ESTUDIO TÉCNICO PARA AUMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL Y POTENCIAL URBANO

De Habitacional H35 a Habitacional H60+

e incremento de COS

"JOSE NEUMANN"

.....

UBICACIÓN:

Calle José Neumann Lote 7, manzana 6
Fraccionamiento Jardines de San Francisco

PROMOTOR:

Heber Abdiel Lara Balderrama

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocio Maynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

MAYO 2024

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 5

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA 6

2.1 PROCESO DE APROBACIÓN 6

2.2 AMBITO FEDERAL 7

2.2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 7

2.2.2 LEY DE PLANEACIÓN 9

2.2.3 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRIROTIAL Y DESARROLLO URBANO. 9

2.2.4 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE 12

2.3 ÁMBITO ESTATAL 14

2.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 14

2.3.2 LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 15

2.3.3 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 20

2.3.4 LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 29

2.3.5 CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA. 30

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL 33

2.4.1 REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA 33

3. ANTECEDENTES 39

3.1 ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA 39

4. ALCANCES 40

4.1 ALCANCE GENERAL 40

4.2 ALCANCE TERRITORIAL 40

4.2.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO 40

4.2.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN 41

4.3 ALCANCES DE PLANIFICACIÓN 43

5. DIAGNÓSTICO 43

5.1 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO 43

5.1.1 ÁMBITO REGIONAL 43

5.1.2 ÁMBITO URBANO 44

5.1.3 ÁMBITO DE INFLUENCIA 45

5.2 RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA 45

5.3 ESTRUCTURA URBANA 45

5.3.1 ZONIFICACIÓN PRIMARIA 46

5.3.2 ZONAS HOMOGÉNEAS 48
5.3.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 48
5.3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL 52
5.3.5 NÚCLEOS DE ACTIVIDADES 52
5.3.6 CORREDORES URBANOS 53
5.4 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO 53
5.4.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO 53
5.4.2 ANÁLISIS ECONÓMICO 54
5.4.3 VALORES DEL SUELO 55
5.5 ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL 55
5.5.1 CLIMA 55
5.5.2 GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA 55
5.5.3 TOPOGRAFÍA 57
5.5.4 HIDROLOGÍA 58
5.5.5 AGUA SUBTERRÁNEA 59
5.5.6 VEGETACIÓN 60
5.5.7 PAISAJE NATURAL 61
5.6 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO 61
5.6.1 VIVIENDA 61
5.6.2 COMERCIO Y SERVICIOS 62
5.6.3 EQUIPAMIENTO 65
5.6.4 INDUSTRIA 70
5.6.5 ESTRUCTURA VÍAL 71
5.6.6 TRANSPORTE PÚBLICO 74
5.6.7 INFRAESTRUCTURA 75
5.6.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD 78
5.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO 82
6. NORMATIVIDAD 85
6.1 CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN 85
6.1.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 85
6.1.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 87
6.1.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024 87
6.1.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 89
6.2 OBJETIVOS GENERALES 90
6.3 OBJETIVOS PARTICULARES 91

6.4 NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN 91
6.4.1 NORMATIVIDAD SEDESOL (AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO) 91
6.4.2 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRIROTIAL Y DESARROLLO URBANO. 92
6.4.3 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. 93
6.4.4 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 95
6.4.5 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 96
6.4.6 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. 102
6.4.7 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 102
7. ESTRATEGIA URBANA 108
7.1 ESTRATEGIA GENERAL 108
7.2 ESTRATEGIA PARTICULAR 108
7.2.1 MODELO DE DESARROLLO 108
7.2.2 ENFOQUE INMOBILIARIO 108
7.2.3 POLITÍCAS DE DESARROLLO 108
7.2.4 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 109
7.2.5 INFRAESTRUCTURA 110
7.2.6 MOVILIDAD 111
7.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA 112
8. INSTRUMENTAL 113
8.1 CORRESPONSABILIDAD 113
9. BIBLIOGRAFÍA 114
10. CRÉDITOS 115
11. ANEXOS 116

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio técnico es promovido por el señor Heber Abdiel Lara Balderrama en su carácter de propietaria del predio ubicado en la calle José Neumann Lote 7, manzana 6 del fraccionamiento Jardines de San Francisco y clave catastral 445-006-007, el cual se pretende desarrollar con un proyecto de vivienda plurifamiliar; aprovechando su ubicación, su contexto inmediato en convivencia con vivienda, comercio vecinal y distrital, así como su cercanía con corredores urbanos, corredores de movilidad y comerciales, promoviendo así las políticas y visión de ciudad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, principalmente en la promoción de vivienda plurifamiliar y aprovechamiento de vacíos urbanos dentro de la mancha urbana de la ciudad.

El propósito de este estudio es el de llevar un aumento de densidad del predio en cuestión establecido por el PDU 2040 sexta actualización como Habitacional con densidad máxima de 35 viviendas por hectárea (H35) a Habitacional con densidad máxima de 65 viviendas y más por hectárea (H65+), así como in incremento del COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo) aprovechando su ubicación, infraestructura existente y su cercanía con el corredor de movilidad del periférico de la Juventud.

La localización del polígono de estudio, así como el área de mayor extensión considerada para analizar en este estudio se muestra en la siguiente imagen:

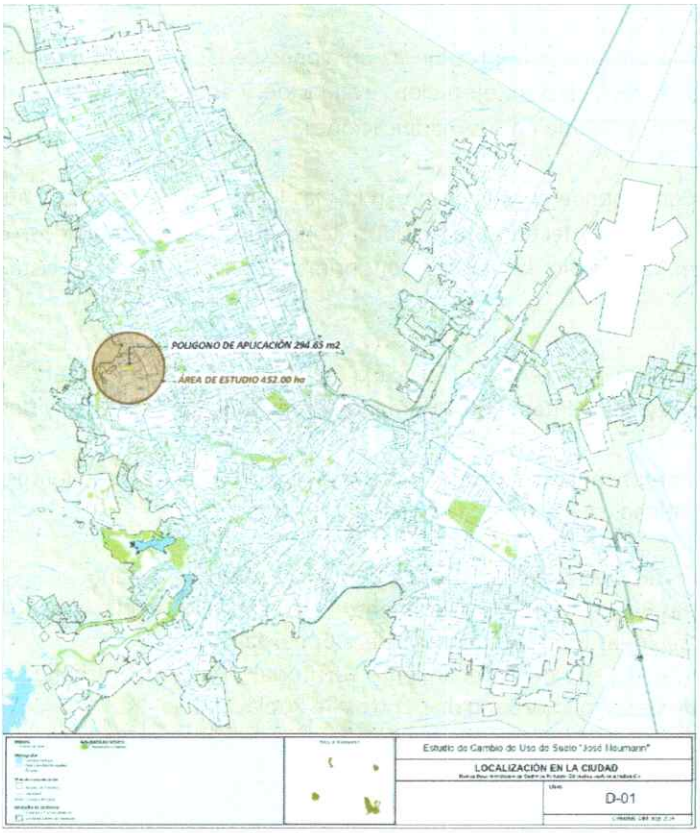


Imagen 1. Ubicación en la Ciudad

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1 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 e**stablece que:

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:

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 correspondiente de:

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

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

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación,

Adicionalmente y en referencia al proceso de aprobación, se sustenta en los siguientes artículos previstos en la **Ley de Asentamientos Humanos 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.

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:

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.

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.

2.2 AMBITO FEDERAL

2.2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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.

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 sujetaran obligatoriamente, los programas de la administración Pública Federal.

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 que fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población"

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 III del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial".

Artículo 115, fracción V. Faculta a los municipios para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;

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;

2.2.2 LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación tiene como 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.

Artículo 3. 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, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

El primer párrafo de su artículo 20, 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.

2.2.3 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRIROTIAL Y DESARROLLO URBANO.

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1°, tienen como objeto:

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como 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; así como para crear y mantener un instituto multi-municipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;

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.

XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

2.2.4 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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 restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

Artículo 4°. 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;

VI. 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;

VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, luz intrusa, radiaciones electromagnéticas y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VIII. 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;

XV. La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

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.

2.3 ÁMBITO ESTATAL

2.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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.

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

Artículo 64. Establece las facultades de su congreso entre las que se encuentran legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y abrogar, derogar, reformar y adicionar leyes y decretos.

Artículo 93. Establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado:

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;

Artículo 138. La Ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia municipal, la que será ejercida por los Ayuntamientos de 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;

a) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

b) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

c) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

d) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

e) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuándo aquellos afecten su ámbito territorial, y,

f) 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.

2.3.2 LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 1°. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

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

Artículo 3°. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación 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 7°. 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 8°. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:
a) A la persona titular del Ejecutivo 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 Secretaría de Coordinación de 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 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.

6. 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.

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.

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.

7. Elaborar un mecanismo de seguimiento a su gestión, a través de indicadores de gestión o desempeño, definiendo líneas base validadas, verificables y medibles.

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.

5. Elaborar un mecanismo de seguimiento a su gestión, a través de indicadores de gestión o desempeño, definiendo líneas base validadas, verificables y medibles.

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 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo, 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.

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

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:

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.

El Desarrollo Urbano como Derecho Universal

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.

Derechos Urbanos Fundamentales

Artículo 3. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de las personas residentes de los asentamientos humanos del Estado, de forma enunciativa, los siguientes:

I. Al medio ambiente sano y a la preservación del entorno, a fin de lograr una calidad de vida óptima e integral.

II. A la movilidad, en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

III. Al libre tránsito en vialidades y bienes de propiedad pública, sin impedimentos materiales.

IV. Al uso y disfrute de espacios públicos y equipamientos urbanos.

V. Al acceso y preservación de bienes y servicios relativos al patrimonio natural y cultural.

VI. A una vivienda digna y decorosa.

VII. A contar con servicios públicos.

VIII. A la ejecución de obras públicas de beneficio colectivo.

IX. A la participación ciudadana y al acceso transparente y oportuno de la información, en los procesos y políticas de planeación, administración del suelo y ordenación del territorio.

X. A contar con seguridad pública.

XI. A la seguridad personal e integridad física frente a los riesgos y desastres.

XII. A que se cumplan las previsiones y contenidos de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

XIII. A presentar denuncias públicas urbanas e impugnaciones contra actos o hechos jurídicos que violenten la normatividad, legislación o instrumentos de planeación.

XIV. A la agrupación, bajo cualquier modalidad lícita, para defenderse o presentar propuestas y realizar gestiones en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Estos derechos estarán sujetos a la más amplia protección, cobertura, concreción e interpretación posible a favor las personas.

Los derechos urbanos fundamentales reconocidos en este ordenamiento otorgan interés jurídico individual o colectivo para ser exigibles y reparables mediante mecanismos y procedimientos de restitución de garantías urbanísticas, sean de naturaleza jurisdiccional, administrativa o constitucional.

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

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.

IX. Asentamiento humano. - El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

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.

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.

LXXV. Resiliencia. - Capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.

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.

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 9. La aplicación de esta Ley corresponde al Congreso del Estado, al Gobierno Estatal, así como a los gobiernos de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

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.

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.

XXV. Dictaminar, en el ámbito de su competencia, las propuestas que formulen las diversas dependencias o entidades de la Administración Pública del Estado, en cuanto a la asignación de usos, destinos y reservas estatales para el equipamiento urbano.

XXVI. Proponer y, en su caso, promover las modificaciones a los planes de desarrollo urbano correspondientes, respecto de los bienes que conformen el patrimonio inmobiliario del Estado, en congruencia con los objetivos y metas de la Administración Pública.

XXVII. Coordinar, en el ámbito de su competencia, la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

XXXII. Garantizar que las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano, programadas por las dependencias y entidades de la administración pública estatal se ajusten, en su caso, a esta Ley, al Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de planeación 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:

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.

VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

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.

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

f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.

XII. 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, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.

XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.

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

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.

XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.

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.

XXIX. 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

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.

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:

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.

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

VII. El municipio de que se trate.
VIII. El Poder Ejecutivo del Estado.
IX. La Secretaría.
X. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
XI. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
XII. 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.

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 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 100. Para la fundación de nuevos centros de población se requerirá de un decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa del centro de población de que se trate.

Artículo 113. Los planes de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán incluir los aspectos relacionados con la creación, el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

I. Las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos en relación con la función que tendrán y la ubicación de las personas beneficiarias, atendiendo las normas estatales, nacionales e internacionales en la materia.

II. Las estrategias para crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, incluyendo corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes.

III. El trazado y características del espacio público y la red vial de manera que esta no afecte o interfiera con aquellos.

IV. La mejor localización y dimensión del espacio público, en relación con la función que tendrá y a la ubicación de las personas beneficiarias.

Las solicitudes de fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán incluir los proyectos específicos de diseño del espacio público, los cuales serán evaluados como parte integrante de la autorización correspondiente.

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las
siguientes:

I. Constancia de Zonificación.
II. Licencia de uso de suelo.
III. Licencia de funcionamiento.
IV. Alineamiento.
V. Número Oficial.
VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.
VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
IX. Autorización, construcción, instalación y uso de estructuras para publicidad, conducción, transmisión e infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones en todas sus modalidades.
X. Constancia de apeo y deslinde.
XI. Constancia de medidas y colindancias.
XII. Municipalización o entrega-recepción de obras de urbanización.
XIII. Autorización de Planes Maestros.
XIV. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, apertura de zanjas, de no afectación por obra pública, entre otras.

En el caso de zonas o inmuebles que, por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

2.3.4 LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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 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, 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.

2.3.5 CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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;

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

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos 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 dé 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.

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

2.4.1 REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;
b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
c) La utilización de la vía pública;
d) Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

I. El Ayuntamiento;
II. El Municipio;
III. El Presidente Municipal; y
IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
c) Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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;

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

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

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 os asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sisea Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

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

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planeación Urbana con excepción de los panes maestros las modificaciones menores, se sujetaran al siguiente procedimiento:

I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capitulo Decimo Primero de este Reglamento;

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

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;

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

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

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

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

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

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

I. Sobre el cambio de uso de 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 cando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población;
II. No se altere la delimitación entre áreas urbanizables y las no urbanizables,
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en al Plan de Desarrollo Urano 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 púbicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la participación Social de la Ley, el Municipio notificara y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. E este procedimiento escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos de área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir de 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 resulta 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 secretaria 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 acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetaran a lo siguiente:

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 se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

3. ANTECEDENTES

3.1 ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos municipios más poblados de la entidad, el 99.0 % de la población total del municipio vive en la ciudad y el 1.0 % en la zona rural.

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 de servicios en beneficio de los programas de desarrollo económico y de la misma sociedad.

Debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna y de desarrollo económico del Estado, se debe prever su crecimiento equilibrado, tanto físico, económico y social, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazo, cubriendo las demandas de suelo, y las necesidades sociales, lo cual implica poner más atención cono sociedad y autoridad para su correcto desarrollo urbano.

La zona poniente, donde se ubica el predio y área de análisis que nos ocupa, se ha desarrollado a partir de la incorporación de suelo privado, una zona que se ha desarrollado principalmente con vivienda económica de nivel medio-alto. Esta zona contiene predios con mayor potencial de desarrollo de proyectos inmobiliarios al interior de las zonas habitacionales, así como comerciales a lo largo de los corredores que conforman la red vial de la zona.

Los principales corredores urbanos de la zona poniente son: Periférico de la Juventud, Av. Francisco Villa, Calle Izalco, Av. Juan Escutia, vialidades jerárquicamente importantes de la zona por ser consideradas como de primer orden y primarias, de igual manera se identifican los corredores urbanos sobre vialidades secundarias como la Av. Francisco Villa del periférico de la Juventud hacia la zona cerril que conecta a Valle Escondido.

El aumento de densidad planteado para el predio en análisis promueve una modalidad de Habitacional H60+ que tiende a consolidar mayor potencial para el aprovechamiento del predio diversificando así la oferta de vivienda en la zona.

El aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados con condiciones adecuadas para su convivencia funcional y social en entornos urbanos habitacionales y mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad de lograr esquemas armónicos de desarrollo en beneficio de nuestra ciudad.

4. ALCANCES

4.1 ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el incrementar la densidad del predio establecida por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificada como **Habitacional con densidad H35 a Habitacional con densidad H60+**, y **aumento de potencial urbano en cuanto al COS a 1.00** acción que le permita la factibilidad de un proyecto urbano de vivienda plurifamiliar en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

4.2 ALCANCE TERRITORIAL

4.2.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El presente estudio técnico describe las características generales del medio construido, del medio natural y social, así como las características socioeconómicas del contexto donde se localiza el polígono de aplicación, aunado a un análisis normativo mediante el cual se sustenta la solicitud del aumento de densidad actual ***"Habitacional con densidad H35"*** asignado por el PDU2040 en su última actualización a ***"Habitacional con densidad H60+" e incremento de potencial urbano.*** Lo anterior con la finalidad de obtener datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer un análisis completo para determinar la viabilidad de la presente propuesta.

Para este propósito, se definió un área de análisis con una distancia de 1,200 metros en torno al predio en estudio, conformando un polígono con una superficie para su análisis de 452.00 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos: Barrancas, Jardines de San Francisco, Rincones de San Francisco, Cumbres de San Francisco, condominio San Francisco, Condominio Torre Lamina, Condominio Torre Cenit, Bahías, Jardines del Saucito, Los Mezquites, Diego Lucero y el complejo Industrial El Saucito, colonias y fraccionamientos ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada de áreas habitacionales, comerciales e Industriales.

Así mismo, el área de estudio alberga una serie de vialidades jerárquicas que forman parte de la estructura vial de la ciudad, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua 2040, así como vialidades colectoras de la zona que funcionan como vías de comunicación entre los sectores, las cuales posteriormente se describirán a través de este estudio.

