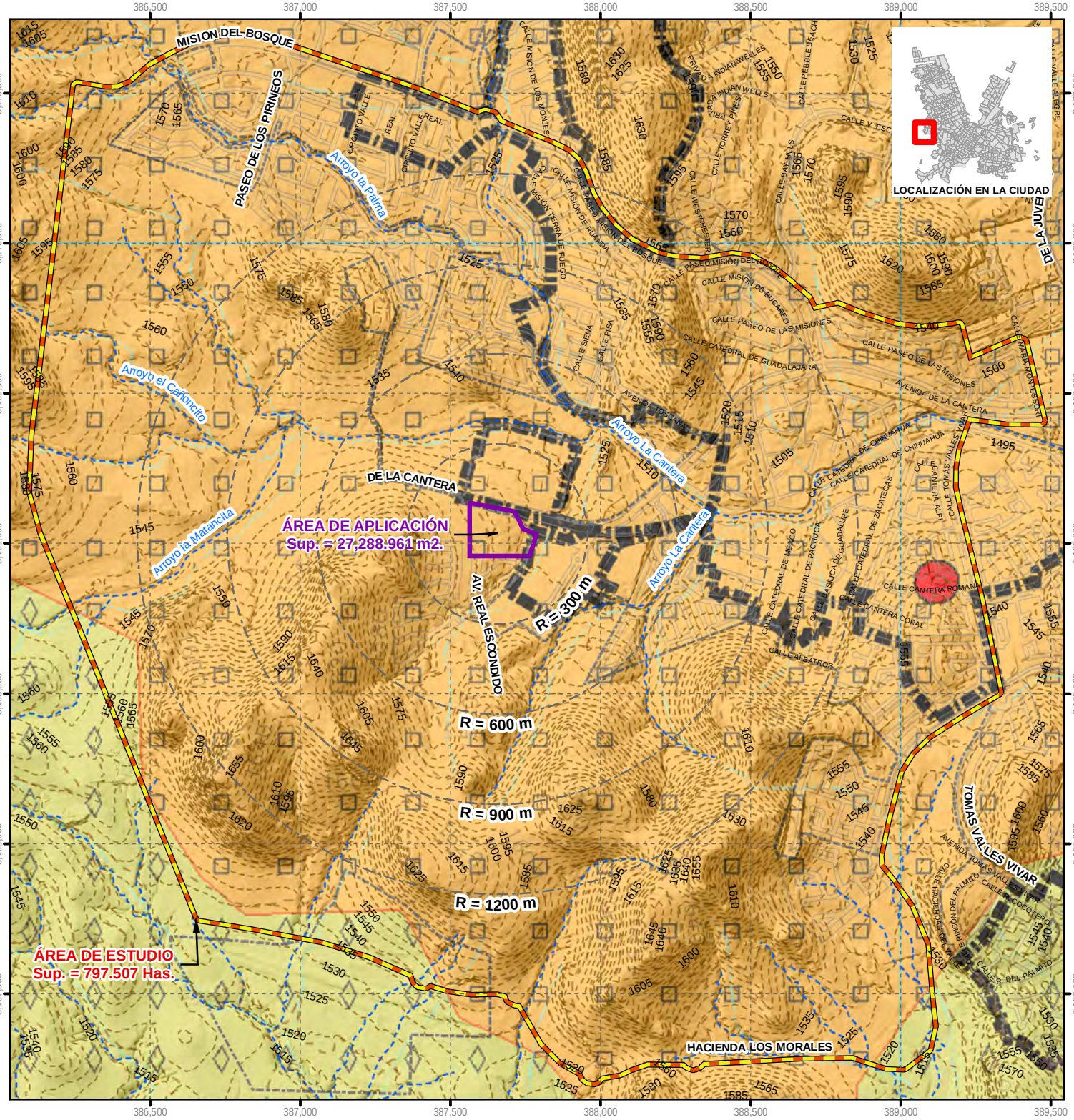
Nombre:

**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
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

**Medio Ambiente**

**Clase de Roca**
- Ígnea intrusiva
- Ígnea extrusiva
- Sedimentaria
- Metamórfica

**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-Tl 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: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

Nombre:

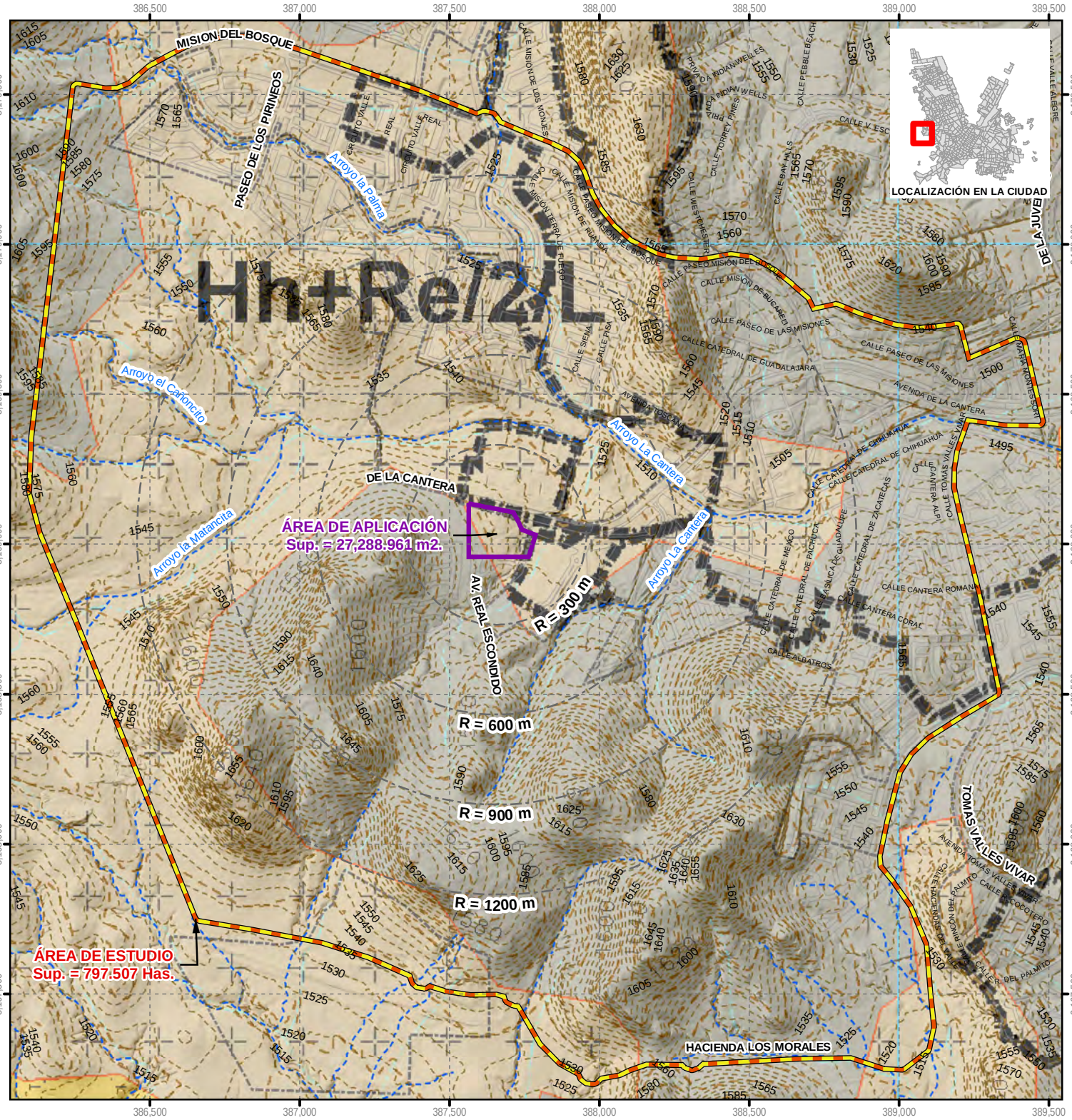
**MEDIO NATURAL**
**GEOLOGÍA**

Clave: **D-08**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024

FRACTAL




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

**Medio Ambiente**

**Unidades de Suelo**

| | | | |
|---|---|---|---|
| K, Ki, Kh, Kk | Castañozem Lúvico, Háplico, Cálcico | E | Rendzina |
| | | Z | Solonchak |
| H, Hh | Feozem Háplico | V, Vc | Vertisol Crómico |
| J, Je, Jc | Fluvisol Eútrico, Calcárico | X, Xk, Xh, Xl | Xerosol Cálcico, Háplico, Lúvico |
| I | Litosol | Y, Yc, Yl | Yermosol Cálcico, Lúvico |
| R, Rc, Re | Regosol Calcárico, Eutrico | | |

**Fases Físicas**

| | |
|---|---|
| G | Gravosa |
| L | Lítica |
| LP | Lítica Profunda |
| P | Pedregosa |
| PC | Petrocálcica |
| PCP | Petrocálcica Profunda |

**Clase Textural**

| | |
|---|---|
| Gruesa | 1 |
| Media | 2 |
| Fina | 3 |

**Fases Químicas**

| | |
|---|---|
| Salina | s |
| Fuertemente Salina | S |
| Sódica | n |
| Fuertemente Sódica | N |
| Salina Sódica | sn |
| Salina Fuertemente Sódica | Sn |
| Fuertemente Salina Sódica | Sn |
| Fuertemente Salina Fuertemente Sódica | SN |