A continuación, se ilustra la cobertura definida para el área de estudio en sus diferentes radios de análisis:

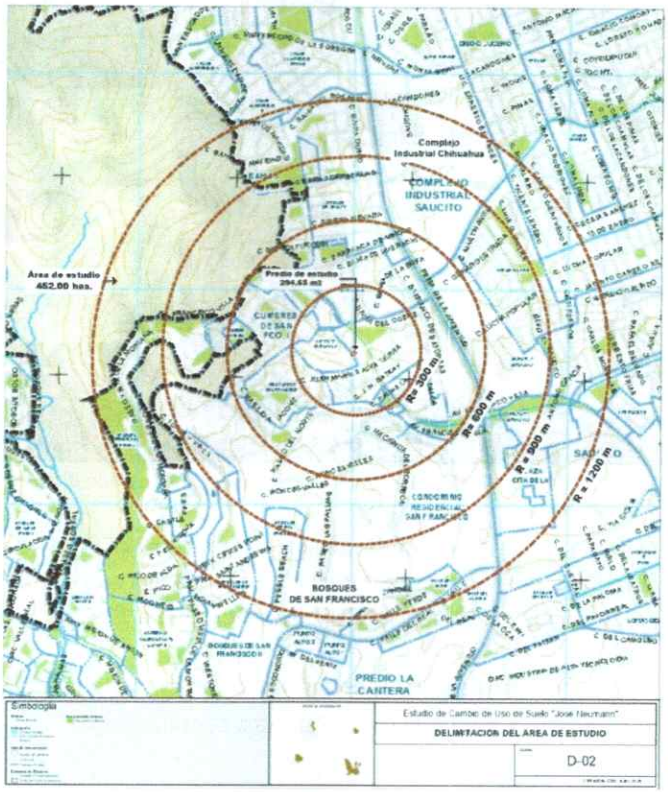


Imagen 2. Definición del Área de Estudio

4.2.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El cambio de uso de suelo se plantea para un predio urbano identificado con clave catastral 445-006-007 ubicado en la calle José Neumann Lote 7, manzana 6 del fraccionamiento Jardines de San Francisco, con una superficie física de 294.65 metros cuadrados.



Imagen 3. Ubicación del predio en la zona



Imagen 4. Vista aérea del predio en estudio, estado actual.

El predio en su colindancia con la calle José Neumann cuenta con 11.29 metros, en su colindancia con el lote No. 6 con 24.91 metros, por su costado derecho en colindancia con el lote No. 8 con 24.77 metros y en su parte posterior en colindancia con el lote No. 20 y No. 21 con 12.48 metros.

Al predio anteriormente descrito le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo al plano catastral elaborado por un perito, el cual se anexa a continuación:

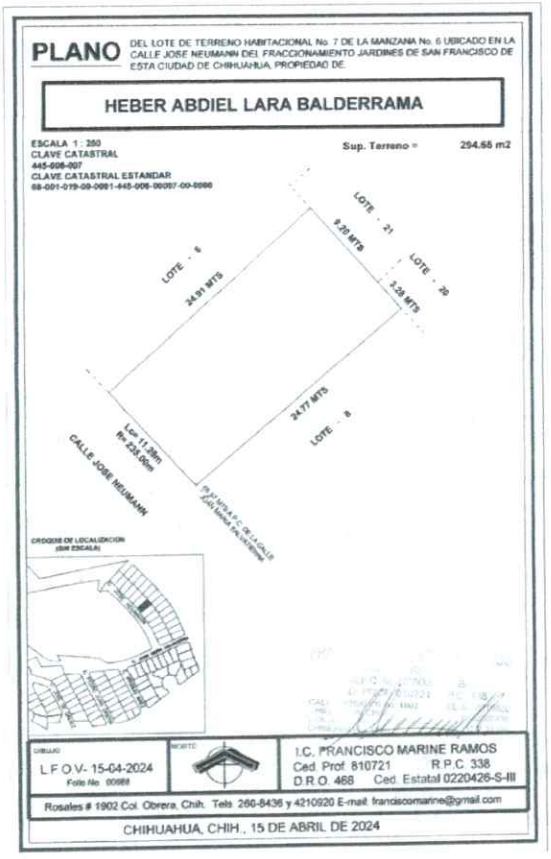


Imagen 5. Plano Catastral predio 445-006-007

Se anexa al presente estudio el plano catastral del predio debidamente firmado por el perito catastral, así como sus colindancias y superficie. (Ver apartado de anexos).

La propiedad del predio se ampara a favor del señor Heber Abdiel Lara Balderrama con copia de escritura pública 14,771 por parte del notario público No. 1 del distrito Morelos el Lic. Manuel Alberto O´Reilly Attolini

Se anexa copia de la caratula del registro público con los datos de inscripción antes mencionados (Ver apartado de Anexos).

Por lo anterior, es importante resaltar la relación entre el predio promovido y la ciudad, así como 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 su proximidad con el corredor urbano y movilidad del periférico de La Juventud y su cercanía con el polígono de ciudad cercana.

4.3 ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del estudio se define en función a la normatividad aplicable, en particular con la Ley De Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua vigente y su congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040.

El presente estudio busca los alcances de un aumento de densidad al interior de la mancha urbana, atendiendo su contexto natural, urbano y social a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este aumento de densidad está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, expresados y analizados a más detalle en el apartado de Diagnostico que se desarrolla a continuación.

5. DIAGNÓSTICO

5.1 CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO

5.1.1 ÁMBITO REGIONAL

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios, Al norte colinda con los Estados Unidos de América; al este colinda con los Estados Unidos de América, Coahuila y Durango; al sur con Durango y Sinaloa; al oeste con los Estados Unidos de América, Sinaloa y Sonora. El municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, donde la distribución demográfica muestra que el 25 % de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados del Estado.

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 Pacifico.

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.

La 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 al norte y al sur a con la ciudad de México. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

5.1.2 ÁMBITO URBANO

Corresponde a una superficie de 78,289.30 hectáreas, polígono conformado y conocido como el Centro de Población del municipio de Chihuahua.

En relación al crecimiento poblacional y urbano, la superficie de la mancha urbana de Chihuahua representaba en el año 1990 un total de 15,097.91 hectáreas. La evolución de la mancha urbana representa actualmente una extensión territorial de 23,922.040 hectáreas de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos anteriores.

En cuanto a la población de la ciudad de Chihuahua actualmente representa los 925,762 habitantes, representando una tasa media de crecimiento poblacional de 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración con respecto al quinquenio anterior.

Su carácter de ciudad cabecera municipal, así como su desarrollo económico, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, provocando el crecimiento de población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo, esta dinámica económica y social ha provocado una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal principalmente en las ciudades con mayor progreso como lo son Chihuahua y Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en el proceso 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 y mejora 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.

5.1.3 ÁMBITO DE INFLUENCIA

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más de desarrollo económico disponible y accesible al entorno urbano en general y a los principales corredores que conectan la zona poniente con el centro, norte y sur, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así como permite la integración de otra alterativa de vivienda plurifamiliar, así como aprovecha infraestructura de servicios instalada.

Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano conformado por corredores urbanos de jerarquía urbana importante para la ciudad, al ubicarse en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas como el Periférico de la Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, y calle Izalco, las cuales tienen una importante función de accesibilidad y conexión para la zona poniente de la ciudad.

Toda esta red de conectividad con la ciudad se encuentra a poca distancia del predio en estudio, otorgando 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 al cual el predio tiene proximidad.

5.2 RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de la tenencia de la tierra del predio sujeto a análisis motivo de este estudio es de propiedad privada.

El aumento de densidad se efectúa para un predio urbano identificado con clave catastral 445-006-007 ubicado en la calle José Neumann lote No. 7 de la manzana No. 6 del fraccionamiento Jardines de San Francisco, con una superficie física de 294.65 metros cuadrados.

La propiedad del predio se ampara a favor del señor Heber Abdiel Lara Balderrama con copia de escritura pública 14,771 por parte del notario público No. 1 del distrito Morelos el Lic. Manuel Alberto O´Reilly Attolini

5.3 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 [1]

En 1994 Chihuahua presentaba una estructura urbana concéntrica con comercios, servicios y actividades gubernamentales en una amplia área central de la ciudad. Diez años después, la ciudad cambia su estructura a un incipiente esquema de núcleos múltiples. Al 2004, el centro histórico, muestra una reducción en su jerarquía urbana producto de la aparición de 2 subcentros. El primer subcentro se ubica hacia el norte en la zona del Complejo Industrial Chihuahua, el cual muestra un mayor grado de consolidación producto del proceso de localización de la población hacia el norte de la Ciudad, que ha

[1] Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040

generado la descentralización de las actividades de comercio y servicios que han contribuido a la generación de una nueva centralidad urbana en esa misma dirección; y un nuevo subcentro que se encuentra en el sur – oriente de la Ciudad en la zona de la Terminal de Autobuses foráneos, la Deportiva Sur y otros equipamientos generales.

El crecimiento de la ciudad de Chihuahua se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado in patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad.[2] Para el año 2016 el área urbana alcanzó una cobertura de 22,119 hectáreas disminuyendo el crecimiento acelerado que se tuvo en años anteriores.

La estructura urbana que rige a la ciudad de Chihuahua está compuesta por una red primaria o soporte, que está formada por el Centro Urbano y Subcentros Urbanos que son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en policentros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento.

Los elementos de modelo urbano policéntrico de la ciudad son: Centro Urbano, Subcentro Norte, Subcentro Sur Poniente, Subcentro Sur Oriente y el Subcentro Centro Norte

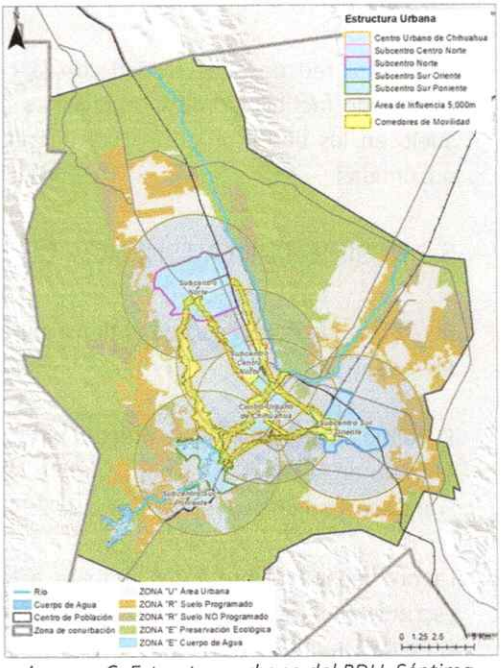


Imagen 6. Estructura urbana del PDU, Séptima Actualización 2023.

Adicionalmente, a esta estrategia se suman los centros distritales, los cuales también concentran los elementos anteriores en una escala menor y complementan el sentido de la estrategia anteriormente mencionada.

Es de especial atención para la administración pública y para la ciudad el promover los proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona.

5.3.1 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. La zonificación primaria se define como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las

[2] Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040

áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias y se compone de la siguiente forma:

I. Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada.

II. Zona R: Se define como el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, subdividida en Suelo Programado y Suelo No Programado.

III. Zona E: Se define como el área de preservación ecológica o No Urbanizable. elementos de valor ambiental y la zona de Preservación Ecológica, ambas no susceptibles de urbanizar.

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

Imagen 7. *Dosificación de la Zonificación Primaria en la Ciudad*[3]

La zonificación se establece según: los requerimientos de desarrollo que se proyectan, las condicionantes del medio natural, las posibilidades que ofrece la infraestructura troncal existente y proyectada, la dinámica inmobiliaria, la división política, principalmente.

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, la zona de estudio se encuentra definida principalmente como Zona U (Urbanizable y construible) susceptible de desarrollarse, siempre y cuando se apegue a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 así como a los Reglamentos locales en la materia. Adicionalmente y en una proporción menor a la antes mencionada, se identifica una fracción de superficie considerada dentro de la Zona E (Preservación Ecológica), situación dada por las pendientes topográficas fuertes que se presenta en la zona cerril cercana y otra fracción considerada como Zona R (reserva de crecimiento).

[3] Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040

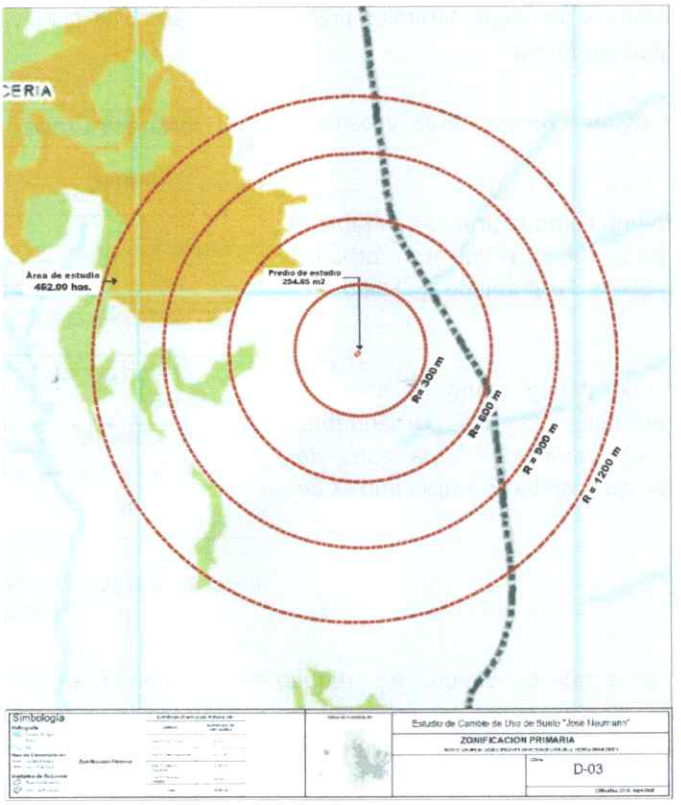


Imagen 8. *Zonificación Primaria, elaboración propia basada en el PDU 2040*

5.3.2 ZONAS HOMOGÉNEAS

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

Los usos principalmente identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades bajas H12, H25 y densidades altas como H35 y H60+ viviendas por hectárea, un contraste que se da especialmente por las torres departamentales de vivienda de alta densidad y de nivel socioeconómico alto. Así mismo se identifican usos complementarios de comercio y servicios, y usos mixtos con diversas mezclas de actividades principalmente en vialidades de mayor jerarquía, así como áreas concentradoras de equipamiento urbano, de igual manera y en una gran proporción se identifica una zona de preservación ecológica.

5.3.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta, donde habiéndose detectado el Centro Urbano como el principal polo de actividades en la ciudad, también se identificaron polos de concentración de actividades al norte, sur, oriente y poniente. La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías, de tal manera que funcionen como complemento a las zonas habitacionales.

Todo lo anterior responde prácticamente a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, servicios, empleo, educación, recreación, etc.), para que éstos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

Esta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave designados, con el cual es posible desarrollar dicho uso en la intensidades y regulaciones indicadas por la normatividad aplicable para cada uno, así como las 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 las actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio donde se pretende la modificación es Habitacional con densidad H35 el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia habitacional unifamiliar y plurifamiliar. Los corredores urbanos localizados en la zona con grados diferentes de consolidación cuentan con usos de comercio y servicios, industria, así como usos mixtos.

Adicionalmente cuenta con superficies esparcidas de áreas verdes y de equipamiento urbano, los cuales se encuentran ocupados y consolidados, así como un área importante considerada como preservación ecológica.

A continuación, se ilustran los usos de suelo del área de estudio y área de aplicación:

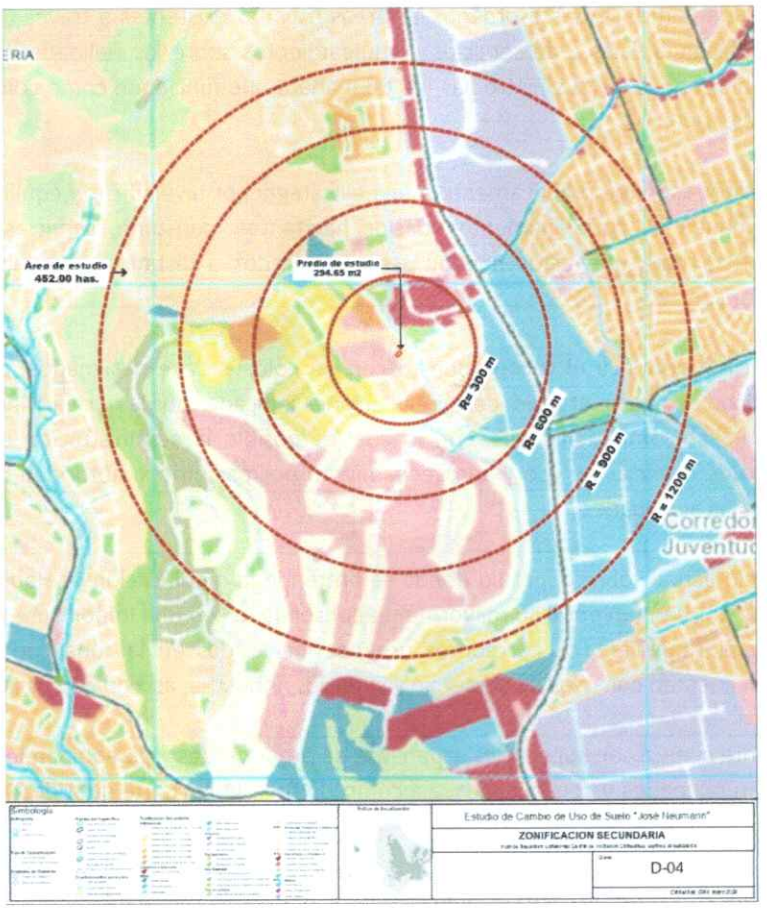


Imagen 9. *Zonificación Secundaria área de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040 vigente*

Los usos de suelo reflejan el reconocimiento de polígonos de propiedades que han sido desarrollados de forma gradual principalmente mediante tipologías habitacionales y los usos de carácter comercial que se encuentran principalmente en los corredores urbanos como el periférico de la Juventud.

La presencia de vacíos urbanos de mediana propiedad resalta la oportunidad de inversión mediante propuestas que tiendan a intensificar sus condiciones de aprovechamiento urbano en esquemas que diversifiquen la oferta actual de vivienda, aprovechando de forma integral la oferta productiva, económica y de usos sociales en la zona de una forma eficiente y ordenada.