Ejemplo Rc + Xh/2

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

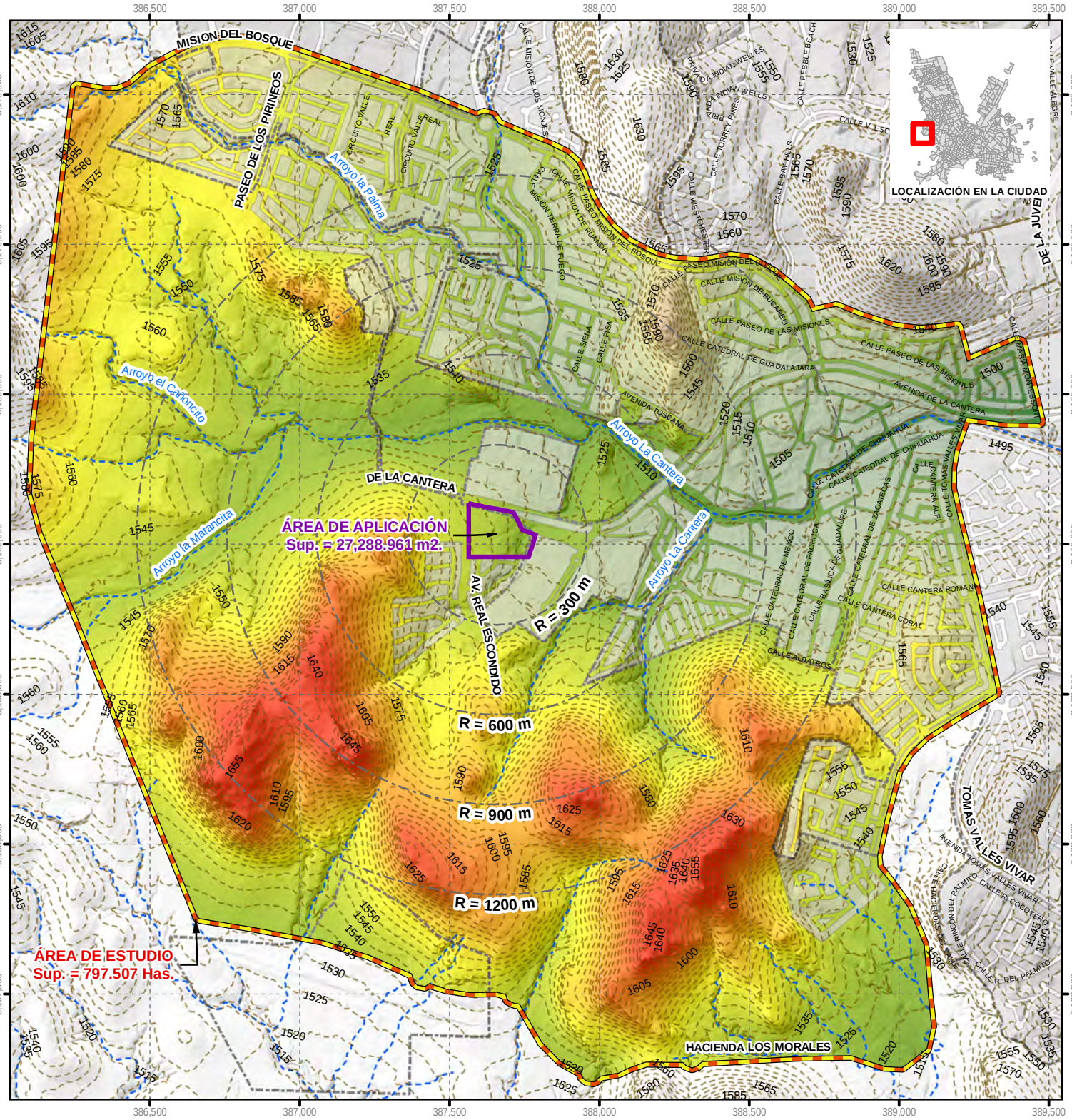
Nombre:

**MEDIO NATURAL**
**EDAFOLOGÍA**

N

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

ELEVACIÓN (msnm)
Max : 1,659
Mín : 1,488

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

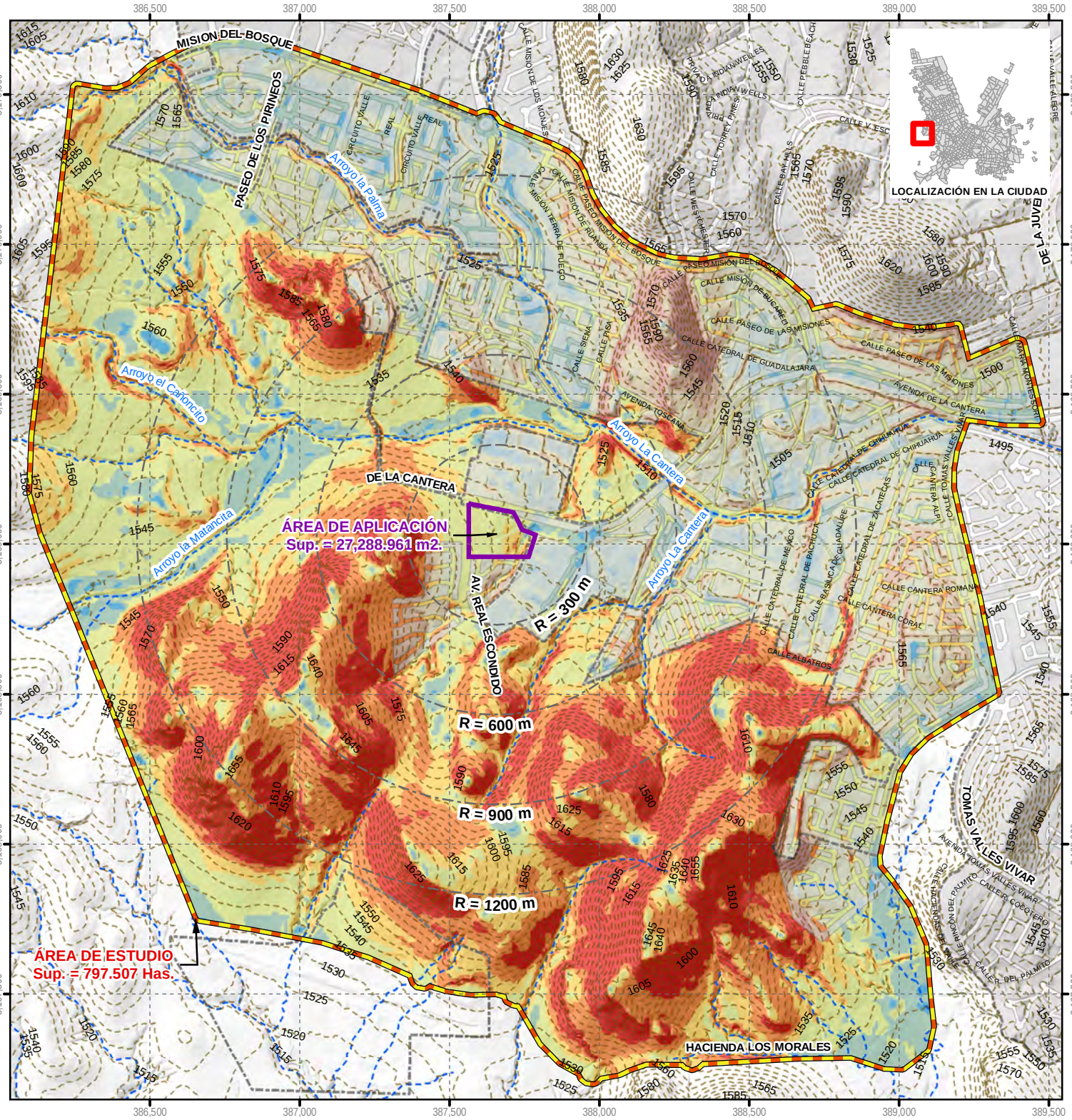
Nombre:

**MEDIO NATURAL**
**TOPOGRAFÍA**

N

Clave: **D-10**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

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: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

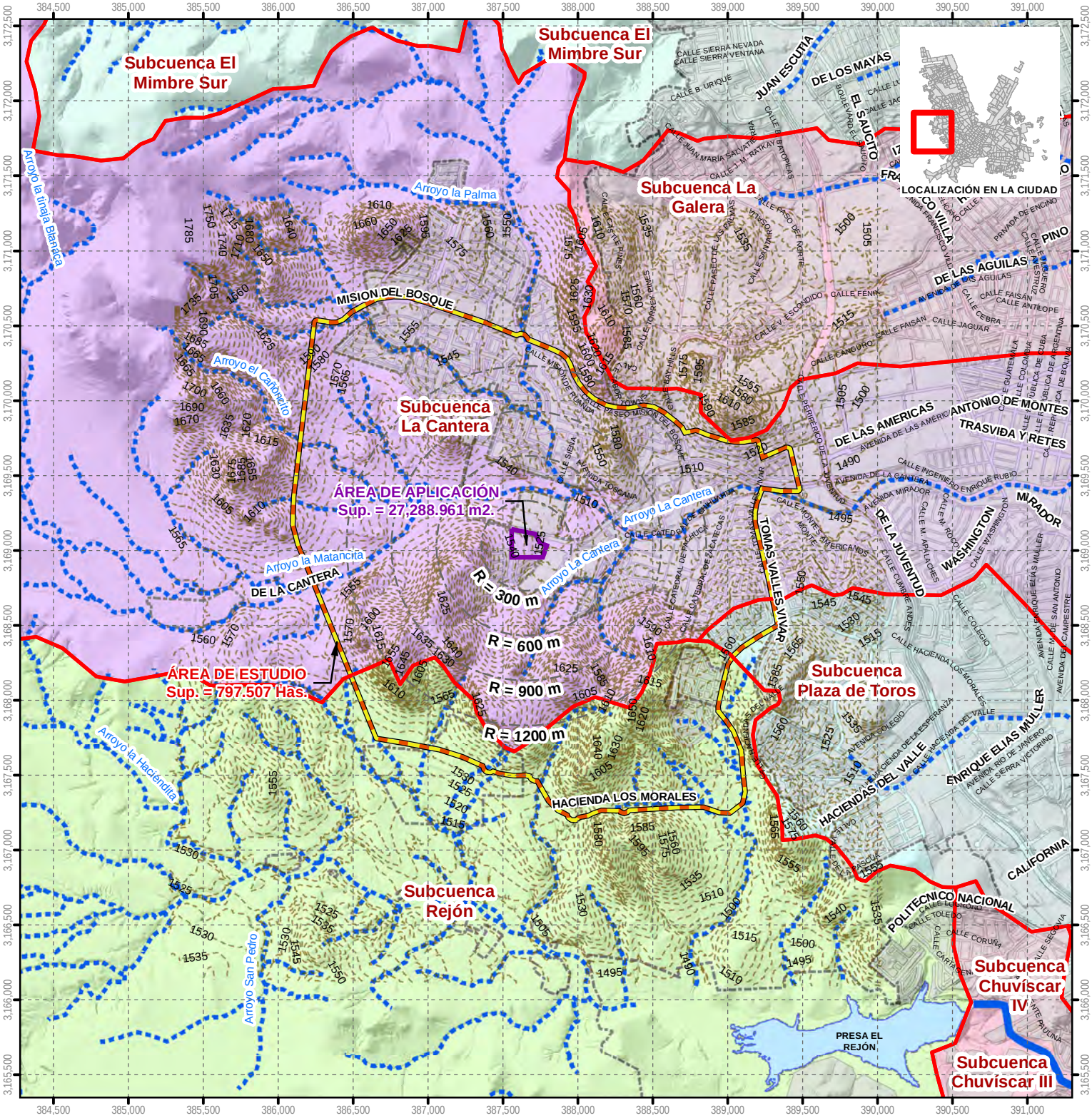
Nombre:

**MEDIO NATURAL**
**PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

N

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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
- El Mimbre Sur
- La Cantera
- La Galera
- Plaza de Toros
- Rejón

Escala: 1:36,000

0 0.25 0.5 1 1.5 KM

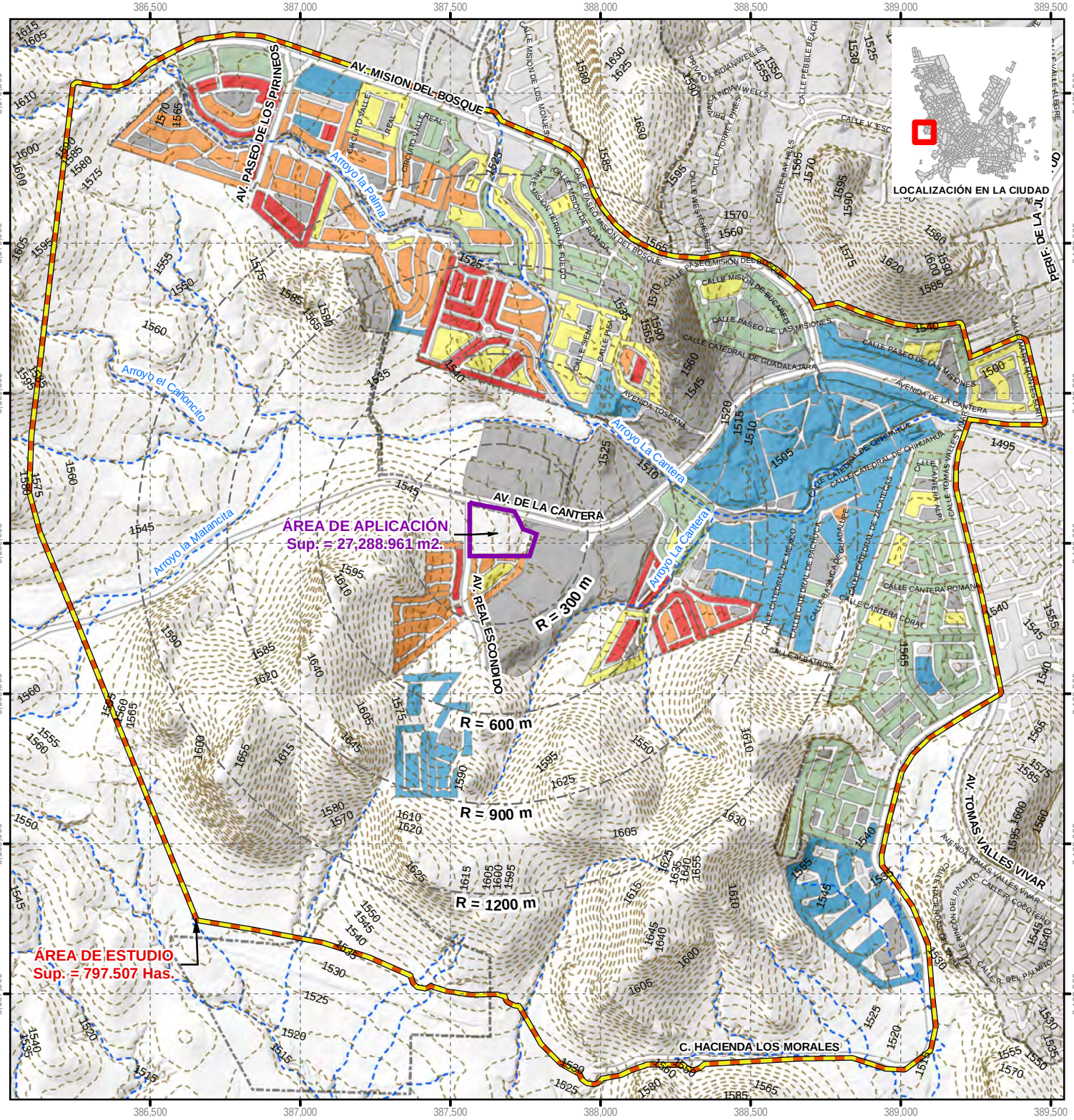
Nombre:

**MEDIO NATURAL**
**HIDROLOGÍA**

Clave: **D-12**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Vialidad Principal

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 - 120.00

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

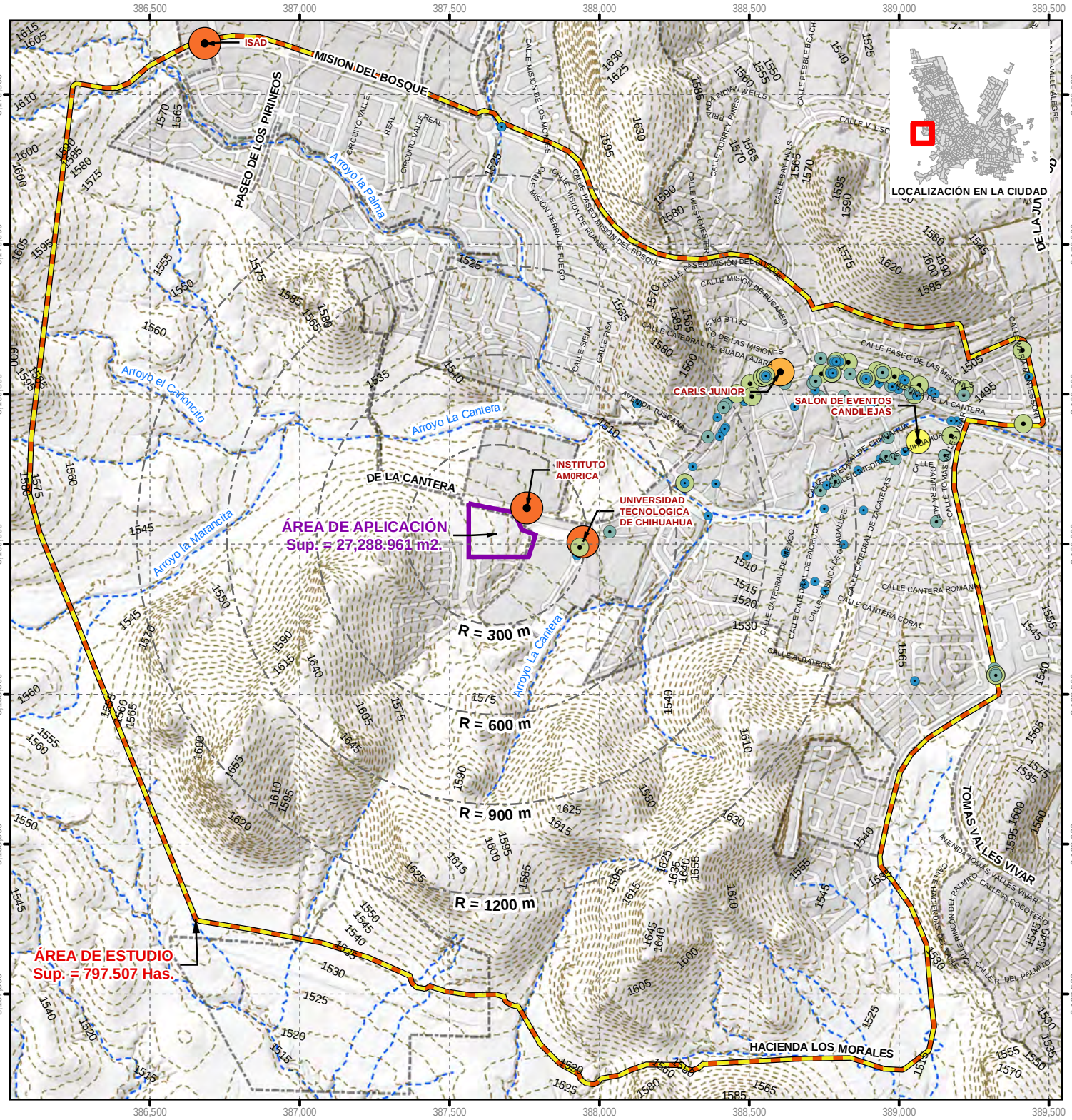
Nombre:

**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
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

UNIDADES ECONÓMICAS
Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas ( 131 U. E.)
- 6 a 10 personas ( 59 U. E.)
- 11 a 30 personas ( 33 U. E.)
- 31 a 50 personas ( 1 U. E.)
- 51 a 100 personas ( 1 U. E.)
- 101 a 250 personas ( 3 U. E.)