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es el siguiente, considerando su condición exclusivamente urbana ya que no existen áreas de reserva territorial:

Cuantificación de usos de suelo en área de estudio		
Uso de Suelo	**Superficie (Ha.)**	**%**
Habitacional densidad H12	26.49	6.75 %
Habitacional densidad H25	13.90	3.08 %
Habitacional densidad H35	68.20	15.53 %
Habitacional densidad H45	52.08	10.64 %
Habitacional densidad H60+	5.85	1.29 %
Comercio y Servicios	10.72	2.37 %

Mixto Moderado	35.10	7.77 %
Industria de bajo Impacto	30.50	6.75 %
Equipamiento Urbano	44.89	10.82%
Preservación ecológica	12.65	3.02 %
Recreación y Deporte	13.13	3.13 %
ZEDEC	52.53	11.62 %
Vialidades	77.96	17.25 %
	452.00	**100 %**

El predio analizado sujeto a análisis por este estudio cuenta 100% con uso urbanizable Habitacional H35 actualmente regulado por el PDU 2040 en su séptima actualización.

Así mismo, se identifica diversos usos de carácter económico presentes en la zona considerando Comercio y Servicios, usos Mixtos e Industria representando entre estos un 16.89 % de la superficie total del presente análisis, de los cuales el 2.37% corresponde a Comercio y Servicios lo cual define la necesidad de reconversión de usos hacia giros que proporcionen el desarrollo de actividades económicas formales en el sector.

En lo que respecta a la oferta de vivienda, representa en la zona un 37.29 % con densidades habitacionales desde H12 hasta H 60+.



Imagen 10. *Zonificación Secundaria polígono de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040.*

5.3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El predio en estudio se ubica en la zona poniente de la ciudad, donde su entorno está compuesto por corredores urbanos, núcleos de desarrollos habitacionales, núcleos de actividades económicas, áreas de equipamiento y espacios verdes.

En el área de estudio, los corredores urbanos constituidos por el Periférico de la Juventud considerado como vialidad de arterial y corredor de movilidad, la Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, Av. Izalco y Boulevard El Saucito consideradas como vialidades de carácter Primario, funcionan como las principales vías de acceso al área de estudio que permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia varios puntos de la ciudad y fungen como importantes vías de conectividad tanto para la zona como para el resto de la ciudad.

El área de estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, y usos de carácter económico por encontrarse en la mancha urbana de nuestra ciudad, y a pocos metros de formar parte del polígono de ciudad cercana. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios.

5.3.5 NÚCLEOS DE ACTIVIDADES

Los principales concentradores de actividades de la zona son el corredor comercial y de servicios conformado por el Periférico de la Juventud considerado como vialidad arterial y una de las vías más importantes de sentido norte a sur de la ciudad, la Av. Francisco Villa y Av. Juan Escutia carácter primario, así como las vialidades secundarias. En todas estas vialidades jerárquicas existen la mayor parte de actividades económicas de la zona.

Por la naturaleza habitacional residencial de la zona poniente del área de estudio, se observa una nula presencia de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales, esto por tratarse de fraccionamientos privados y condominios habitacionales, sin embargo en la zona oriente del área de estudio, al interior de la colonia el Saucito y Diego Lucero se observa una notable presencia de unidades económicas de carácter local, negocios que se fueron adaptando al interior de las viviendas de esta colonias y por la necesidad de comercio cercano y vinculante a la vivienda. Esto refleja un notable contraste al interior de la zona analizada.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, al interior del área de estudio, en una superficie de 452.00 hectáreas se cuenta con 610 unidades económicas del Sector Terciario lo que es un rango de consolidación adecuado considerando la superficie que se está analizando y al número de habitantes de la zona, y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada, sin embargo, es notorio la alta demanda de actividades económicas con poco personal ocupado, debido a la naturaleza y su alcance predominante local. Dichas Unidades Económicas representan una mayor presencia en el sector terciario en cuanto a número y empleos sobre los diferentes corredores urbanos principales de la zona, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E dispersas al interior de las zonas habitacionales en la parte oriente del área analizada y se aprecian concentradores de actividades sobre vialidades principales que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos.

A continuación, se analiza y clasifican las Unidades Económicas detectadas en la zona de acuerdo al personal laboral.

Personal Laborando	Cantidad de Unidades Económicas en el A.E	%
De 0 a 5 personas	427.00	70.00 %
De 6 a 10 personas	73.00	11.96 %
De 11 a 30 personas	67.00	10.98 %
De 31 a 50 personas	17.00	2.78 %
De 51 a 100 personas	11.00	1.80 %
De 101 a 250 personas	11.00	1.80 %
De 251 y más personas	4.00	0.68 %
	610.00	100 %

De lo anterior, se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos dentro del área de estudio, principalmente en las colonias Diego Lucero y el Saucito y se hace notorio la falta de actividades con alta oferta de empleo a pesar de ser una zona altamente urbanizada y que cuenta una zona industrial.

Considerando las Unidades Económicas que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 81.96 % del total de las U.E las cuales se localizan en áreas concentradas de comercio, o en pequeños puntos al interior de las colonias conviviendo con vivienda y que se dan mayormente por la demanda vecinal con ubicaciones próximas a las zonas habitacionales y sobre corredores conformados por vialidades principales colectoras de la zona. En el área de estudio se puede concluir que existe una densidad de 1.35 U. E por hectárea, la cual se pude decir que es baja considerando el área de influencia analizada.

5.3.6 CORREDORES URBANOS

Se identifican en la zona de estudio los corredores urbanos conformados por el periférico de La Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, Boulevard El Saucito, corredores principalmente de uso comercial, industrial y de uso mixto, dichos corredores se encuentran aún en proceso de consolidación y de dinamismo en actividades y giros, y son una importante vía de acceso y salida de la ciudad sobre todo en conexión entre las zona norte y sur de la ciudad.

Adicionalmente se identifican algunos corredores sobre vialidades secundarias o colectoras de la zona como es la prolongación de la Av. Francisco Villa la cuales se encuentran consolidadas y tiende a convertirse en corredores de accesibilidad en conexión con diversas vialidades de mayor jerarquía, dichos corredores tienden a tener una futura presión de reconversión de suelo urbano.

5.4 ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

5.4.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

El municipio de Chihuahua se ubica en el centro del Estado, su extensión territorial constituye el 3.37 % de la superficie del Estado y la población total del municipio representa el 24.1 % del Estado de Chihuahua. Actualmente la población total del municipio de Chihuahua corresponde a 937,674 habitantes, con una densidad de vivienda de 97.00 habitantes por km2.

En el área de estudio y de acuerdo a los datos censales INEGI en su Censo de Población y Vivienda, existen 15,815 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 34.99 hab./ha de acuerdo a la superficie del polígono que se está analizando.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, los rangos de edad de la población en el área, muestran una población conformada por jóvenes en edad productiva y un importante número adultos jóvenes lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas en proceso de consolidación con presencia de población joven en rangos superiores al promedio urbano, siendo la presencia de adultos mayores muy escasa, según lo representado en la siguiente tabla:

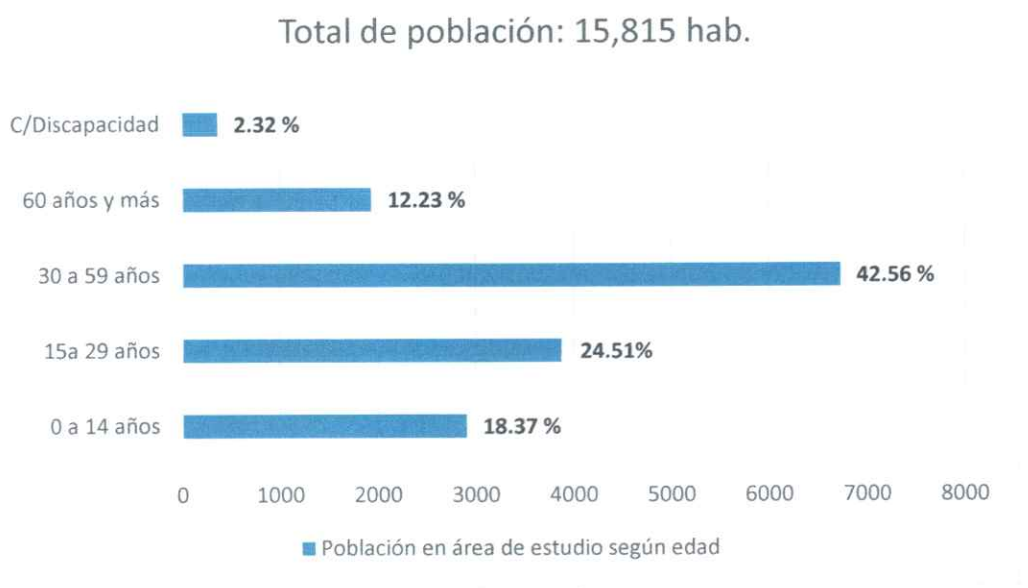


Imagen 11. *Población por rango de edad en Área de Estudio. Fuente: INEGI*

5.4.2 ANÁLISIS ECONÓMICO

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, el estado de Chihuahua cuenta con 120,668 unidades económicas, lo que representa el 2.4 % del total del País.

En el municipio de Chihuahua según datos estadísticos del INEGI al año 2020 existe una población económicamente activa de 390,789 personas lo que equivale a un 43.00 % de la población total del municipio. Así mismo, se albergan 33,069 unidades económicas de distintos rubros.

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por ser la capital del mismo; la mayor concentración económica, donde se apoyan actividades productivas y se derivan beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de que se requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

Dentro del área de estudio, se puede identificar según el Directorio Nacional de Unidades Económicas (DENUE) un total de 653 unidades económicas lo cual arroja una densidad de unidades económicas de 1.44 U.E / Ha., de lo cual resalta que la densidad de unidades económicas del sector requiere de una

mayor consolidación. El predio de análisis se encuentra vinculado a sectores con una creciente concentración de empleo por encontrarse cerca de vialidades consideradas como corredores urbanos y de movilidad como el periférico De La Juventud, Av. Francisco Villa y Av. Juan Escutia.

5.4.3 VALORES DEL SUELO

Según lo señalado en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y construcción para el Ejercicio Fiscal 2024 del municipio de Chihuahua, el valor de suelo establecido dentro del área de estudio es variado de acuerdo al grado de consolidación, ubicación y enfoque socioeconómico. La zona representa rangos que varían entre las zonas habitacionales entre los $ 1,401.00 pesos en valores de las colonias Los Mezquites y el Saucito y Mármol, hasta los $ 8,544.00 pesos por metro cuadrados del condominio Torre Lumina, un contraste de valores entre la zona poniente y oriente del área de estudio analizada.

En lo que respecta a las zonas comerciales principalmente los corredores comerciales, sus valores varían dependiendo de la ubicación de los predios identificándose valores entre los 1,850.00 pesos por metro cuadrado en lo que respecta a la calle Izalco hasta un valor de 7,250.00 pesos el metro cuadrado establecido para el Periférico de la Juventud.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior de la colonia Jardines de San Francisco con un valor de suelo de $5,331.00 pesos por metro cuadrado.

5.5 ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

5.5.1 CLIMA

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1kw, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido en invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

La lluvia en nuestro clima frecuentemente es de carácter torrencial, provocando algunos siniestros e inundaciones debido a las tormentas atípicas y a la limitación del drenaje pluvial de algunas zonas.

5.5.2 GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, la clave geológica para el área de estudio se encuentra clasificada por 2 tipos de roca: en su mayor superficie se identifica el tipo **Tom (R-Ta)** definida como Riolita-Toba Acida del Terciario; el segundo tipo se identifica como **Q(cg)** definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

Se anexa carta Geológica correspondiente al área de estudio contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

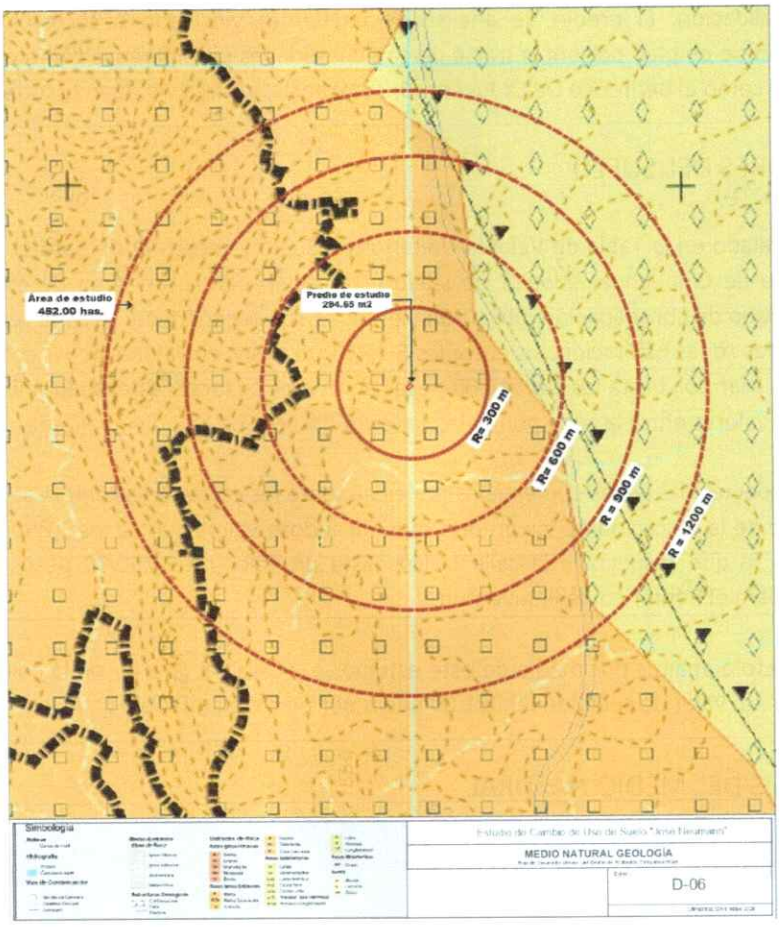


Imagen 12. *Medio natural geología, elaboración propia basada en el PDU 2040*

El tipo de suelo según información INEGI en la mayor parte de la superficie del área de estudio corresponde al y I+RE+Hh/2 definido con suelo predominante Litosol y un suelo secundario Regosol éutrico (Re) y Feozem Hápilico (Hh) de textura medio gravosa. Los litosoles conocidos también como Leptosoles son suelos delgados y pedregosos que contienen gran cantidad de material calcáreo y se encuentran en todo tipo de climas. Los suelos regosol éutrico se caracterizan por tener una capa ócrica, que cuando se retira la vegetación, se vuelve dura y costrosa lo que impide la penetración de agua hacia el subsuelo y dificulta el establecimiento de las plantas. Esta combinación de escases de cubierta vegetal y baja infiltración favorece la escorrentía superficial y con ello la erosión.

El segundo tipo de suelo identificado corresponde al **Re+Xh/2/p** y se define como suelo de textura gravosa media, con suelo predominante Regosol éutrico y suelo secundario Xerosol Hálpico (Xh), definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México.

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde si presentan este problema

Se anexa carta Edafológica correspondiente al área de estudio contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

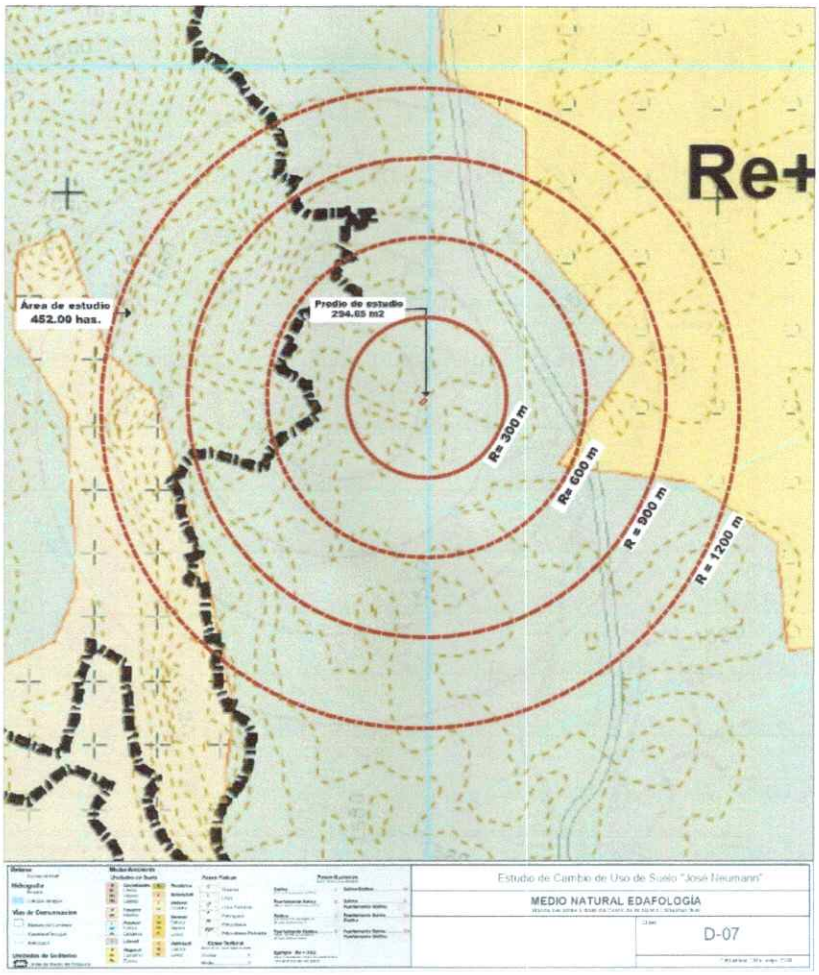


***Imagen 13**. Medio natural edafología, elaboración propia basada en el PDU 2040*

5.5.3 TOPOGRAFÍA

Las características topográficas del entorno del área de estudio son muy variadas con pendientes que oscilan entre del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas hasta pendientes muy fuertes mayores de 30%, respecto a las características topográficas del predio en análisis se encuentra en una zona de pendientes fuerte del 18 % al 30 %.

Con respecto al área de estudio tiene una elevación máxima de 1,660 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,500 metros sobre el nivel del mar y el predio en estudio tiene una elevación de 1540 msnm.

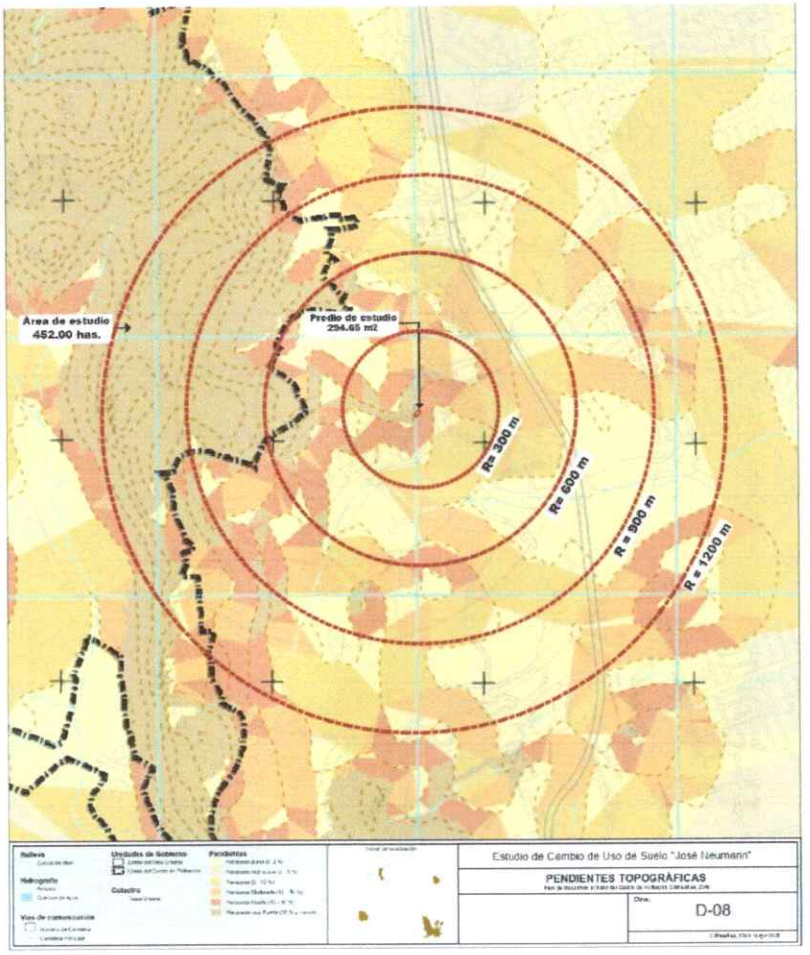


***Imagen 14**. Medio natural topografía, elaboración propia basada en el PDU 2040*

5.5.4 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 Rio Sacramento.

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuvíscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Rio Sacramento que corre de norte a sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad al surponiente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua y la presa Chuvíscar que son alimentadas por el Río Chuvíscar principalmente; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.



Imagen 15: *Cuencas: ríos Sacramentos, Chuvizcar, arroyos Los Nogales Sur y Cacahuatal*

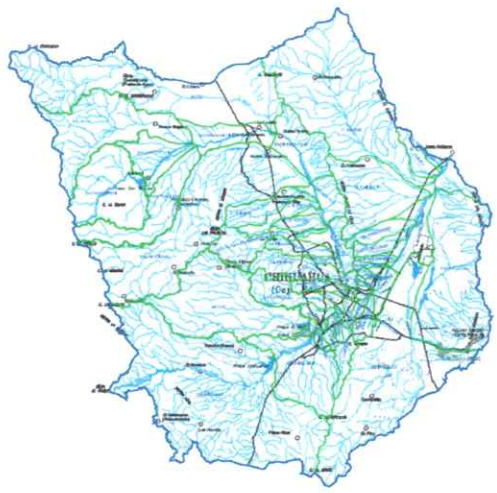


Imagen 16: *Subcuencas hidrológicas*

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

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

Respecto al área de estudio analizada, se identifica que el predio de estudio y su contexto inmediato forma parte de la cuenca "Alta Rio Chuviscar" y los escurrimientos de la misma son captados principalmente por el Rio Chuviscar y Sacramento sin influir directamente con el predio en análisis.

Dentro del área analizada se detecta el nacimiento de dos de los arroyos más importantes para la ciudad, el primero el Arroyo El Saucito a una distancia de 460.00 metros a partir del predio en análisis. El arroyo el Saucito y sus escurrimientos se generan en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua aguas arriba de los fraccionamientos El Saucito y Bahías, con varias corrientes menores que cruzan en periférico de la juventud.

El segundo afluente identificado es el arroyo La Galera Norte a una distancia de 480.00 metros el predio analizado, el cual nace en la zona poniente de la ciudad en la Av. Francisco Villa y periférico de La Juventud.

Respecto al entorno local inmediato al predio en estudio, el agua pluvial es desalojada por vialidad y los flujos son considerados locales, sin generar algún problema de inundación directa ya que por la misma topografía de la zona permite que los escurrimientos sean direccionados con facilidad hacia la calle José Neumann para continuar hacia la Av. Francisco Villa, por lo que la topografía del predio y rasantes de proyecto condicionan a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad.

5.5.5 AGUA SUBTERRÁNEA

El área de estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, este acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región, situación que ha ocasionado la limitación del agua potable en la ciudad.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 3 tanques de almacenamiento de agua con destino urbano, los tanques Lomas ubicados en la parte norponiente y el tanque el Saucito en la zona centro del área analizada, este último el más cercano al predio analizado por encontrarse a tan solo 150.00 metros. Así mismo se observan 2 pozos, el pozo Francisco Villa y el pozo Izalco a una distancia de 520.00 m y 1080.00 metros del predio sujeto a análisis.

Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 3.00" al interior de las calles locales hasta 36.00" de diámetro de la red principal de distribución de agua que pasa por el periférico de La Juventud.

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área de estudio cuenta con una red de infraestructura de drenaje con diámetro variados entre la tubería de distribución local hasta subcolectores y colectores de concreto con diámetros que varían de 20" en la red interna de las colonias, 24.00" de subcolectores y 61.00" de los colectores principales.

5.5.6 VEGETACIÓN

El área urbana de la ciudad de Chihuahua cuenta aproximadamente con 110 especies forestales, la mayoría de ellas introducidas o exóticas, con una respuesta adaptativa aceptable a las condiciones ecológicas semidesérticas que prevalecen en nuestra geografía.[4]

En área de estudio se aprecia una variedad de vegetación en los espacios destinados para áreas verdes o de esparcimiento, donde se observan especies como: Palmeras, pinos, álamos, encinos y en camellones de vialidades principales de la zona sobre todo en lo que respecta a la Av. Francisco Villa con una zona arbolada de gran escala y algunos arbustos y plantas de pequeña altura. Así mismo se observa vegetación inducida al interior de los lotes habitacionales que le pudieran dar un tinte de áreas verdes en beneficio de la zona

En el predio de aplicación existe vegetación de tipo maleza ya que el predio se encuentra baldío, y en el entorno inmediato es prácticamente escasa, esto al ser una zona impactada por el desarrollo urbano.



Imagen 17. Vegetación existente en el área de estudio.

[4] Árboles y Arbustos de la ciudad de Chihuahua, septiembre 2009.

5.5.7 PAISAJE NATURAL

La configuración topográfica irregular de la colonia Barrancas y sus alrededores, generan puntos altos en su entorno, los cuales provocan una espectacular vista de la ciudad y su atardecer, resaltando los elementos naturales como lo son las cadenas montañosas de la zona nor-oriente, ofreciendo una grandiosa imagen de la ciudad y su medio natural.

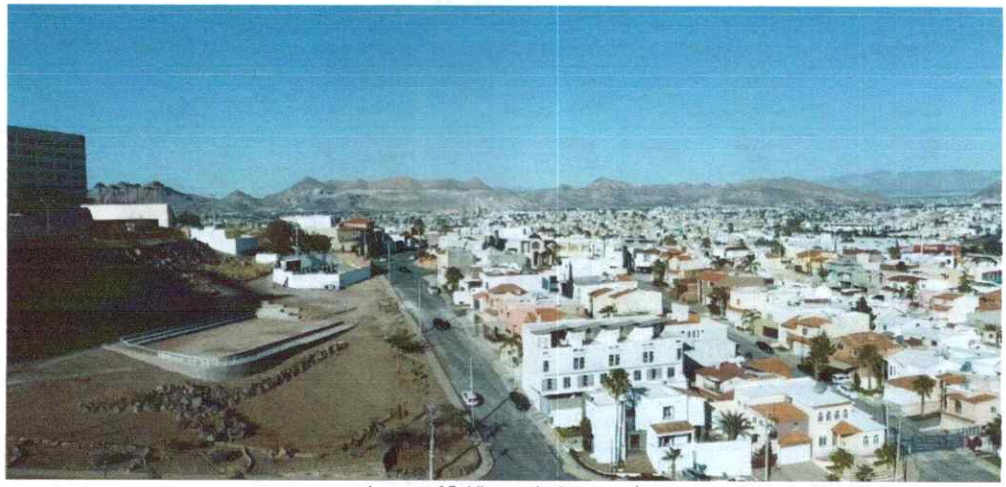


Imagen 18. Vista paisaje natural

5.6 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

5.6.1 VIVIENDA

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su sexta actualización, el uso habitacional predominante que se observa en el área de estudio es Habitacional H35 y habitacional H45, los cuales consisten en vivienda media. Sin embargo, se observa un contraste en el tipo de vivienda ya que en la parte poniente del área de estudio conta de vivienda de interés medio-alto y la parte oriente de vivienda popular que se integran a la ciudad por las colonias y fraccionamientos: Barrancas, Jardines de San Francisco, Rincones de San Francisco, Cumbres de San Francisco, condominio San Francisco, Condominio Torre Lamina, Condominio Torre Cenit, Bahías, Jardines del Saucito, Los Mezquites, Diego Lucero y el complejo Industrial El Saucito, colonias y fraccionamientos ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada de áreas habitacionales, comerciales e Industriales.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar. Se observan diversos predios con usos diferentes a la vivienda o usos complementarios como tiendas de abarrotes, venta de alimentos, talleres, mercerías y servicios en general, esto principalmente en las colonias los Mezquites y el Saucito. Está condición de desarrollo en la zona permite la consolidación, mediante la ocupación ordenada de usos mixtos.

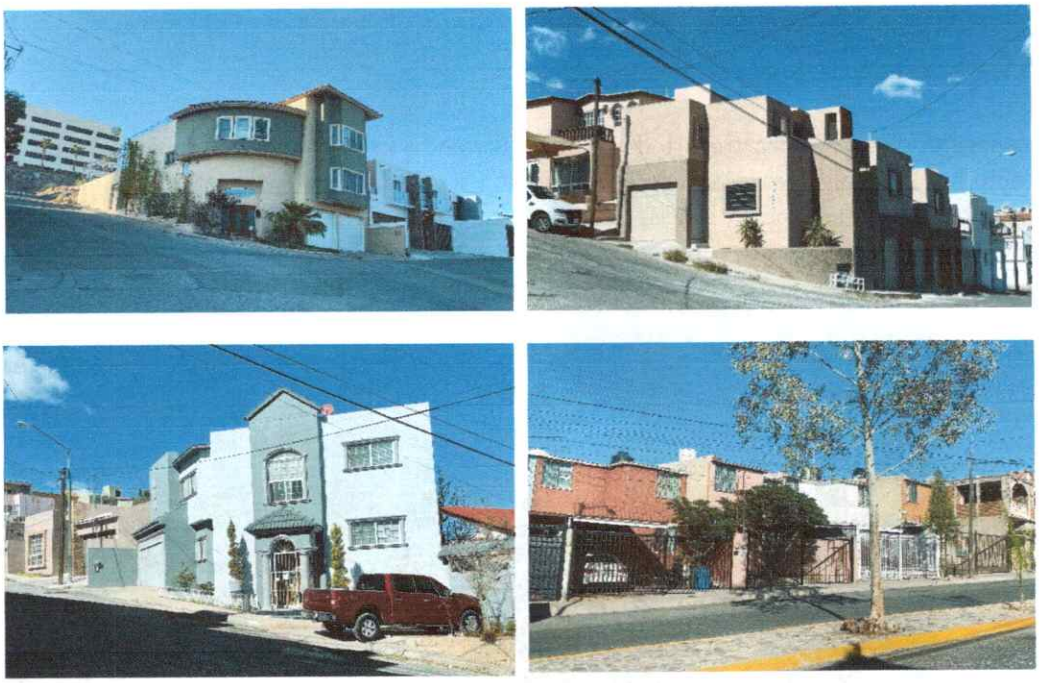


Imagen 19. *Tipología de vivienda en área de estudio*

Según el Inventario Nacional de Vivienda Existen en el área de estudio un total de 5,273 viviendas y una densidad de 11.66 viv/ha.

Del total de viviendas, 557 se encuentran deshabitadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 92.37 % muy superior al promedio urbano, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos presentes en la zona, así como la reconversión de usos necesaria para fomentar la cobertura de usos comerciales y de servicios necesarios para la población, o buscar alternativas adicionales de vivienda de tipo plurifamiliar.

5.6.2 COMERCIO Y SERVICIOS

La oferta comercial en el sector terciario para la zona, obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y de movilidad como el Periférico de La Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, calle Izalco y vialidades colectoras, sin embargo, existe una importante concentración de comercios al interior de las zonas habitacionales de las colonias Los Mezquites, El Saucito y Diego Lucero, que por la misma dinámica y necesidad de servicios algunas viviendas se han adaptado para satisfacer las necesidades de los habitantes de estas colonias.







Imagen 20. Tipología de comercio en área de estudio, zona poniente

La zona presenta una alta consolidación de micro negocios y de comercio vinculado a cadenas comerciales tales como tiendas de autoservicios con una alta oferta de empleos, como Soriana Saucito, City Club, Walmart San Francisco y Smart Saucito.

Se tienen identificados a través del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas la presencia de 610 establecimientos dedicados al sector económico terciario en la zona, donde destacan 23 establecimientos al por mayor, como lo son venta de materiales para la construcción, venta de cigarros y tabaco, venta de equipo eléctrico y venta de maquinaria; el resto de las U.E son en su mayoría comercio al por menos donde destacan tiendas de abarrotes, venta de desechables, tortillerías, papelerías, ferretería, expendios de cerveza, salones de belleza, talleres etc.. que en su gran mayoría tienden a emplear de 0 a 5 personas.

A continuación, se describen los giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados, lo cual es un parámetro para calificar la jerarquía de las U.E.

Empresa	Giro	Ubicación	Número
FERTINOR	COMERCIO AL POR MAYOR DE FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS Y SEMILLAS PARA SIEMBRA	CALLE CITADELA	# 402
PHILIPS MORRIS INTERNACIONAL	COMERCIO AL POR MAYOR DE CIGARROS, PUROS Y TABACO	CALLE VIA LOMBARDIA	# 5701
PROMETEO PROYECTOS EJECUTIVOS	COMERCIO AL POR MAYOR DE ABARROTES	CALLE VÍA LOMBARDÍA	# 5705
TTI LATIN AMERICA	COMERCIO AL POR MAYOR DE EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES, FOTOGRAFÍA Y CINEMATOGRAFÍA	CALLE LACANDONES	# 1030
AGENCIA MG CHIHUAHUA	COMERCIO AL POR MENOR DE AUTOMÓVILES Y CAMIONETAS NUEVOS	PERIFERICO DE LA JUVENTUD	# 5973
ASHLEY FURNITURE HOME STORE	COMERCIO AL POR MENOR DE MUEBLES PARA EL HOGAR	PERIFERICO DE LA JUVENTUD	# 5700
CITY CLUB CHIHUAHUA 1003	COMERCIO AL POR MENOR EN SUPERMERCADOS	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	# 6302
IMPULSORA EMPRESARIAL DEL NORTE	COMERCIO AL POR MENOR DE AUTOMÓVILES Y CAMIONETAS USADOS	CALLE VÍA TRENTINO	# 5710
SERVICIO EXPRESS	COMERCIO AL POR MENOR DE GASOLINA Y DIESEL	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	# 6700
SMART SAUCITO	COMERCIO AL POR MENOR EN SUPERMERCADOS	CALLE VÍA TRENTINO	# 5701
SORIANA SAUCITO	COMERCIO AL POR MENOR EN SUPERMERCADOS	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO	# 6300

		COLOSIO MURRIETA)	
SUPERCENTER CLUB DE GOLF 1656	COMERCIO AL POR MENOR EN SUPERMERCADOS	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#6101
TORO JUVENTUD	COMERCIO AL POR MENOR DE AUTOMÓVILES Y CAMIONETAS NUEVOS	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#6101
UNIFORMES DE TAMPICO CHIHUAHUA 2	COMERCIO AL POR MENOR DE ROPA, EXCEPTO DE BEBÉ Y LENCERÍA	CALLE VÍA TRENTINO	#22
DISTRITO UNO	EXHIBICIÓN DE PELÍCULAS Y OTROS MATERIALES AUDIOVISUALES	CALLE CITADELA	#5901
MAXICREDITO	SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE	CALLE VÍA TRENTINO	#5710
MAXICREDITO	SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE	CALLE VIA TRENTINO	#5710
PROFUTURO AFORE	ADMINISTRACIÓN DE CAJAS DE PENSIÓN Y DE SEGUROS INDEPENDIENTES	CALLE BARRANCA DEL COBRE	#7501
DESPACHO CONTABLE MANUEL NEVAREZ Y ASOCIADOS	SERVICIOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA	CALLE VÍA TRENTINO	#3920
SUPERIOR SHARED	CORPORATIVOS	CALLE VÍA LOMBARDÍA	#5705
CORPORATIVO MULTISISTEMAS DE SEGURIDAD INTEGRAL	SERVICIOS DE INVESTIGACIÓN Y DE PROTECCIÓN Y CUSTODIA, EXCEPTO MEDIANTE MONITOREO	CALLE VICENTE LEÑERO	#80
SERVICIOS AGNICO EAGLE MÉXICO	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS	CALLE VÍA TRENTINO	#5710
TENCO INTEGRACION DE SISTEMAS	SERVICIOS DE PROTECCIÓN Y CUSTODIA MEDIANTE EL MONITOREO DE SISTEMAS DE SEGURIDAD	PRIVADA	#1030
TENCO INTEGRACION DE SISTEMAS	SERVICIOS DE PROTECCIÓN Y CUSTODIA MEDIANTE EL MONITOREO DE SISTEMAS DE SEGURIDAD	CALLE VÍA LOMBARDÍA	#5705
COLEGIO DE CHIHUAHUA	ESCUELAS DEL SECTOR PRIVADO QUE COMBINAN DIVERSOS NIVELES DE EDUCACIÓN	CALLE JUAN MARÍA SALVATIERRA	#3809
CHRISTUS MUGUERZA DE LA JUVENTUD	HOSPITALES GENERALES DEL SECTOR PRIVADO	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#3201
GUARDERIA EL SAUCITO	GUARDERÍAS DEL SECTOR PRIVADO	CALLE LACANDONES	# 94
HOSPITAL STAR MEDICA CHIHUAHUA	HOSPITALES GENERALES DEL SECTOR PRIVADO	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	# 6103
CASINO CALIENTE	OTROS JUEGOS DE AZAR	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	# 5702
CLUB CAMPESTRE SAN FRANCISCO DE CHIHUAHUA SC	CLUBES DEPORTIVOS DEL SECTOR PRIVADO	CALLE PASEO DE LAS PALMAS	# 5756
AKARI JAPANESE VISTRO	RESTAURANTES DE AUTOSERVICIO	CALLE VÍA LOMBARDÍA	# 5700
BIESTRO NOUR	RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA	CALLE VIA TRENTINO	# 5704
BOTANERO DOS AGUAS	RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA	CALLE VÍA LOMBARDÍA	# 502
CHILIS	RESTAURANTES CON SERVICIO DE	CALLE VIA TRENTINO	# 5904

	PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA		
CHILIS CHIHUAHUA III	RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA	CALLE VÍA TRENTINO	# 5904
COME CAMILA D1	RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA	CALLE VÍA TRENTINO	# 5704
HOTEL COURTYARD CHIHUAHUA	HOTELES CON OTROS SERVICIOS INTEGRADOS	CALLE VÍA LOMBARDÍA	# 5702
HOTEL COURTYARD MARRIOT	HOTELES CON OTROS SERVICIOS INTEGRADOS	CALLE VIA LOMBARDIA	# 5702
HOTEL RAMADA ENCORE CHIHUAHUA	HOTELES CON OTROS SERVICIOS INTEGRADOS	CALLE VÍA TRENTINO	# 5700
PARADAISSE PAN CAKE RESTAURANT	RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA	CALLE VIA TRENTINO	# 5705
RESTAUTANT INCREDIBLE PIZZA	RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA	AV. DE LA JUVENTUD O LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA	# 6315
SHERATON CHIHUAHUA SOBERANO	HOTELES CON OTROS SERVICIOS INTEGRADOS	CALLE BARRANCA DEL COBRE	# 3211
SHUGU PELOTAS DE RROZ	RESTAURANTES DE AUTOSERVICIO	CALLE PROLONGACION ABOLICION DE LA EXCLAVITUD	# 15104



Imagen 21. 446 unidades Económicas Terciarias en área de estudio, fuente: DENUE

5.6.3 EQUIPAMIENTO

Respecto al equipamiento urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a la existencia del mismo en sus diferentes modalidades en torno al predio de análisis y su accesibilidad hacia el equipamiento urbano existente.

Equipamiento urbano Salud

El Equipamiento Urbano relacionado con Salud según DENUE 2021 INEGI, se identifican en el área de estudio 191 establecimientos, esto debido a la presencia del Hospital y consultorios médicos de STAR MEDICA lo cual define una cobertura muy amplia para la zona, los cuales se ubican y consisten en las siguientes actividades:



Imagen 22. *Equipamiento de Salud, fuente: DENUE.*

Equipamiento Asistencia social	Ubicación	Número
CENTRO DE DIAGNOSTICO ESPECIALIZADO	CALLE HACIENDA DEL VALLE	#5705-1
CENTRO DE ENTRENAMIENTO EMOCIONAL FLOR DE LOTO	CALLE IZALCO	S/N
CENTRO DE ENTRETENIMIENTO EMOCIONAL FLOR DE LOTTO	CALLE IZALCO	S/N
CENTRO DE INFERTILIDAD DE CHIHUAHUA	FRANCISCO VILLA	#1109
CENTRO DE MANEJO NUTRICIONAL	CALLE VIA LOMBARDIA	#114
CHRISTUS MUGUERZA DE LA JUVENTUD	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CLINICA DE MASTOLOGIA	CALLE BARRANCA DEL COBRE	S/N
CLINICA JUVENTUD	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CONSULTA MEDICA	AV. FRANCISCO VILLA	#811
CONSULTORIO	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CONSULTORIO DE CARDIOLOGIA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CONSULTORIO DE MEDICINA INTERNA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CONSULTORIO DE NUTRIOLOGIA	AV. FRANCISCO VILLA	#904
CONSULTORIO DE OFTALMOLOGIA	AV. FRANCISCO VILLA	#1114
CONSULTORIO DE PSICOLOGIA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CONSULTORIO DENTAL	CALLE JACINTO CANEK	S/N
CONSULTORIO MEDICINA GNERAL	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
CONSULTORIO MEDICIO	AV. FRANCISCO VILLA	#726
CONSULTORIO MEDICO - CIRUJANO GASTROENTEROLOGO	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO ANGIOLOGO	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO GINECOLOGIA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N

CONSULTORIO MEDICO GINECOLOGIA-OBSTETRICIA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO OFTALMOLOGO	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO ORTOPEDIA Y TRAUMATOLOGIA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO PEDIATRA ALERGOLOGA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO SIN NOMBRE	CALLE B. BATOPILAS	S/N
CONSULTORIO MEDICO TRAUMATOLOGO ORTOPEDISTA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO MEDICO-PSIQUIATRIA PSICOTERAPEUTA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CONSULTORIO OFTALMOLOGICO	AV. FRANCISCO VILLA	#1114
CONSULTORIOMEDICO	AV. FRANCISCO VILLA	#618
CONSULTORIOMEDICO	AV. FRANCISCO VILLA	#1004
COSULTORIO MEDICO ORTOPEDIA Y TRAUMATOLOGIA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
CREA CONSULTORIO	CALLE VIA LOMBARDIA	#309
DENTAL FAVELA	CALLE VIA LOMBARDIA	S/N
DR ARGENTINA MAGDALENA DAVILA VALDEZ	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR ARTURO AGUIRRE MADRID	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR EDMUNDO BERUMEN NAVARRETE	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR HECTOR ALFREDO NOYOLA ANDAZULA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR IVANOVICH DE LA RIVA MUCHOZ	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR JORGE RICARDO VALLEJO PONCE	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR JUAN PABLO GUTIERREZ RENTERIA	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR MARCO ALEJANDRO REZA OROZCO	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
DR MARIO OJEDA REYES CIRUGIA GENERAL	AV. FRANCISCO VILLA	#1014
DRA CRISTINA ROCIO PEREZ ESPEJO OTORRINOLARINGOLOGIA	AV. FRANCISCO VILLA	#1008
DRA JAZMIN LIZETH ESTRADA LUGO PEDIATRA	AV. FRANCISCO VILLA	#1016
DRA MARINA MITZEL LUJAN LUJAN ODONTOPEDIATRA	AV. FRANCISCO VILLA	#629
FERTYPLACE	CALLE BARRANCA DEL COBRE	S/N
GRUPO DENTAL CUMBRE	CALLE VIA LOMBARDIA	S/N
HOSPITAL STAR MEDICA CHIHUAHUA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
KALONI CHIHUAHUA	CALLE VÍA TRENTINO	S/N
LABORATORIO CLINICO	AV. FRANCISCO VILLA	#506
LABORATORIO MEDICO DEL CHOPO SUCURSAL PLAZA SAUCITO	AV. FRANCISCO VILLA	S/N
MEDICAL PALACE NUTRIOLOGIA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
MEDICAL PALACE ODONTOLOGIA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
MEDICAL PALACE ODONTOLOGIA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
MEDICAL PLACE	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
OPTIMEX	CALLE VIA LOMBARDIA	S/N
STAR MEDICA	FRANCISCO VILLA	#507
UNIDAD MEDICO FAMILIAR N- 58	CALLE MANUEL GOMEZ MORENO	S/N
VECTOR DENTAL	BOULEVARD EL SAUCITO	S/N

Equipamiento urbano Educativo

Respecto al equipamiento urbano en el sector educativo, se pueden identificar un total de 11 unidades en los que destaca la educación a nivel básico con 2 Jardines de Niños, 2 primarias y 8 unidades privadas. En lo que respecta a los niveles media superior y nivel superior no se identifica ninguna unidad, por lo que las personas que habitan en la zona se ven en la necesidad de trasladarse a los equipamientos educativos en trasporte privado o público a los destinos más cercanos.



Imagen 23. Equipamiento Educativo, fuente: DENUE.

Equipamiento Educativo	Ubicación	Número
CENTRO DE APOYO PARA EL APRENDIZAJE TALITA KUMI	CALLE IZALCO	S/N
COLEGIO DE CHIHUAHUA	CALLE JUAN MARÍA SALVATIERRA	#3809
ESCUELA ALFONSO N URUETA CARRILLO	CALLE H. ALVAREZ TOLEDO	S/N
ESCUELA DE DANZA COPPELIA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	# 7701
ESCUELA PRIMARIA FEDERAL PROF ADOLFO BARRANCO FUENTES	CALLE SIERRA TARAHUMARA	S/N
INSTITUTO HARMON HALL CHIHUAHUIA	AV. FRANCISCO VILLA	# 5705
JARDIN DE NIÑOS FRIDA KAHLO	CALLE AGUSTIN DURAN	S/N
JARDIN DE NIÑOS RAMONA CORTES RODRIGUEZ	CALLE SIERRA VERTIENTES	S/N
KUMON	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	S/N
PLANET ENGLISH	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	# 7701
TRANSFORMACION CONSCIENTE DE VIDA	CALLE B. DE LA BUFA	S/N

Equipamiento Servicios Urbanos

Respecto al rubro de Servicios Urbano, existe solo cobertura en cuanto a servicios de abasto de combustible y gas L.P, localizados en vialidades primarias y secundarias dentro de la zona de estudio, mismos que se identifican en la siguiente imagen y tabla:



Imagen 24. Equipamiento Servicios Urbanos, fuente: DENUE.

Servicios Urbanos	Ubicación	Número
GAS GUS	CALLE VIA TRENTINO	#5710
OXXO GAS SUC. BARRANCAS CUU	PERIFERICO DE LA JUVENTUD	S/N
PRONTOGAS BAHIAS CHIHUAHUA	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#7929
SERVICIO EXPRESS	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#6700
SUPER GASOLINERAS DE LA FRONTERA SUCURSAL FRANCISCO VILLA E S 8174	AV. FRANCISCO VILLA	#5701

Equipamiento Asociaciones y Organizaciones Religiosas

En el rubro de asociación y organizaciones religiosa se identifican en el área de estudio un total de 4 unidades.



Imagen 25. Equipamiento Religioso, fuente: DENUE.

Equipamiento de carácter Religioso	Ubicación	Número
CAPILLA MADRE ADMIRABLE	CALLE PEDRO ROBLES	S/N
IGLESIA CATOLICA DIVINO MAESTRO	CALLE PROFESOR J. ROMERO	S/N
IGLESIA REYNO Y JUSTICIA	AV. JUAN ESCUTIA	S/N
RESIDENCIAL SAN FRANCISCO	CALLE PASEO DE LAS PALMAS	# 5656

Equipamiento Cultural y Deportivo

Dentro del área de estudio se localizan 11 unidades de equipamiento cultural y deportivo distribuidos en puntos dentro de las colonias, a continuación, se muestran algunos ejemplos:



Imagen 26. Equipamiento Cultural y Deportivo

Equipamiento Educativo	Ubicación	Número
BUJUTSU	AV. JUAN ESCUTIA	#2026
CASINO CALIENTE	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#5702
CLUB BOLA 8	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#6300
CLUB CAMPESTRE SAN FRANCISCO DE CHIHUAHUA SC	CALLE PASEO DE LAS PALMAS	#5756
DIF MUNICIPAL	CALLE SIERRA TORRECILLAS	#3237
FITH MAX GIMNASIO	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	#6300
GIMNASIO GENESIZ	CALLE VICENTE LEÑERO	S/N
GYM GENESIS	CALLE SOCIALISMO	#121
PRONÓSTICOS	CALLE VIA TRENTINO	#5705
SANSON GYM	AV. JUAN ESCUTIA	S/N
WOMAN GYM	CALLE VIA TRENTINO	#5705

5.6.4 INDUSTRIA

En el sector Secundario se identifican 43 empresas operando dentro del área de estudio principalmente en la zona Industrial del Saucito. La mayoría de los negocios consisten en microindustria sobre predios de mediana dimensión, tales como: Constructoras, desarrolladora, carpintería, minería etc.



Imagen 27. Unidades Económicas Secundarias en área de estudio, fuente: DENUE

Por mencionar algunas de las empresas que se encuentran operando en la zona, por su dimensión y rango de ocupación de empleos superior a 10 empleados se detectan las siguientes:

Equipamiento Educativo	Ubicación	Número
LC MINES	VÍA TRENTINO	#5710
MINERA AGAVE	VÍA TRENTINO	#5710
JMAS SUC SAUICITO	VÍA TRENTINO	#5705
CORPORACION TECNICA DE URBANISMO	VÍA TRENTINO	#5570
CTU	VÍA TRENTINO	#5710
DIAGONAL ORSIGM GRUUP	VIA LOMBARDIA	#5705
ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES DE LA PAZ	VIA LOMBARDIA	#5901
FIGOSA, SA DE CV	EL SAUCITO	S/N
FIRECOM SOLUCIONES TECNOLOGICAS	CALLE SIERRA VENTANA	#3223
LAZZCON BUFETE ARQUITECTONICO	CALLE CITADELA	#5901
FAGERDALA MEXICO	CALLE LACANDONES	#1030
FAGERDALA MEXICO	CALLE LACANDONES	#6650
GRUPO GRAFICO DE MEXICO	RETORNO EL SAUCITO	#1030
GRUPO GRAFICO DE MEXICO	RETORNO EL SAUCITO	#1030
ALTEC ELECTRONICA CHIHUAHUA SA DE CV	AV. SILVESTRE TERRAZAS	#12811
MARTIN ENGINEERING MEXICO	RETORNO EL SAUCITO	#1030
RIPIPSA	CALLE LACANDONES	#8080
TECNOLOGIA DE MOCION CONTROLADA	RETORNO EL SAUCITO	#1020
ZF CHIHUAHUA	AV. JUAN ESCUTIA	#3201

El resto de las empresas instaladas en el sector económico secundario, no sobrepasan los 10 empleados por unidad económica.

5.6.5 ESTRUCTURA VÍAL

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 a la topografía de la zona y al origen parcelario de lotificación conformado como colonias populares que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad.

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

En la zona de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona si no para toda la ciudad, como el Periférico De La Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, calle Izalco y Boulevard El Saucito, así como vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada.

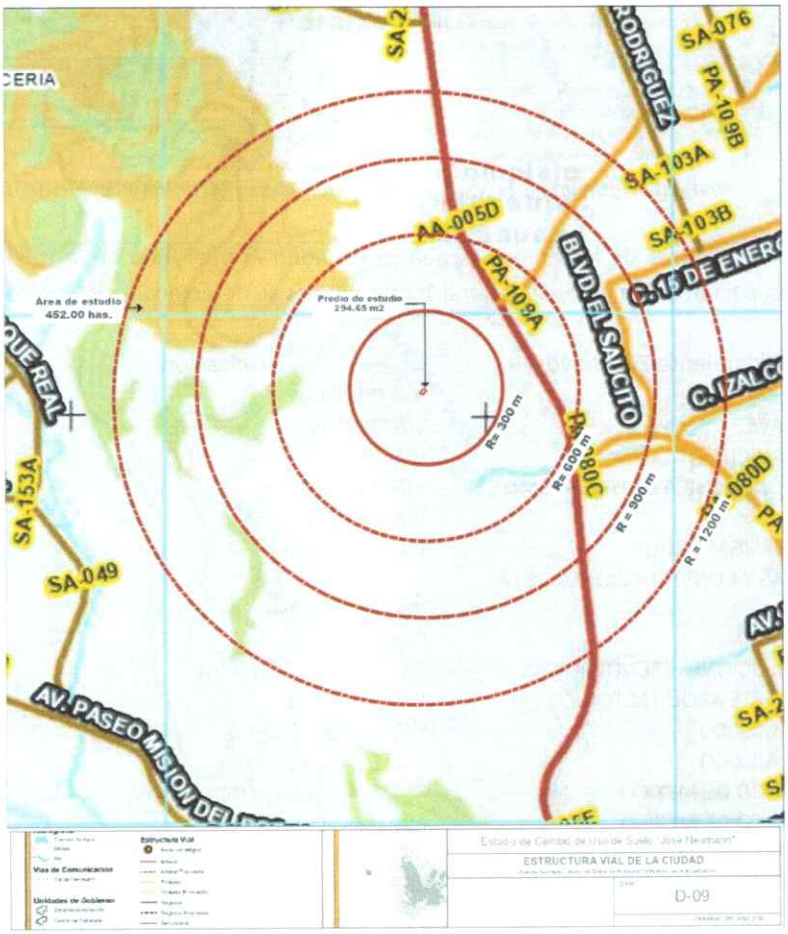
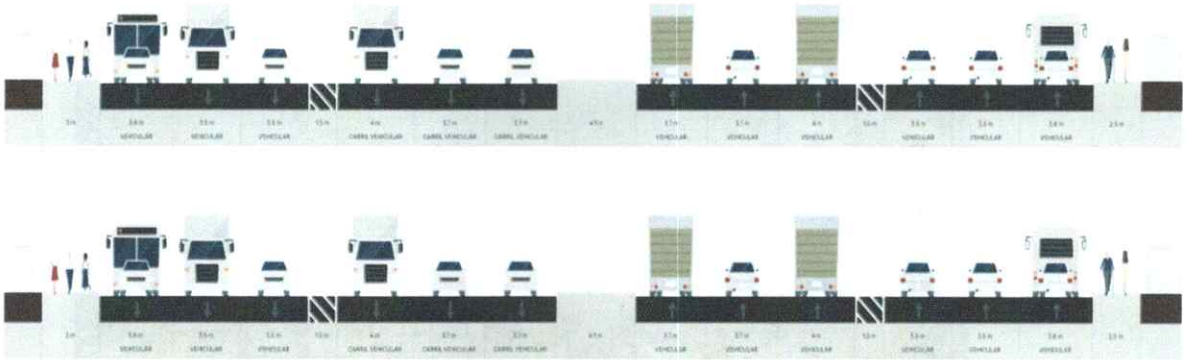


Imagen 28. Red de Estructura vial de la zona. Fuente PDU 2040 sexta actualización

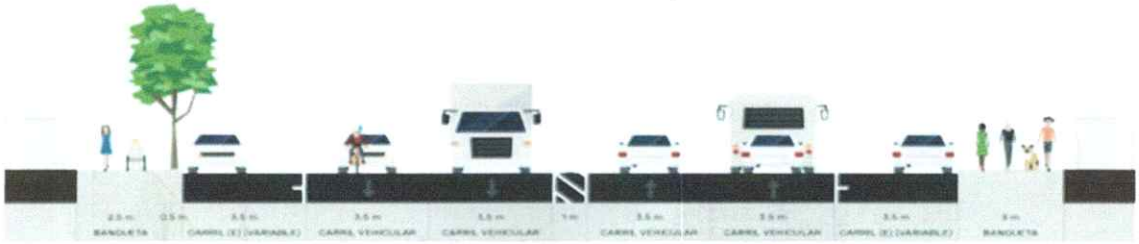
Vialidades Arteriales

En el área de estudio se puede identificar como la vialidad de mayor jerarquía por considerarse de primer orden el Periférico De La Juventud, con una sección vial de hasta 55.00 a 57.00 metros con 3 carriles de circulación por ambos sentidos en sus carriles centrales, y 3 carriles de circulación en ambos sentidos en sus carriles laterales, la cual la hace la vía importante de conexión con la ciudad de sentido norte-sur.