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

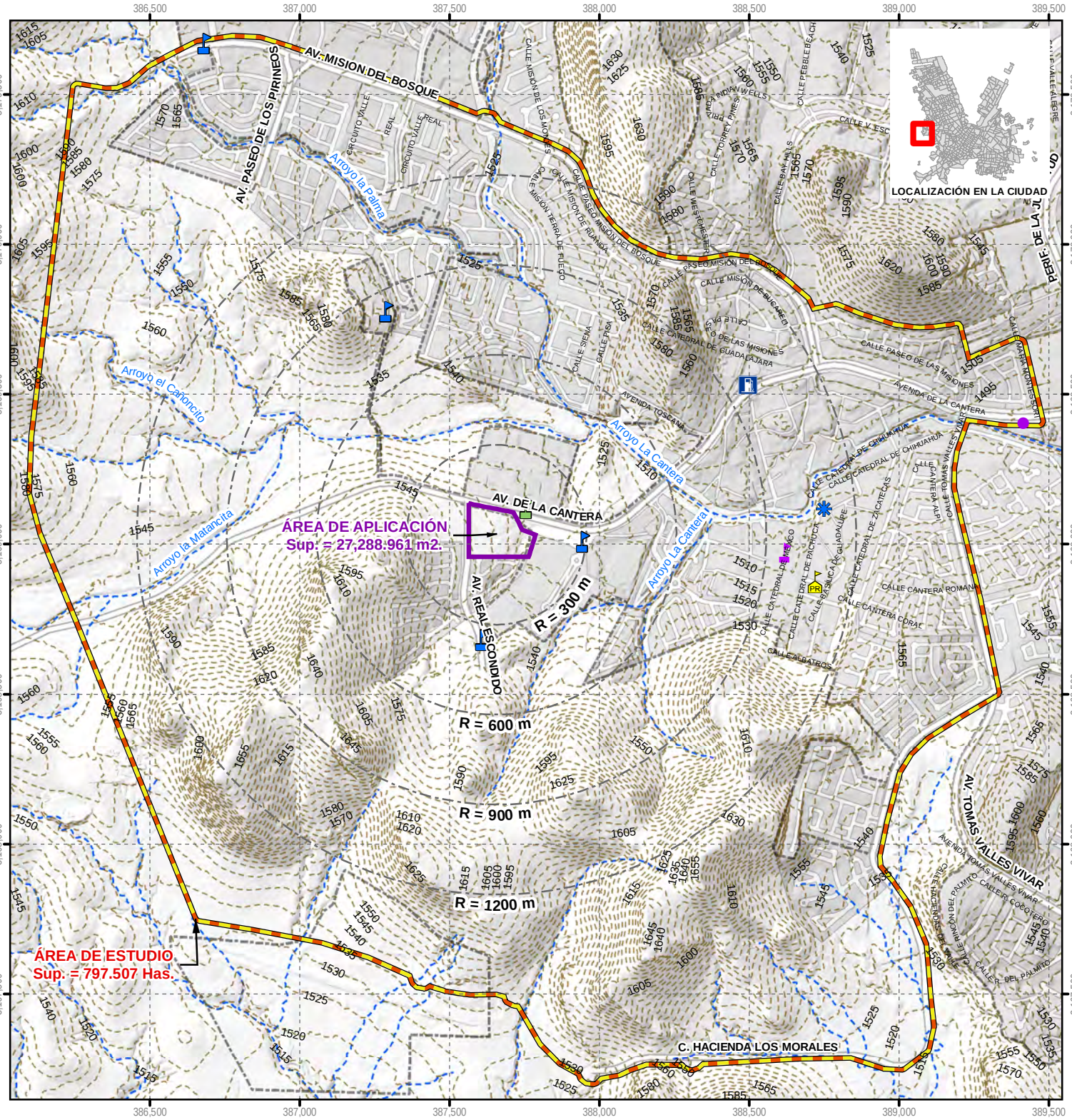
Nombre:

**UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI**

Clave: **D-14**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Vialidad Principal

Asociaciones Religiosas
- Templo

Educación
- Preescolar
- Primaria
- Superior
- Varios Niveles

Guardería
- Guardería

Servicios Urbanos
- Gasolinera

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

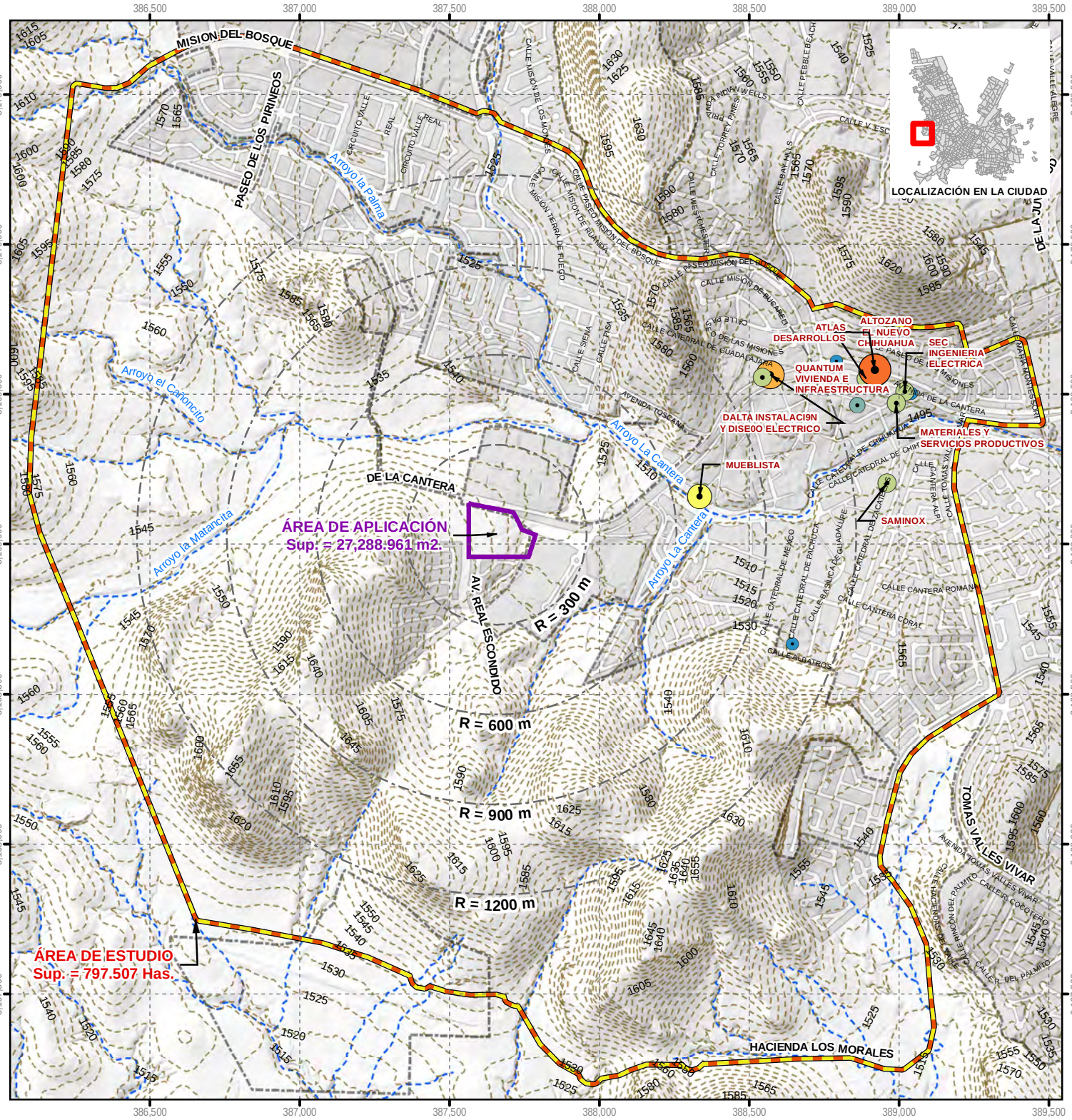
Nombre:

**EQUIPAMIENTO URBANO**

Clave: **D-15**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

UNIDADES ECONÓMICAS

Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas ( 3 U. E.)
- 6 a 10 personas ( 1 U. E.)
- 11 a 30 personas ( 5 U. E.)
- 31 a 50 personas ( 1 U. E.)
- 50 a 100 personas ( 1 U. E.)
- 101 a 250 personas ( 1 U. E.)