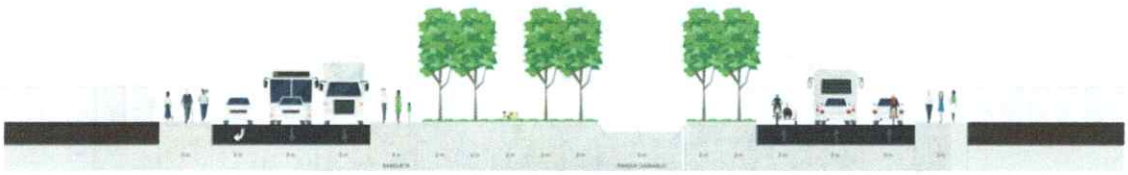


Vialidades Primarias

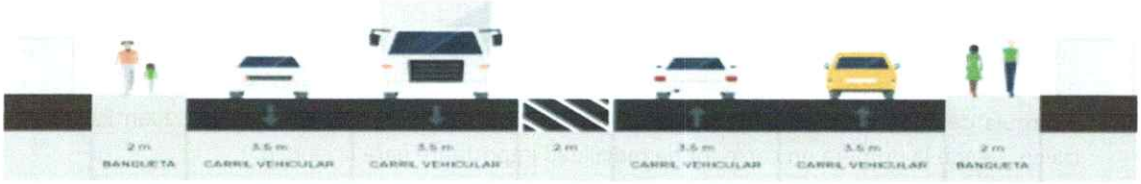
En el área de estudio se pueden identificar principalmente la presencia de vialidades jerárquicas de tipo primarias, al oriente se localiza la **Av. Juan Escutia** con una sección vial variable de 28.00 a 30.00 metros con 2 carriles de circulación por ambos sentidos y 1 carril de estacionamiento en ambos sentidos, siendo esta una vía importante de conexión con la ciudad de sentido poniente-oriente.



Otra de las vialidades de carácter primario en la zona es la **Av. Francisco Villa** con conexión poniente-oriente, se conforma de una sección variable de entre 27.00 metros a 46.00 metros, con tres carriles de circulación por ambos sentidos.



Otra vialidad primaria reconocida en la zona, importante para la zona que funge como conexión con las colonias El Saucito, Diego Lucero y Mezquites, es la **calle Izalco**, con una sección vial de 20.00 metros y 2 carriles de circulación por sentido.



Vialidades Secundarias

En el área de estudio se pueden identificar la **Av. Francisco Villa** del tramo comprendido entre el Periférico de la Juventud hasta el acceso al fraccionamiento Dominion Residencial, vía colectora de la

zona considerada en el PDU Sexta Actualización dentro de la estructura vial secundaria, sin embargo, la séptima actualización del PDU ya no la considera con jerarquía secundaria, pero en la práctica funciona como una vialidad colectora importante de desfogue para la zona en sentido poniente-oriente.



Imagen 29 *Av. Francisco Villa, tramo Av. Periférico de la Juventud a acceso al Fracc. Dominion Residencial*

Vialidad del predio de estudio

El predio sujeto a analisis se localiza en la **calle Jose Neumann**, vialidad que aunque no es considerada dentro de la estructuria vial del Plan de Desarrollo Urbano con una mayor jerarquia, en lo local y por su sección vial y trayectoria funciona como via de conexión en la zona, siendo esta por donde tendria frente el proyecto que se pretende desarrollar. La calle cuenta con 13.85 metros de sección.



Imagen 30. *Calle José Neumann, sección vial de 13.85 metros*

5.6.6 TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, se cuenta con una amplia cobertura en la zona, considerando también que existen paraderos de autobús de rutas alimentadoras principalmente en las vialidades de mayor jerarquía de la zona como el Periférico de La Juventud, Boulevard El Saucito. Av. Juan Escutia y calle Izalco, siendo la primera un corredor de movilidad importante para la ciudad.

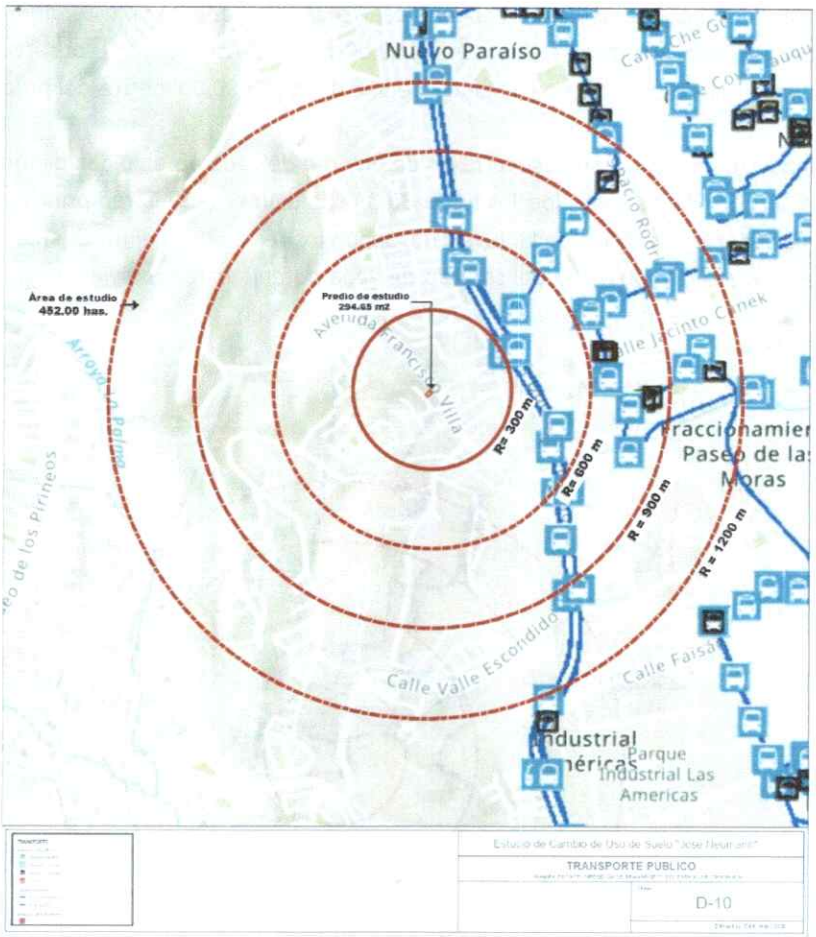


Imagen 31. *Rutas de transporte público en la zona de estudio, fuente: SIGMUN*

Según la Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua las rutas que influyen directamente en el área de estudio se identifican con las siguientes trayectorias:

- Ruta Circunvalación 2, con dirección directo-inverso, con frecuencia de paso de autobuses a cada 8 minutos y 20 unidades dando servicio, con una ruta circular, recorre el Periférico de la Juventud hasta dar vuelta por la Av. Mirador hacia el sur de la ciudad, dando cobertura entre la zona norte y sur de la ciudad.
- Ruta Infonavit, con dirección directo hacia el norte de la ciudad, con una frecuencia de paso de 20 minutos y 3 unidades de transporte dando servicio. Es una ruta corta que prácticamente da servicio al interior de las colonias Lomas Karike, Infonavit Nacional, Infonavit Vallarta y alrededores
- Ruta 3 Granjas, con frecuencia de paso de autobuses a cada 11 minutos y 6 unidades en servicio, con una cobertura principalmente al interior de las colonias Granjas, Frailes y Panorámico.

5.6.7 INFRAESTRUCTURA

a) INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 3 tanques de almacenamiento de agua con destino urbano, los tanques Lomas ubicados en la parte

norponiente y el tanque el Saucito en la zona centro del área analizada, este último el más cercano al predio analizado por encontrarse a tan solo 150.00 metros. Así mismo se observan 2 pozos, el pozo Francisco Villa y el pozo Izalco a una distancia de 520.00 m y 1080.00 metros del predio sujeto a análisis.

Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 3.00" al interior de las calles locales hasta 36.00" de diámetro de la red principal de distribución de agua que pasa por el periférico de La Juventud. Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.55 %.

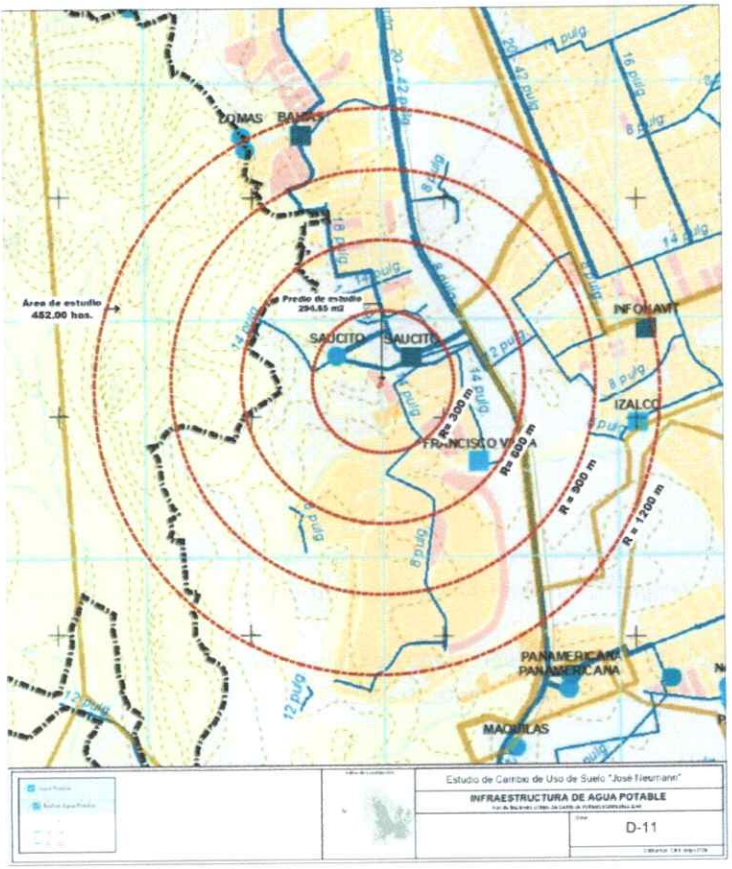


Imagen 32. Infraestructura de agua potable en la zona, fuente: PDU 2040

b) *INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO*

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área de estudio cuenta con una red de infraestructura de drenaje con diámetro variados entre la tubería de distribución local hasta subcolectores y colectores de concreto con diámetros que varían de 20" en la red interna de las colonias, 24.00" de subcolectores y 61.00" de los colectores principales. Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.51 %.

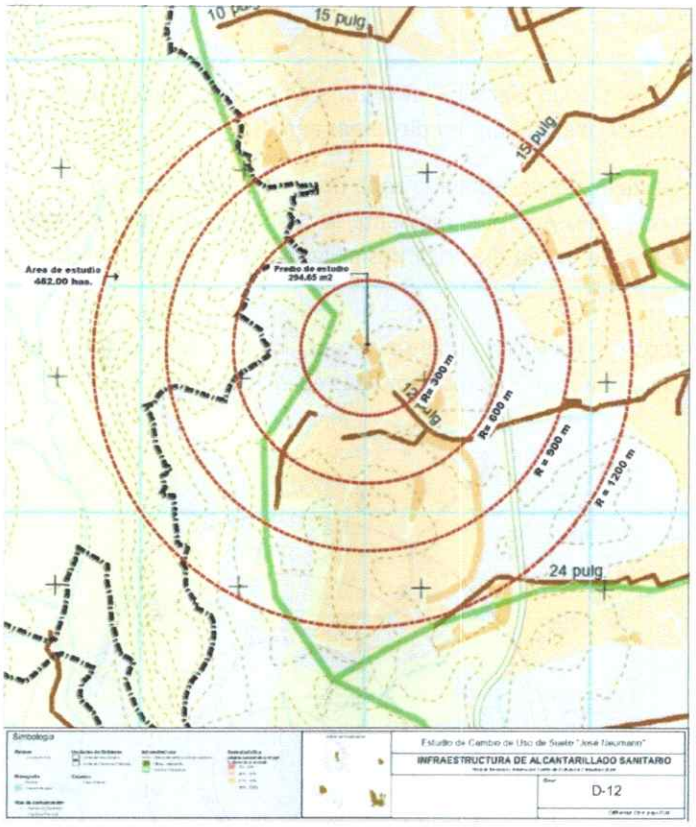


***Imagen 33**. Infraestructura de alcantarillado en la zona, fuente: PDU 2040*

c) *INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL*

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia de dos arroyos, el primero el Arroyo El Saucito a una distancia de 460.00 metros a partir del predio en análisis, sus escurrimientos se generan en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua aguas arriba de los fraccionamientos El Saucito y Bahías, con varias corrientes menores que cruzan en periférico de la juventud.

El segundo afluente identificado es el arroyo La Galera Norte a una distancia de 480.00 metros el predio analizado, el cual nace en la zona poniente de la ciudad en la Av. Francisco Villa y periférico de La Juventud

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y el Atlas de Riesgos, en la conducción de agua pluvial dentro del área de estudio analizada, no se detectan puntos considerados como áreas posibles de inundación sobre el trayecto de ambos arroyos; de igual manera, más adelante en el apartado de riesgos hidrometeorológicos se explicará más a detalle el punto de los posibles riesgos.

Asimismo, se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al predio de estudio y la topografía de la zona, permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales hacia los arroyos en mención, sin presentar riesgo de inundación.

Los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la calle José Neumann para después incorporarse a la Av. Francisco Villa, por lo que la topografía del predio y rasantes de proyecto condicionan a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando el riesgo de inundación.

d) *INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA*

Existe cobertura y factibilidad eléctrica en la zona de estudio, infraestructura y servicio operado por la Comisión Federal de Electricidad por medio líneas aéreas.

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Av. Washington y calle Reno del fraccionamiento Lomas América, mediante la cual se distribuye la energía por medio de líneas de 115 Kva. La presencia de la red eléctrica posibilita la prestación de servicios en la zona y el predio en estudio.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.81%.

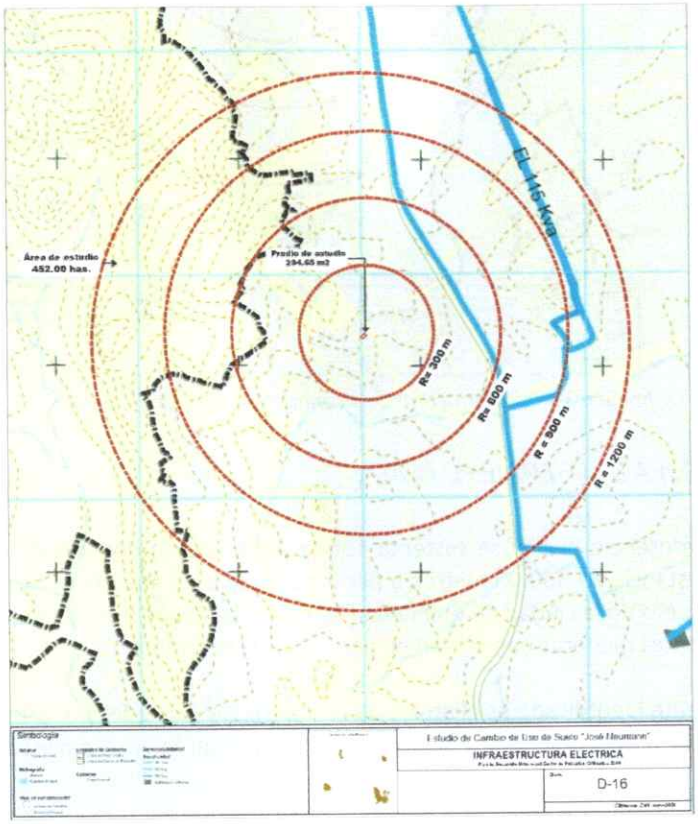


***Imagen 34**. Infraestructura de Eléctrica en la zona, fuente: PDU 2040*

5.6.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

a) *RIESGOS GEOLÓGICOS*

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, perdida o daño social y económico, provocado por una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, se identifican dos fallas geológicas identificadas, la primera la conocida como Falla La Palma a una distancia de 1,200.00 metros

del predio en análisis, y la segunda corresponde a la falla Los nietos a 700.00 metros de distancia. Las cuales, por su naturaleza, distancia y conformación no inciden directamente en el predio de aplicación.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis se observan posibles riesgos por erosión y deslizamientos, lo anterior por las condiciones topografías de la zona de estudio que son irregulares, identificadas con pendientes variables entre 0% a 30 %, sin embargo, se considera una zona ya impactada por el desarrollo urbano.

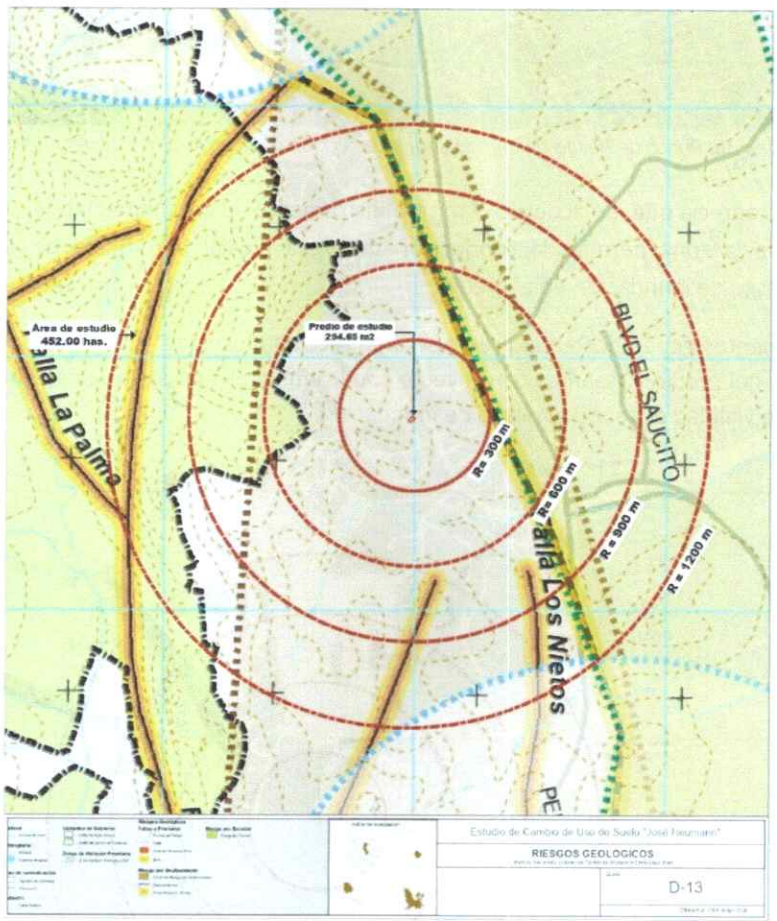


Imagen 35. *Riesgos Geológicos, fuente: PDU 2040*

b) *RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS*

Respecto a los riesgos hidrometeorológicos en el área de estudio, según lo señalado en el Atlas de Riesgos, el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y El Plan de Desarrollo Urbano visión 2040, en la zona se identifican un punto de riesgo de inundación, que no forma parte del trayecto de los arroyos presentes en la zona, si no al interior de la colonia Rincones del Pedregal.

Lo anterior, ocasionado por la acumulación de agua pluvial que inicia en la cadena montañosa de la zona poniente colindante con el mencionado fraccionamiento, agua la cual corre por las calles interiores del fraccionamiento para incorporarse posteriormente al Arroyo El Saucito, siendo insuficiente la infraestructura para la conducción de agua, situación que ocasiona la acumulación en la zona.



Imagen 36. Punto de riesgo de inundación, intersección de la calle Sierra Torrecillas y Sierra Negra.

Asimismo, se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al predio de estudio y la topografía de la zona permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales sin presentar riesgo de inundación en el predio.

Los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la calle José Neumann, por lo que la topografía del predio y rasantes de proyecto condicionan a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando el riesgo de inundación.

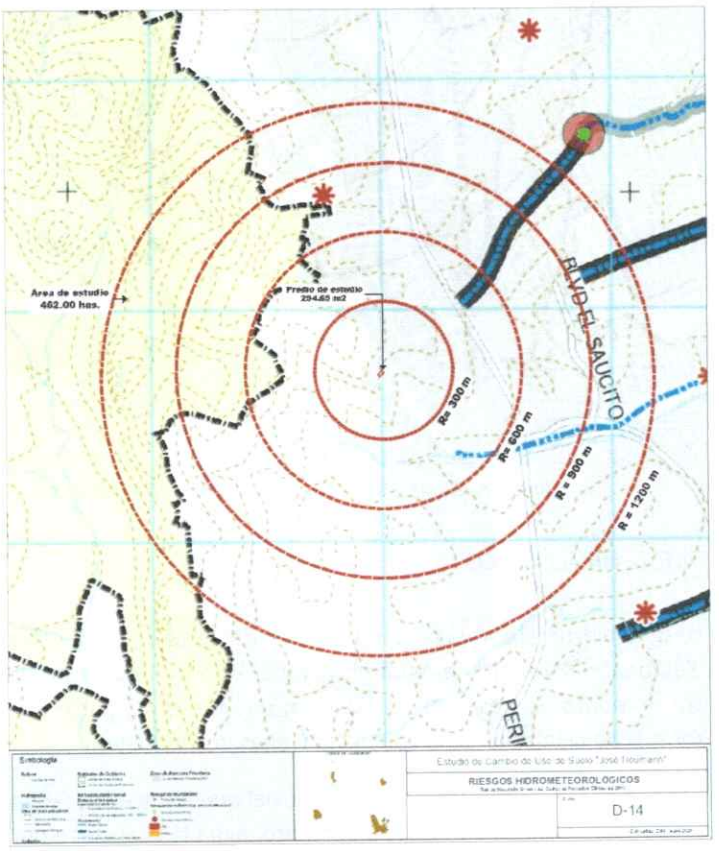


Imagen 37. Riesgos Hidrometeorológicos, fuente: PDU 2040

c) *RIESGOS ANTROPOGÉNICOS*

Los riesgos antropogénicos se definen por tener su origen a consecuencia de la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

Dentro del área de estudio se pueden identificar algunas empresas con niveles de riesgo medio, con giro de almacenamiento y venta de combustible de gas y venta de gasolina al menudeo, los cuales se encuentran en vialidades arteriales y vialidad primaria, negocios los cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente.



***Imagen 38**. Estación de servicio de venta de combustible ubicadas en Perif. De La Juventud*

Para el caso específico del predio en estudio no existe riesgo alguno por dichas condiciones al encontrarse fuera del área de salvaguarda y restricciones de infraestructura establecidas.

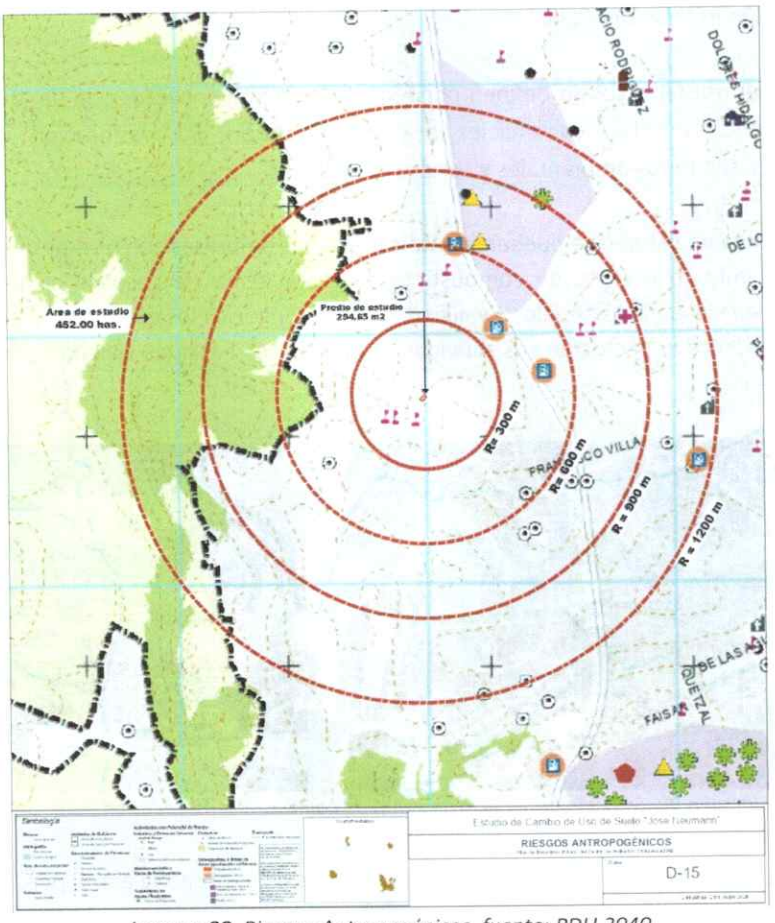


Imagen 39. *Riesgos Antropogénicos, fuente: PDU 2040*

5.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El presente estudio se realiza como justificación y sustento para el aumento de densidad y de potencial urbano en cuanto al COS, de un predio urbano propiedad del señor Heber Abdiel Lara ubicado en la calle José Neumann Lote 7, manzana 6 del fraccionamiento Jardines de San Francisco, con clave catastral 445-006-007 y una superficie de 294.65 metros cuadrados, en el cual se pretende desarrollar a futuro un proyecto de vivienda plurifamiliar.

El predio en su colindancia con la calle José Neumann cuenta con 11.29 metros, en su colindancia con el lote No. 6 con 24.91 metros, por su costado derecho en colindancia con el lote No. 8 con 24.77 metros y en su parte posterior en colindancia con el lote No. 20 y No. 21 con 12.48 metros.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente el uso de suelo actual para el predio analizado es Habitacional con Densidad H35.

El predio tiene acceso por la calle José Neumann, vialidad de carácter local la cual cuenta con amplitud de sección suficiente para albergar el uso de suelo propuesto para el predio y cuenta con conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que se cuenta con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad.

Se justifica el aumento de densidad Habitacional H35 a Habitacional H60+ así como incremento en el Coeficiente de Ocupación de Suelo con la finalidad de consolidar una alternativa adicional de vivienda plurifamiliar para la zona, en un sector que presenta fuerte necesidad de alternativas de vivienda aprovechando su conectividad y cercanía con corredores urbanos y de movilidad, y una necesidad de intensificar el aprovechamiento de los predios con base a las políticas públicas establecidas a través del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040.

El predio actualmente se encuentra baldío y a futuro se pretende llevar a cabo un proyecto de vivienda plurifamiliar, por lo cual se promueve potencializar al aumento de su vocación habitacional formalizando el aumento de densidad solicitado e incremento de potencial urbano necesario para promover un proyecto de mayor impacto que suma una alternativa adicional de vivienda para la zona.

El predio analizado se encuentra dentro de una amplia zona de vivienda que ha sufrido procesos de consolidación urbana en las últimas décadas y se encuentran a una distancia de 480.00 metros respecto al corredor urbano y de movilidad más próximo constituido por el Periférico de La Juventud vialidad arterial considerada jerárquicamente importante para la ciudad y para la zona analizada.

Para la definición del área de estudio se conformó un polígono con una superficie de 452.00 hectáreas, partiendo de la ubicación del predio y definiendo rangos de radio a cada 300.00 metros hasta establecer un radio de influencia de 1,200.00 metros; superficie territorial adecuada y suficiente para la obtención de datos físico, económico y social relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende alrededor de 14 colonias y fraccionamientos algunos en su totalidad y otros de manera parcial, donde se identifica un alto grado de mezcla de aprovechamientos del suelo. De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, en el área de estudio existen 15,815 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 34.99 hab./ha de acuerdo a la superficie del polígono que se establece en el presente estudio para su análisis.

Según el Inventario Nacional de Vivienda existen en el área de estudio un total de 5,273 viviendas de las cuales 464.00 se encuentran desocupadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 89.49 % muy superior al promedio urbano, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos presentes en la zona, así como la reconversión de usos necesaria para fomentar la cobertura de usos comerciales y de servicios necesarios para la población, o buscar alternativas adicionales de vivienda de tipo plurifamiliar que intensifiquen el aprovechamiento del suelo.

Es notable que en el área de estudio los usos de suelo predominantes son habitacionales con densidades de H12, H25, H35, H45 y H60 con una presencia del 37.29 %, y en una proporción muy limitada lo que representa la vivienda plurifamiliar en la zona la cual representa del uso habitacional solamente el 1.29 % del total del área analizada. Con esto se define la necesidad de reconversión de usos habitacionales o mixtos para buscar alternativas habitacionales que permitan la densificación y potencialización de los predios en la zona.

En el área de estudio y en su entorno, existen dos afluentes, el arroyo El Saucito y el Arroyo La Galera Norte ambos con desembocadura final en el Rio Sacramento. Sin embargo, los mismos no se encuentran cerca del predio analizado.

De acuerdo al Atlas de Riesgos y al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, las condiciones de riesgo son detectadas de manera puntual, sin formar parte del trayecto de los arroyos presentes en la zona, si no al interior de la colonia Rincones del Pedregal. Lo anterior, ocasionado por la acumulación de agua

pluvial que inicia en la cadena montañosa de la zona poniente colindante con el mencionado fraccionamiento, agua la cual corre por las calles interiores del fraccionamiento para incorporarse posteriormente al Arroyo El Saucito, siendo insuficiente la infraestructura para la conducción de agua, situación que ocasiona la acumulación en la zona. Sin embargo, el área inmediata al predio de estudio y la topografía de la zona permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales sin presentar riesgo de inundación.

En lo que respecta a los servicios básicos, se aprecia una alta consolidación, esto debido a la existencia de infraestructura de cabecera de la zona, lo que da acceso a servicios básicos como agua, drenaje y energía eléctrica.

La oferta comercial del sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, así como al interior de las zonas habitacionales. La Mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo del Periférico de La Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, calle Izalco y calle Ignacio Rodríguez, con actividades diversificadas y mezcla de diversos tamaños de U.E; dentro de las colonias, la zona de estudio presenta una considerable cantidad de micro negocios, sobre todo en las colonias El Saucito, Los Mezquites y Diego Lucero.

En el sector Secundario se identifican 43 empresas operando dentro del área de estudio principalmente en la zona Industrial del Saucito. La mayoría de los negocios consisten en microindustria sobre predios de mediana dimensión, tales como: Constructoras, desarrolladora, carpintería, minería etc. que en su gran mayoría tienden a emplear de 0 a 5 personas.

En lo que respecta al Equipamiento Urbano, el área de estudio presenta niveles de cobertura adecuados a nivel barrial, lo que se relaciona con las características de alta consolidación urbana que define escasa reserva para mayor consolidación de equipamiento necesario.

La estructura vial actual de la zona se define por el Periférico de La Juventud considerada de carácter arterial, así como la Av. Francisco Villa, calle Izalco, Av. Juan Escutia con categoría primaria, vialidades concentradoras de comercio y servicios.

El predio sujeto a analisis se localiza en la calle José Neumann, vialidad que aunque no es considerada dentro de la estructuria vial del Plan de Desarrollo Urbano con una mayor jerarquia, en lo local y por su sección vial de 13.85 metros y trayectoria funciona como via de conexión en la zona, siendo esta por donde tendria frente el proyecto que se pretende desarrollar.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, en la conducción de agua pluvial no se presentan riesgos de inundación hacia la zona inmediata al predio. Se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al predio de estudio y la topografía regular de la zona permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales hacia el afluente cercano, sin presentar riesgo de inundación.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas en su entorno inmediato, ni se presentan condiciones de riesgo en cuanto a infraestructura o localización de agentes tales como gaseras o estaciones de venta de combustible, que, si bien existen en el área de estudio, sin embargo, estas se ubican a distancias seguras con respecto a la ubicación de los predios.

Al interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, se identifican dos fallas geológicas identificadas, la primera la conocida como Falla La Palma a una distancia de 1,200.00 metros

del predio en análisis, y la segunda corresponde a la falla Los Nietos a 700.00 metros de distancia. Las cuales, por su naturaleza, distancia y conformación no inciden directamente en el predio en análisis.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis se observan posibles riesgos por erosión y deslizamientos, lo anterior por las condiciones topografías de la zona de estudio que son irregulares, identificadas con pendientes variables entre 0% a 30 %, sin embargo, se considera una zona ya impactada por el desarrollo urbano.

6. NORMATIVIDAD

6.1 CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

6.1.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024

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 con base a 3 ejes rectores, sobre los cuales define objetivos y programas de interés nacional:

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

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

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y 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 de mandato.
7. Consulta popular.
8. Mandar obedeciendo,
9. Política exterior: recuperación de principios.
10. Migración: soluciones de raíz.
11. Libertad e Igualdad.

En el eje de 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 los todos 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 para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
III. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
IV. Jóvenes Construyendo Futuro.
V. Jóvenes Escribiendo el Futuro.
VI. Sembrando Vida.
VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda,
IX. Tandas para el bienestar.
X. Derecho a la educación.
XI. Salud para toda la población.
XII. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
XIII. 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 la 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 de 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
    I. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
    II. 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.

6.1.2 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

El Plan Estatal de Desarrollo 2022 – 2027 es el documento rector que establece el quehacer y las prioridades de la administración estatal con el objetivo de mejorar las condiciones actuales del estado y encauzarlo hacia el desarrollo pleno y la prosperidad de sus habitantes.

Además, sustenta las decisiones operativas, administrativas y financieras que tomará con el fin de cumplir lo plasmado en el presente Plan, así como de cuidar el adecuado uso de los recursos públicos, privilegiando la eficacia, eficiencia y transparencia de estos. Igualmente sirve de referencia para elaborar otros planes temáticos y sectoriales que en su momento habrán de presentarse.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 establece 5 ejes rectores, los cuales serán el objetivo principal para llegar a los resultados esperados:

Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua
Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo
Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable
Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas

En lo que respecta al tema del Ordenamiento Territorial y su desarrollo, el Plan Estatal 2022 -2027 aborda el tema por medio del *Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable*, el cual tiene como alcance, la siguiente estructura programática para su atención y seguimiento:

- Vías de Comunicación e infraestructura aeroportuaria
- Movilidad y Transporte
- Infraestructura y Gestión Integral del agua
- Vivienda
- Desarrollo Territorial y Regional
- Ecología y Medio Ambiente

6.1.3 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El Plan Municipal de Desarrollo 2021- 2024 es el instrumento rector que dirigirá las políticas públicas de la presente administración municipal, desarrollado y planeado de conformidad a las necesidades y prioridades que identifica la sociedad y el actual gobierno en nuestro municipio.