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

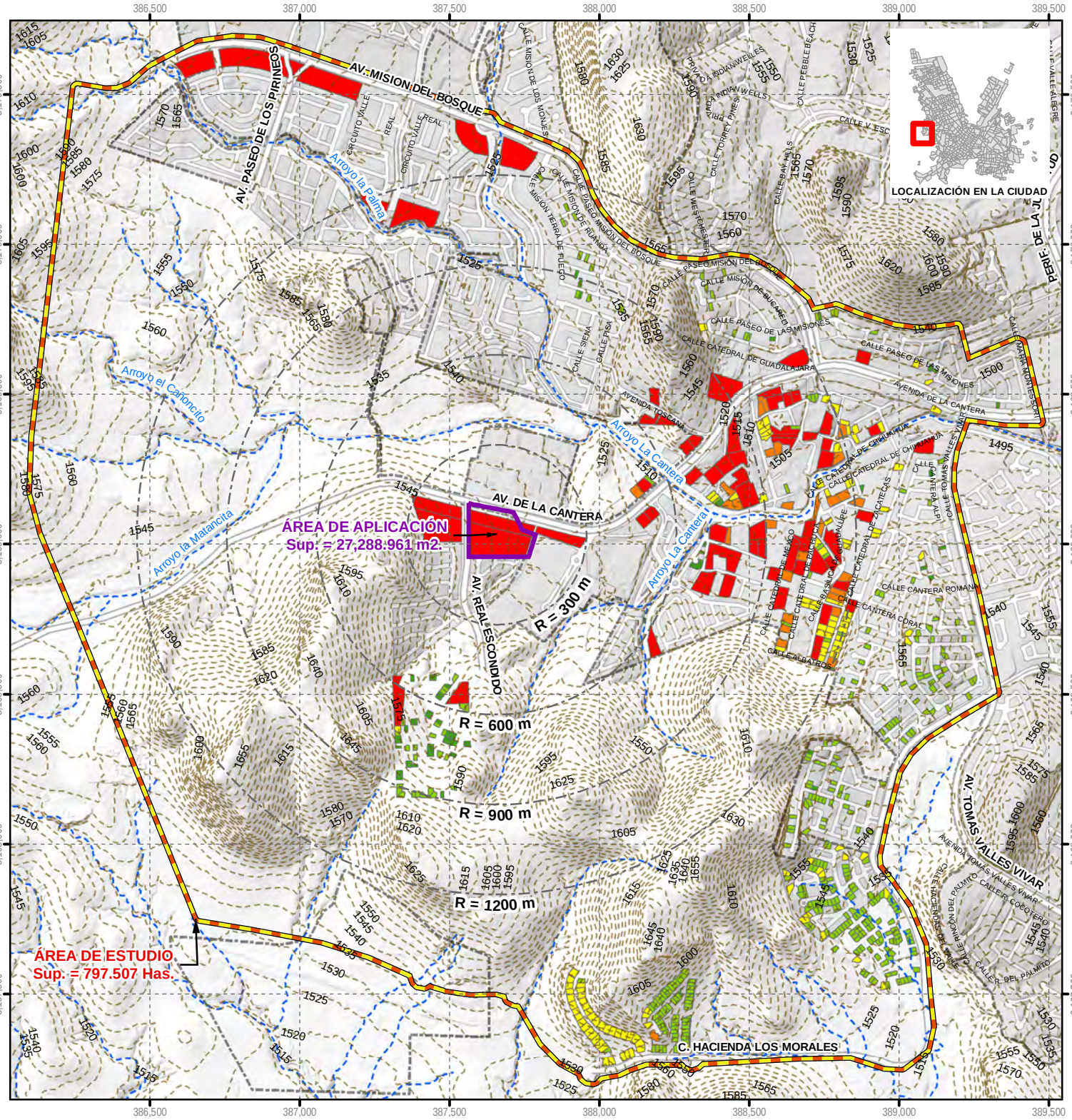
Nombre:

**UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI**

Clave: **D-16**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Vialidad Principal

PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie ( m2 )
- < 250.00
- 250.01 - 400.00
- 400.01 - 750.00
- 750.01 - 1,200.00
- > 1,200.00

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

Nombre:

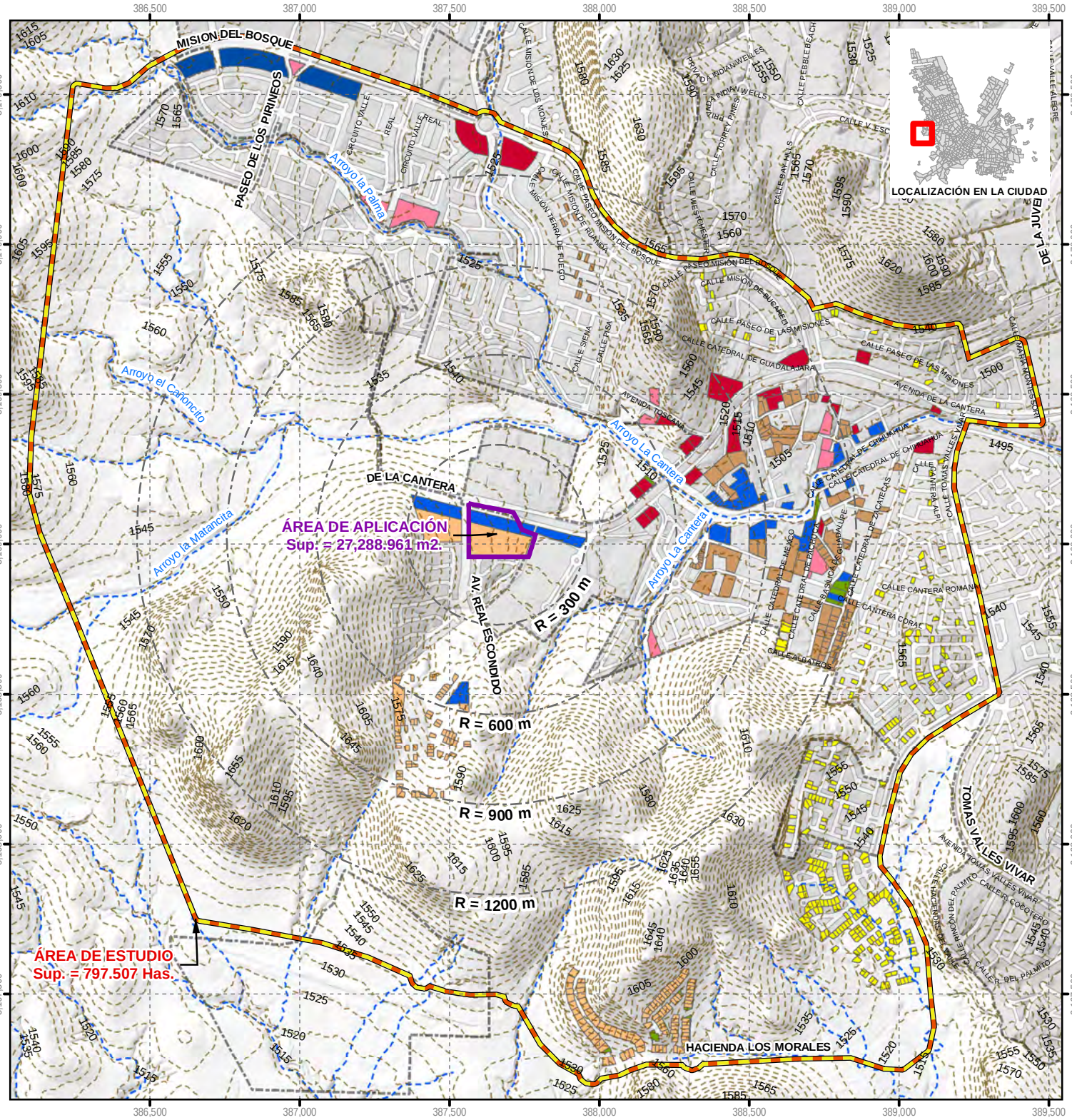
**PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR SUPERFICIE**

Clave: **D-17**

N

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo

Habitacional
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Escala: 1:18,000

KM 0 0.125 0.25 0.5 0.75

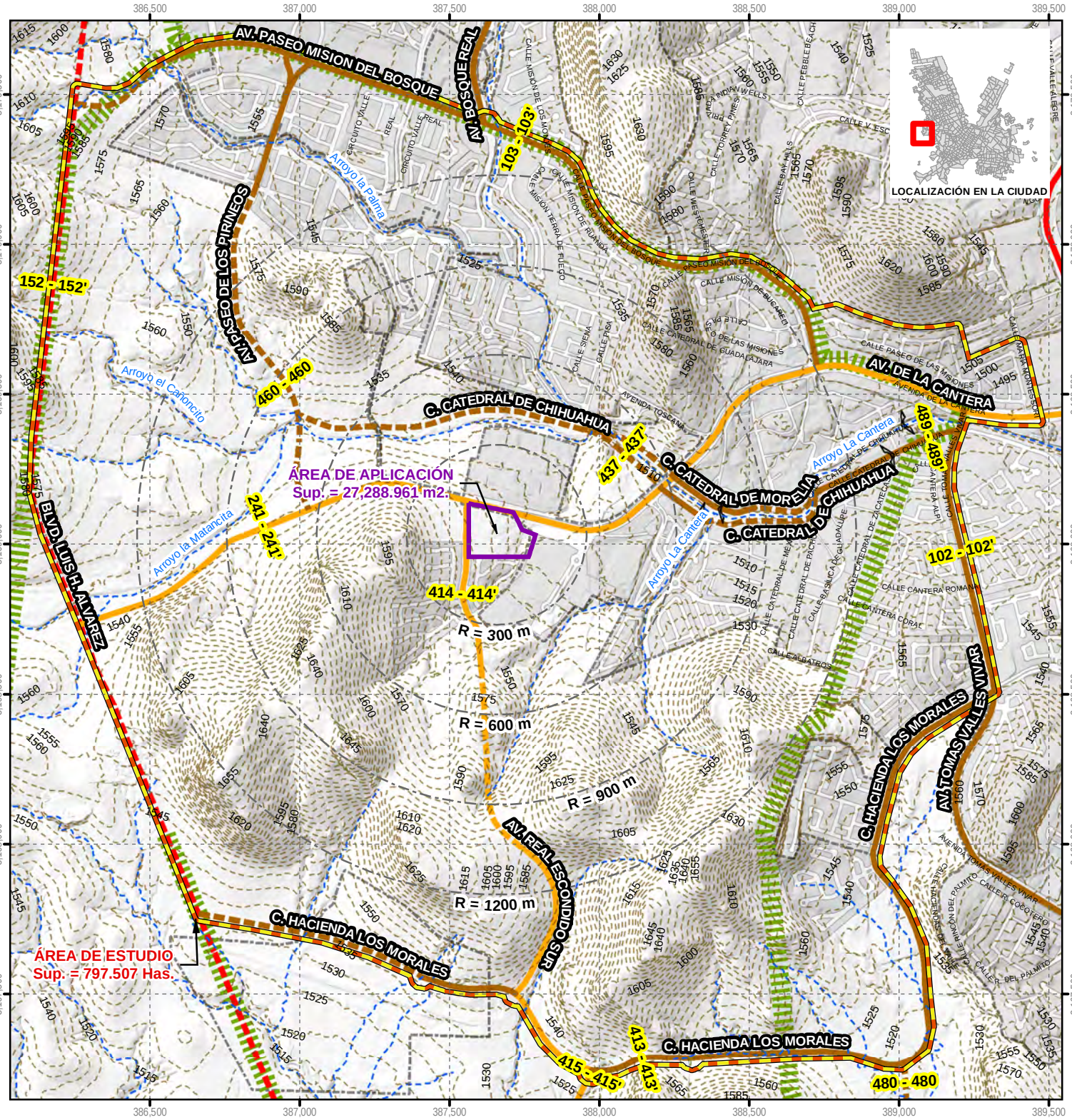
Nombre:

**PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO**

Clave: **D-18**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

ESTRUCTURA VIAL PDU 2040
JERARQUÍA VIAL
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

TRANSPORTE NO MOTORIZADO
- Ciclovías Propuestas PDU 2040

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

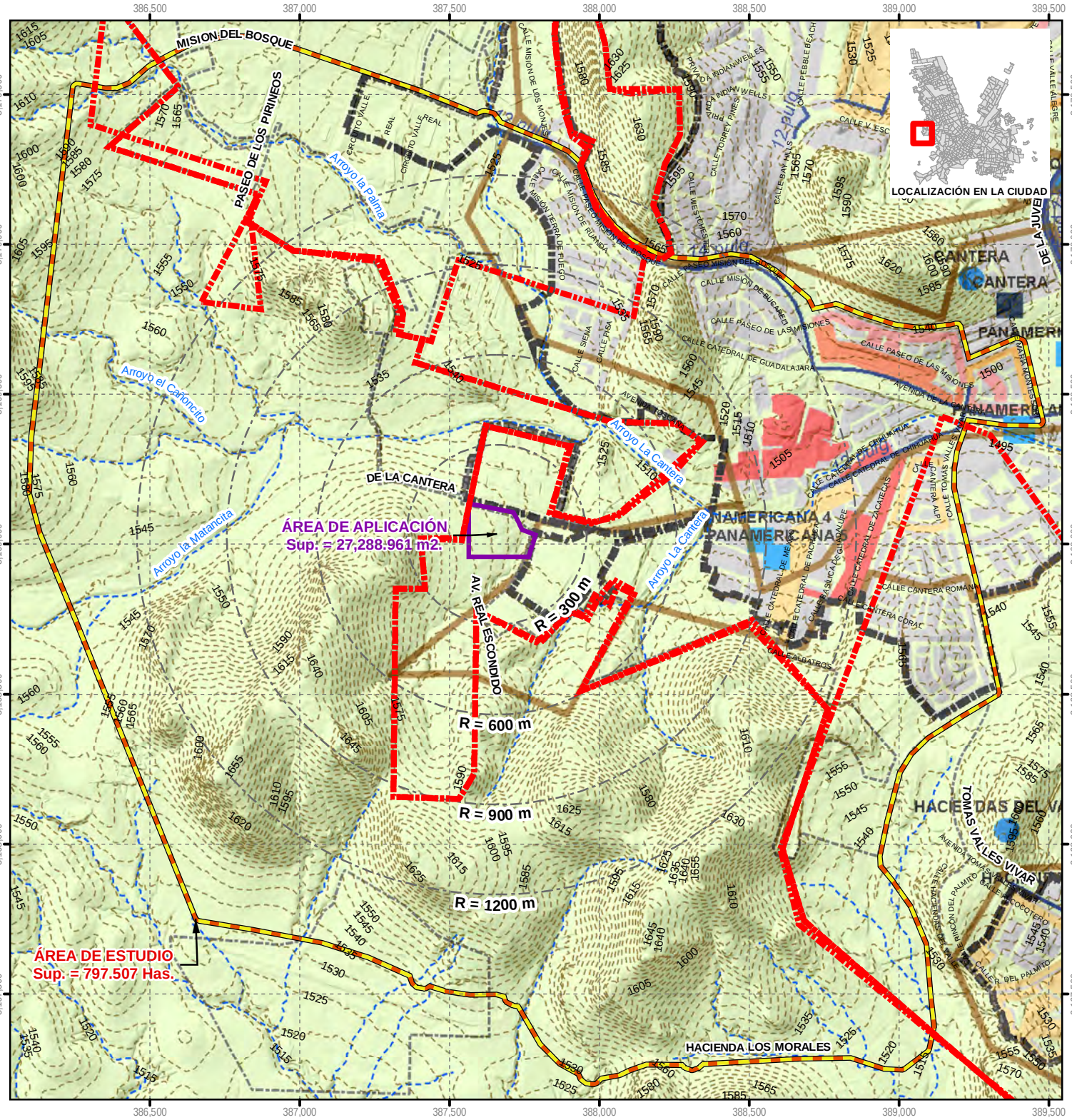
Nombre:

**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
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

ZONAS SERVIDAS
- Polígono Zona Servida JMAS

**Infraestructura**
- Área de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombeos
Categoría
- 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: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

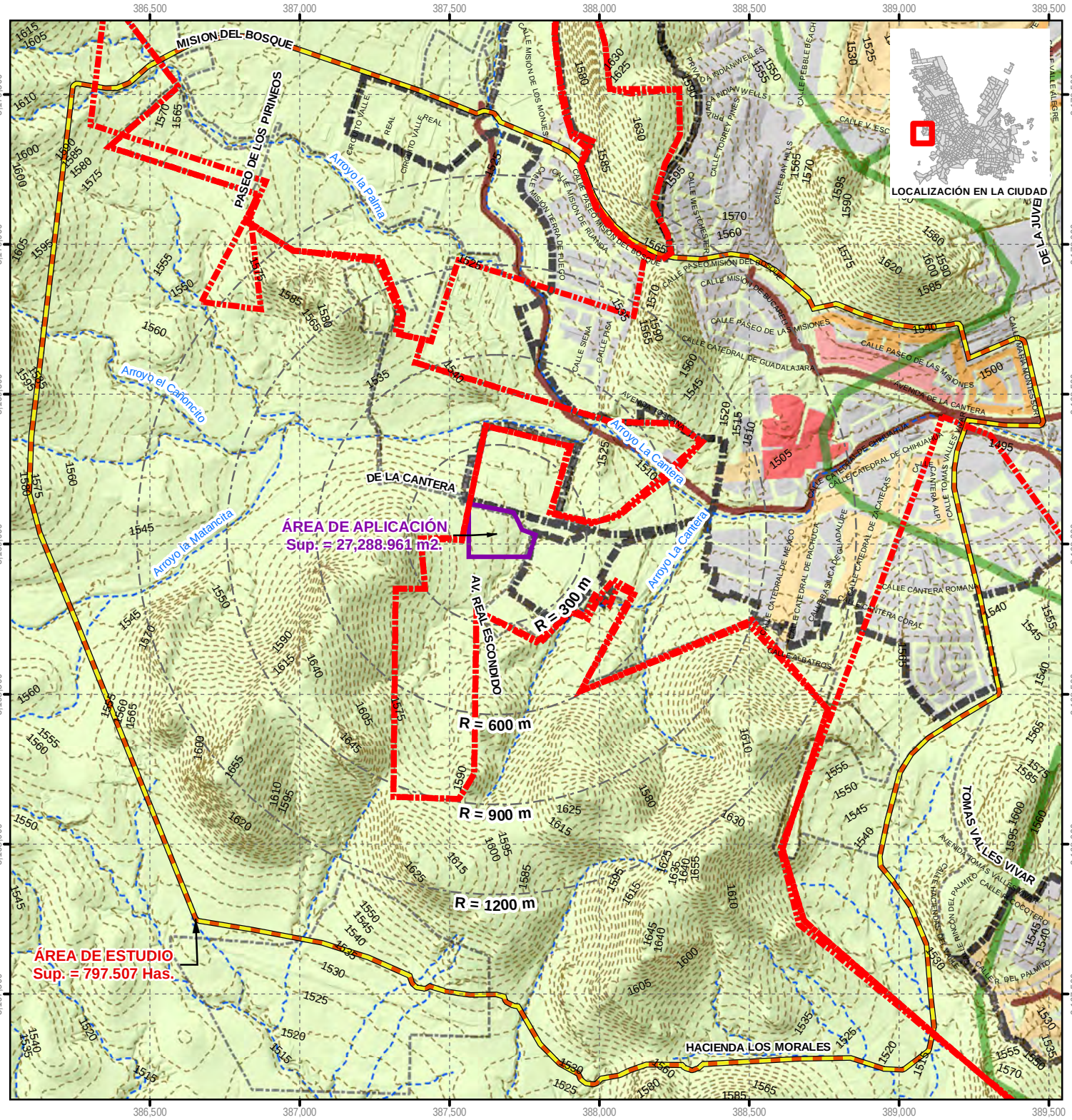
Nombre:

**INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

Clave: **D-20**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

ZONAS SERVIDAS
- Polígono Zona Servida JMAS

**Infraestructura**
- Colectores de Alcantarillado Sanitario
- Planta Tratamiento
- Cuencas Hidráulicas

**Catastro**
- Traza Urbana

**Geoestadística**
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda
- 0% - 25%
- 26% - 50%
- 51% - 75%
- 76% - 100%

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

Nombre:

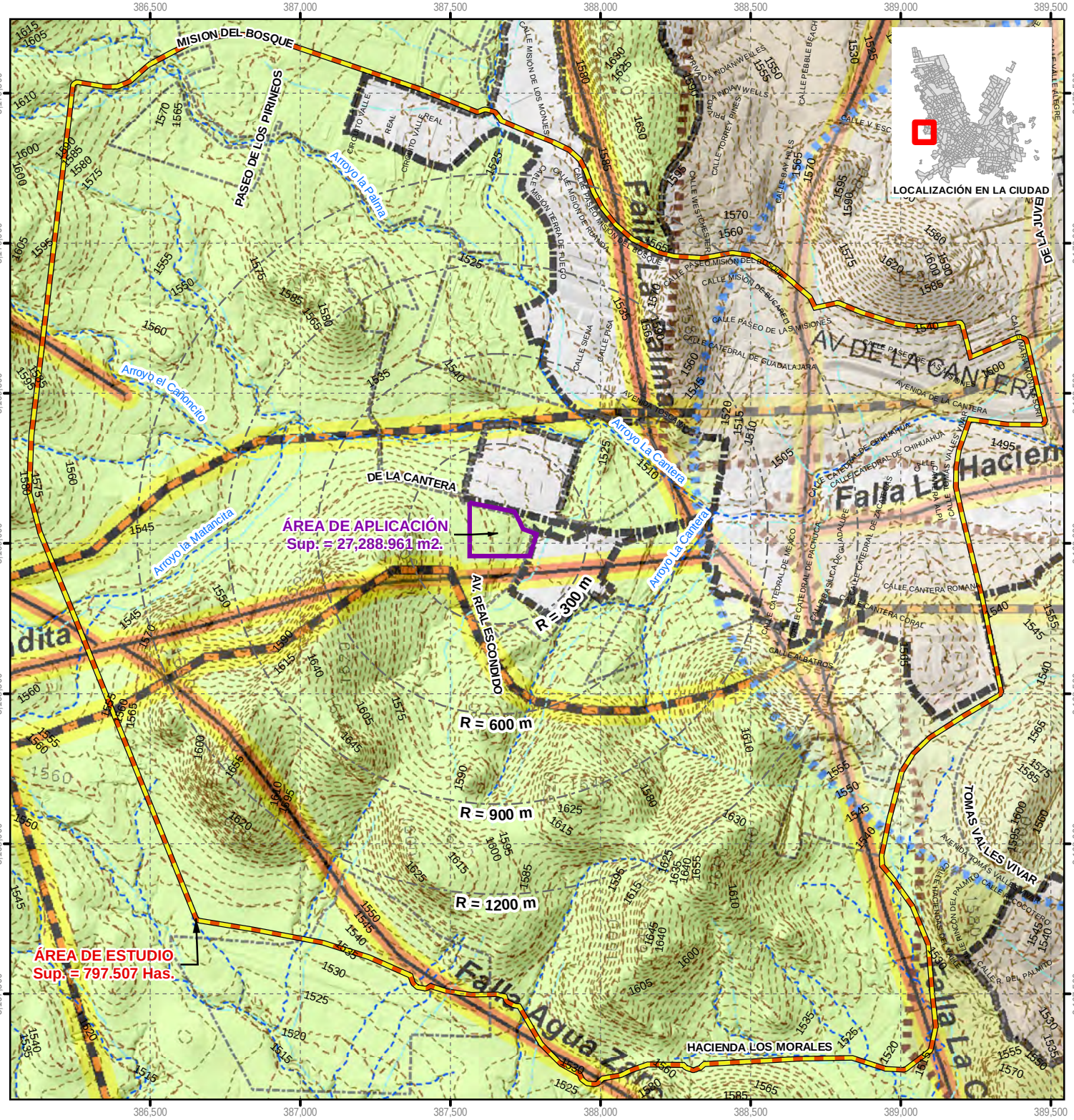
**INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO**

Clave: **D-21**

N

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

**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 Erosión**
- Riesgo por Erosión

**Riesgo por Deslizamiento**
- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Area Influencia 50 mts.

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

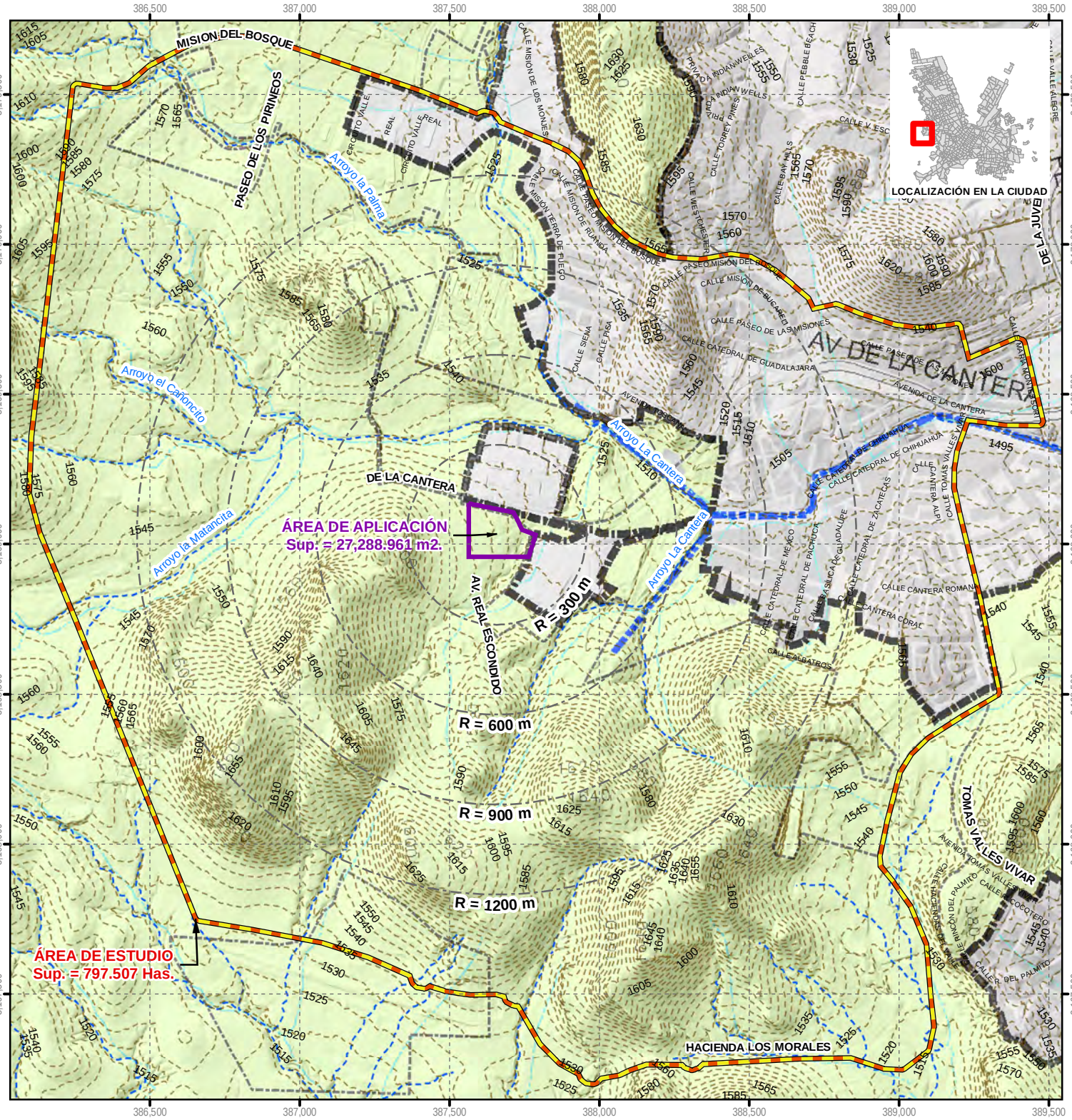
Nombre:

**RIESGOS GEOLÓGICOS**

Clave: **D-22**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

**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/o 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: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

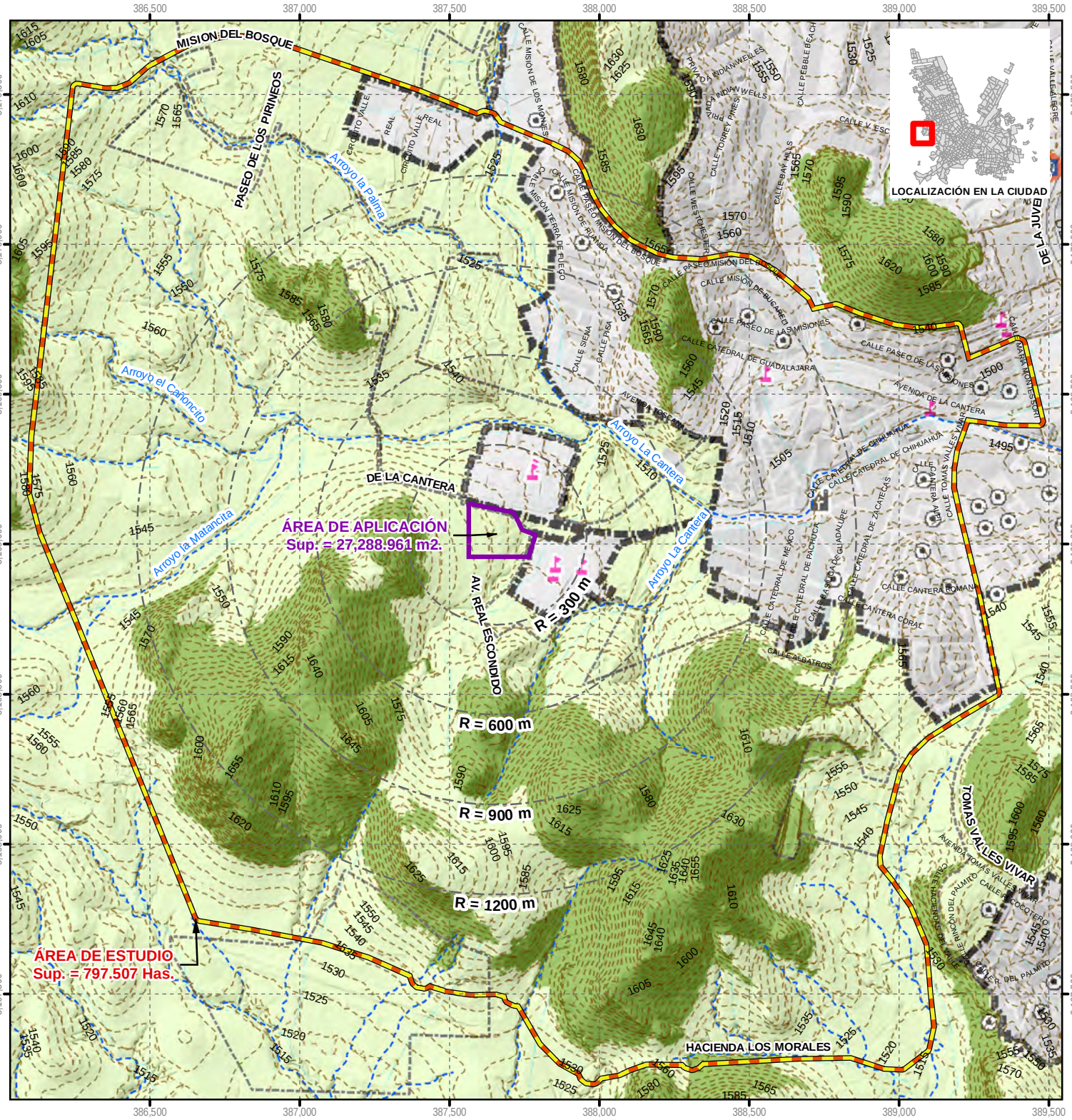
Nombre:

**RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**

N

Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

**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: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

Nombre:

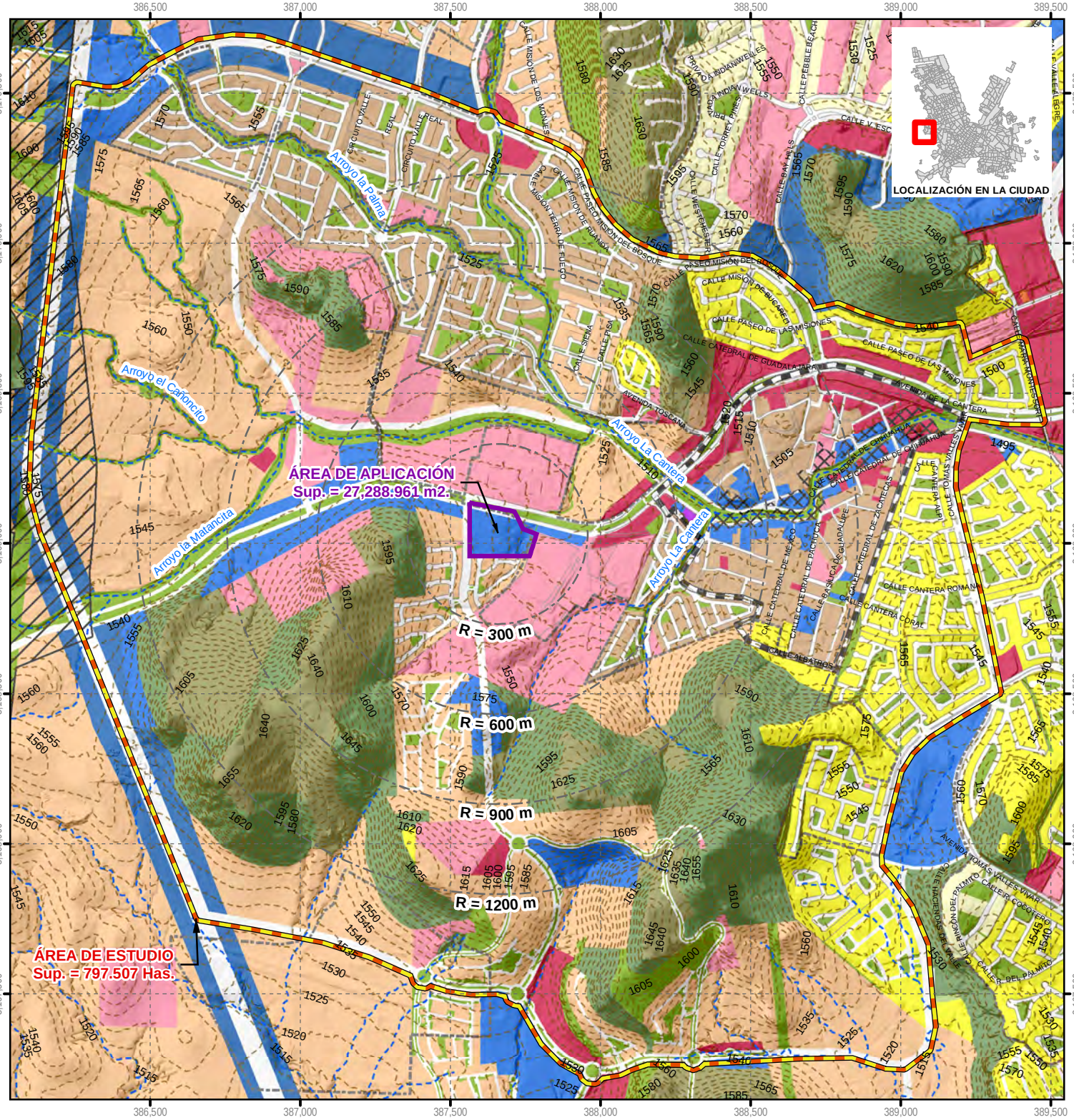
**RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**

Clave: **D-24**

N

FRACTAL

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

CONDICIONANTE PARA USOS
- Área de Borde
- Uso No Conforme

ÁREAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Polígonos de Actuación
- Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60+

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado

Industria
- Industria Bajo Impacto

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- ZEDEC

Uso No Urbano
- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria

Escala: 1:18,000

0 0.125 0.25 0.5 0.75 KM

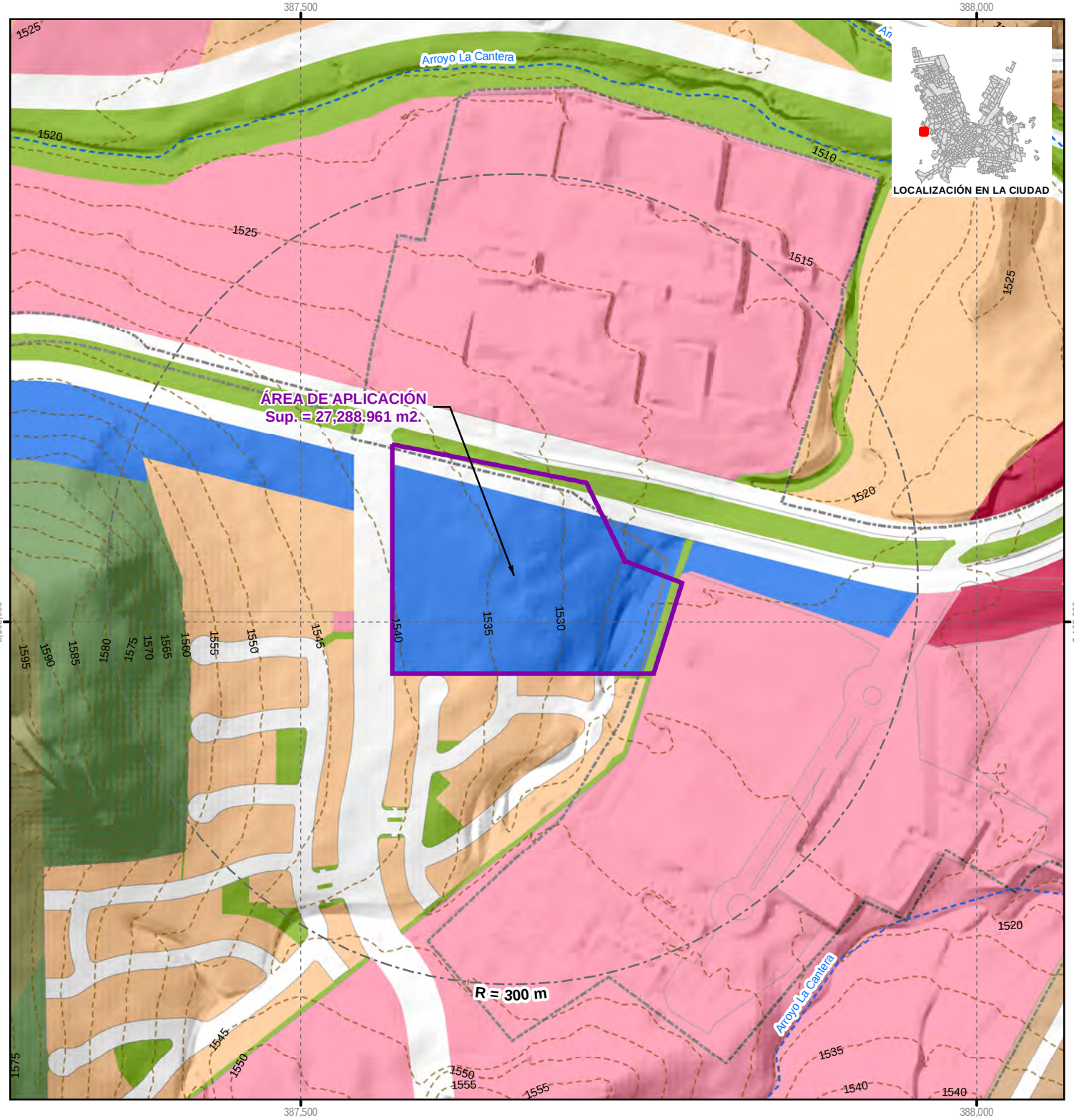
Nombre:

**ESTRATEGIA USO DE SUELO**

N

Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024




# ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO CANTERA 966-099-114

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

USOS DE SUELO

Habitacional
- Habitacional H35
- Habitacional H45

Comercio y Servicios
- Comercio y Servicios

Mixto
- Mixto Moderado

Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial
- ZEDEC

Uso No Urbano
- Área Natural de Valor Ambiental

Escala: 1:4,000

0 0.03 0.06 0.12 0.18 KM

Nombre:

**ESTRATEGIA USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

N

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024