El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo
Eje 2. Desarrollo Humano
Eje 3. Seguridad
Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

Eje1. Familia y Comunidad
Eje 2. Equidad de Genero
Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El plan Municipal de Desarrollo tiene como **Objetivo general** el *Hacer de Chihuahua El Municipio más competitivo de México.*

En temas de carácter Urbano se idéntica el Eje Transversal 3, enfocado en la Inteligencia y Competitividad Urbana, con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

Medir la inteligencia y la sustentabilidad urbana es una tarea por demás compleja debido a la gran cantidad de elementos vinculados y entrelazados al espacio público que llamamos ciudad; sin embargo, se propone considerar medir el desempeño de las siguientes dimensiones con la finalidad de identificar una línea base de inicio y, consecuentemente, evaluar el desempeño año con año de la presente administración municipal:

Dimensión espacial:
1. El desarrollo sostenible del urbanismo y el uso de la tierra

2. Asegurar la equidad espacial del suelo urbano
3. Aumentar y definir la resiliencia de la ciudad
4. Preservar y mejorar el aspecto arquitectónico y el patrimonio cultural
5. Promover la alta calidad y funcionalidad de los espacios públicos y el entorno de vida
6. El desarrollo alternativo y la movilidad sostenible

Dimensión de la gobernanza:
1. Asegurar la dimensión estratégica del territorio
2. Administración financiera sostenible de la ciudad
3. Aumento de la participación en la ciudad
4. Reforzar la gobernabilidad
5. Facilitar el desarrollo y la comunicación

Dimensión social:
1. Garantizar la inclusión social
2. Asegurar la sostenibilidad social y la equidad intergeneracional
3. Construcción de una oferta de vivienda para todos
4. Proteger y promover la salud y el bienestar social
5. Mejora la educación inclusiva y la formación
6. Promover oportunidades de cultura y ocio

Dimensión económica:
1. Estimular el crecimiento verde y la economía circular
2. Promover la innovación y las ciudades inteligentes
3. Garantizar la conectividad
4. Desarrollo del empleo y una economía local de resiliencia
5. Alentar la producción y el consumo sostenible
6. Fomentar la cooperación y las organizaciones innovadoras

Dimensión ambiental:
1. Mitigar el cambio climático
2. Proteger, restaurar y mejorar la biodiversidad y los ecosistemas
3. Reducir la contaminación
4. Adaptarse al cambio climático con prevenciones
5. Administrar los recursos naturales de forma sustentable evitando el desperdicio

6.1.4 CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y 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 son 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 elementos los 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 analizado 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 la 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.
- 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

- 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 servicio 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 rosa, diversa, poli-céntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de la ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

c) USOS DE SUELO

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo habitacional con densidad H35. La compatibilidad del uso 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".

6.2 OBJETIVOS GENERALES

Incrementar la disponibilidad de otras alternativas de vivienda para zona, incrementando la densidad actual del predio urbano con clave catastral 445-006-007 ubicado en la calle José Neumann Lote 7,

manzana 6 del fraccionamiento Jardines de San Francisco con una superficie de 294.65 metros cuadrados.

Mediante la presente modificación menor se pretende promover un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios ubicados en cercanía de los corredores urbanos y de movilidad considerado que por su función, ubicación y sección vial establecida, la calle José Neumann cumple con dicha función a escala local.

6.3 OBJETIVOS PARTICULARES

- Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta de vivienda de tipo plurifamiliar.

- Formalizar un esquema de vivienda plurifamiliar aprovechando su cercanía con el corredor de movilidad del Periférico de La Juventud, que consolide el predio promovido dándole certeza jurídica para el establecimiento de vivienda plurifamiliar departamental.

- Aprovechar la condición de accesibilidad local de la José Neumann, la cual destaca dentro de la estructura urbana del fraccionamiento Jardines de San Francisco, su entorno y conectividad con vialidades de mayor jerarquía.

- Fomentar el incremento de potencial urbano, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para introducción de proyectos de vivienda plurifamiliar que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

- Fomentar fuentes de trabajo al momento de la construcción y de la operación del inmueble.

- Intensificar la capacidad habitacional, económica y social del fraccionamiento Jardines de San Francisco en cuanto a su aprovechamiento del suelo, mediante una oferta de adaptación congruente con su entorno.

6.4 NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

6.4.1 NORMATIVIDAD SEDESOL (AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO)

a) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO

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

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.

6.4.2 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRIROTIAL Y DESARROLLO URBANO.

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 de una acción urbana sobre un pedio 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, tienen 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 autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.
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.

6.4.3 NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

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 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;

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, previos a la declaratoria del área protegida, y

6.4.4 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

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 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

6.4.5 NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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.

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

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

c) *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.

d) *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.

e) *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.

6.4.6 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, 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 y ocultar 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 de los predios deberán observase las siguientes consideraciones:

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

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

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 las 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 se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

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.

6.4.7 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.

Esto 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 ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las 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.

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, policéntrica 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 urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centro 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.

Plantear 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 centro 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 urbano 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 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 cuenta con accesibilidad y vinculación a nivel urbano por su cercanía a vialidades jerárquicas como el Periférico de La Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia y calle Izalco con conexión directa hacia la red vial de jerarquía urbana.

La zona de estudio no se encuentra inscrita a alguno de los polígonos establecidos dentro de las centralidades propuestas por el Plan Director de Desarrollo del Centro de población de la Ciudad, por lo que la consolidación de actividades de mayor jerarquía urbana es una oportunidad para el desarrollo de nuevas centralidades locales en fortalecimiento y consolidación 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.

El sub-centro urbano más cercano es el Subcentro norte que propone potencializar las actividades productivas de servicio hacia un amplio entorno urbano y favorecer su integración hacia las diversas opciones de equipamiento de cobertura urbana y regional presentes. Mientras que, en materia de suelo comercial, busca la consolidación de actividades comerciales, facilitar la entrada de mercancías como un detonante económico natural y sus mixtos de comercio y vivienda que pretenden establecer una dinámica de intercambio económico.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra la congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 en el entorno de estructura urbana y la visión de ciudad ya que promueve la diversificación del uso de suelo planteado para la ciudad consolidando ofertas adicionales de vivienda atendiendo a la vocación del suelo y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de emple, lo cual promueve el aprovechamiento óptimo de las redes instaladas de infraestructura urbana disponibles.

c) *USOS DE SUELO*

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a aumento de densidad y potencial urbano por medio del presente estudio es *Habitacional con Densidad H35* el cual refiere su compatibilidad limitad respecto a la propuesta.

El entorno inmediato al predio analizado cuenta con usos urbanizables y un grado alto en cuanto a la ocupación de suelo.

La oferta de suelo del entorno en estudio tiene una amplia programación de suelo habitacional, con usos de suelos complementarios, en particular sobre los corredores urbanos, vialidades jerárquicas y colectoras.

Es por ello que la propuesta busca la conversión del uso asignado al predio para dar viabilidad a un proyecto urbano de mayor impacto que beneficien a la población con acceso oportuno a otras alternativas de vivienda en la zona, aprovechando su localización estratégica respecto a corredores urbanos y de movilidad.

Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado pero deprimido en términos económicos y sociales, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H12, H25, H35, H45 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes, siendo muy ampliamente representado por densidades bajas, medias y altas.

2. Comercio y Servicios en predios específicos diseminados en el área de estudio y sobre corredores principales como el Periférico de La Juventud y Av. Juan Escutia.

3. Mixto moderado localizado de manera puntual principalmente en lo que se conoce como Distrito 1.

4. Equipamiento urbano en núcleos concentradores de actividad vinculados a las zonas habitacionales.

5. Preservación Ecológica en una proporción del 3.02 % de la superficie analizada, esto por la zona cerril cercana.

6. Recreación y Deporte en áreas públicas vinculadas al equipamiento urbano existente y diseminado al interior de las colonias habitacionales.

La compatibilidad de los usos de suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano.

d) *VIALIDAD*

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Dicha condición aplica particularmente en el predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona, considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su accesibilidad por la calle José Neuman vinculada con la red vial jerárquica de la zona y muy cercana al periférico de la juventud, considerado como corredor de movilidad.

La calle José Neumann cuenta con sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de vivienda plurifamiliar resultante de la implementación de la presente propuesta.

e) *INFRAESTRUCTURA*

Se entiende por infraestructura urbana, todo aquello que constituye las obras que dan 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 vivienda plurifamiliar sobre predio que ya cuenta con los servicios de infraestructura básica por su ubicación, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) *USOS, RESERVAS Y DESTINOS*

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es **Habitacional H60+** tendiente a la diversificación de la oferta de vivienda plurifamiliar en la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a la densidad habitacional solicitada para modificación:

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35	8.50	2.00	4.5 / SR/1.5	
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42	8.50	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37	8.50	2.00	2.0/SR	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:
1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m2 y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Imagen 40. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para uso habitacional plurifamiliar
Fuente: PDU Séptima Actualización Visión 2040

Considerando que la presente propuesta se refiere al aumento del potencial urbanístico sobre el predio analizado dadas las condiciones del proyecto arquitectónico y al requerimiento de cajones de estacionamiento mínimo al interior del predio. De acuerdo a lo anterior, se plantea necesario establecer un COS especifico de 1.00 vinculado al proyecto que permita destinar superficie techada no habitable para estacionamiento requerido para las unidades habitacionales resultantes de la ejecución del proyecto. Para el resto de las normas establecidas habitacionales con densidad H60+ no se propone ninguna modificación.

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA USOS HABITACIONALES PLURIFAMILIARES

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35	8.50	2.00	4.5 / SR/1.5	
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42	8.50	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37	8.50	2.00	2.0/SR	Remítase a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	1.00	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:
1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m2 y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Imagen 41. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para uso habitacional plurifamiliar
Fuente: PDU Séptima Actualización Visión 2040

Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás requisitos de la Ley.

De igual manera, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento cobre los predios analizados.

7. ESTRATEGIA URBANA

7.1 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible para el área de aplicación la introducción de un proyecto complementario a las previsiones de consolidación económica, social y ambiental prevista para el sector poniente de la ciudad, que apoye a los habitantes de la zona en el acceso de otras alternativas de vivienda, que incisa de manera positiva en la consolidación del fraccionamiento Jardines de San Francisco donde la tipología de vivienda es principalmente media-alta, mediante la conversión del uso de suelo Habitacional con densidad H35 a **habitacional con densidad H60+, y con el componente de mayor índice de aprovechamiento urbano al modificar el COS normado para dicho uso de suelo,** lo anterior para un predio urbano con el potencial para realizarlo en un área habitacional de 294.65 metros cuadrados de superficie.

7.2 ESTRATEGIA PARTICULAR

7.2.1 MODELO DE DESARROLLO

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano que permita promover la oferta inmobiliaria de tipo habitacional en cuanto aprovechamiento de suelo para el desarrollo de una vivienda plurifamiliar, predio con accesibilidad por la calle José Neumann, misma que tienen conexión con vialidades secundarias, primarias y arterial de la zona, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área d estudio y su contexto, brindando así una significativa mejora de las condiciones urbanas de la zona.

7.2.2 ENFOQUE INMOBILIARIO

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional plurifamiliar, complementando acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno al desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura de la zona y una amplia diversidad de tipologías de vivienda procurando una mayor dinámica económica y de empleo.

7.2.3 POLITÍCAS DE DESARROLLO

- Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos o subutilizados que permitan la densificación.
  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 las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados.

- La diversificación y mezcla de usos.
  El Plan establece criterios para la localización y diseño de espacios habitacionales que tienden a tener oferta amplia, disponible y accesible a la población, de usos no habitacionales complementarios y necesarios, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia por una mayor accesibilidad a servicios cercanos a sus viviendas.

- La Protección Ambiental.

La propuesta incide de manera positiva en la racionalización del espacio urbano sobre un sector urbano consolidado, por lo que los impactos resultantes al medio ambiente son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo, y, en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

- El Desarrollo Económico y la Competitividad.
  Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

7.2.4 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio urbanos que complementa la oferta económica de 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 como lo es el caso del Subcentro norte cercano, destacando por su adaptación al entorno sobre superficie total de 294.65 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento de la superficie total del predio es **Habitacional H60+**, con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión inmobiliaria en esquema habitacional plurifamiliar de mínimo impacto al entorno construido existente sobre una zona que presenta un alto grado de consolidación.

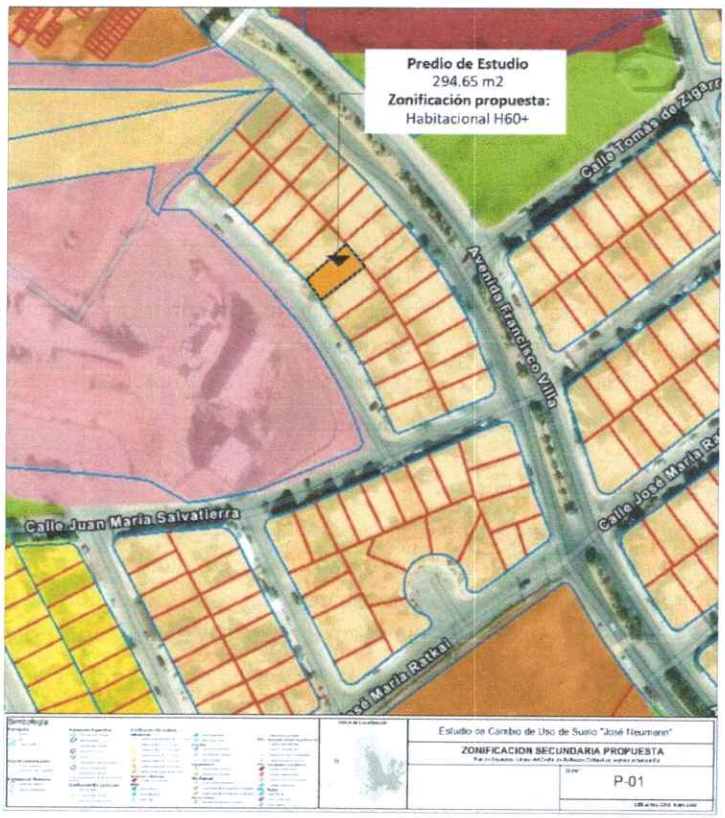


Imagen 42 Zonificación secundaria propuesta

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad habitacional en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto por el desarrollo de diversas actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional ya consolidado.

Planteada así la modificación de uso de suelo, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya 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 acciones previstas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulte compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad, por lo que su convivencia con el entorno se promueve de forma adecuada.

Al concretarse la modificación solicitada, se influye positivamente en la consolidación de predios subutilizados en la zona con vocación para reconversión de usos de suelo considerando la muy escasa presencia de predios baldíos en la zona; formalizando así mayor consolidación urbana, así como densificación y compactación en sectores ya urbanizados como es el caso que nos ocupa.

De dicha manera se atienden a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por la normatividad aplicable local, estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el establecimiento de un modelo densificado de vivienda; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación establecido.

7.2.5 INFRAESTRUCTURA

a) AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO

Al ubicarse dentro de una zona urbana consolidada y servida, el predio analizado cuenta con factibilidad de servicio tanto de agua potable como drenaje sanitario y se deberá de cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda de gastos generado por la acción urbana a desarrollar, así como los costos de la infraestructura que se tenga que habilitar para dicho fin.

b) ENERGÍA ELÉCTRICA

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador y encargado de servir a los predios en análisis es la Comisión Federal de Electricidad (CFE). De igual manera que el punto anterior, al momento de la presentación de la propuesta específica a desarrollar sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo, y en su caso, las indicaciones que señale la CFE.

c) DRENAJE PLUVIAL

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia del arroyo El Saucito y La Galera, los cuales tienen su origen en la zona poniente de la ciudad, con desembocadura en el Rio Sacramento.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, en la conducción de agua pluvial, se detectan un punto riesgos de inundación dentro del área de estudio, al interior del fraccionamiento Rincones del Pedregal, sin embargo, este punto de riesgo no incide directamente en el predio analizado.

Respecto al entorno local inmediato al predio en estudio, el agua pluvial es desalojada por vialidad y los flujos son considerados locales, sin presentar problemas por verse cubierto de los impactos de las corrientes superiores por canales construidos para el arroyo de la zona.

Por la dimensión del predio a desarrollar, no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de los escurrimientos hacia la calle Barranca de Urique para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7.2.6 MOVILIDAD

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 a la topografía de la zona y al origen parcelario de lotificación conformado como colonias populares que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad.

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

En la zona de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona sino para toda la ciudad, como el Periférico De La Juventud, Av. Francisco Villa, Av. Juan Escutia, calle Izalco y Boulevard El Saucito, así como vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada.

Vialidad del predio de estudio

El predio sujeto a analisis se localiza en la **calle Jose Neumann**, vialidad que aunque no es considerada dentro de la estructuria vial del Plan de Desarrollo Urbano con una mayor jerarquia, en lo local y por su sección vial y trayectoria funciona como via de conexión en la zona, siendo esta por donde tendria frente el proyecto que se pretende desarrollar. La calle cuenta con 13.85 metros de sección.

La calle José Neumann tiene conexión inmediata con la Av. Francisco Villa misma que se conecta con el Periferico de La Juventud, por lo que la acceibilidad al predio es privilegiada por tener conexción inmediata a vialidades de jerarquia mayor.



Imagen 43. *Calle José Neumann, sección vial de 13.85 metros*

7.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad con vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad como es el Periférico de La Juventud.

La presente propuesta resulta congruente y compatible con las condiciones de planeación ya que favorece la consolidación de mayores condiciones de habitabilidad en la zona aprovechando de manera eficiente su cercanía con vialidades jerárquicas y de movilidad como lo es el Periférico de La Juventud, así como a fuentes de empleo e inversión en beneficio de los habitantes 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 mediante la **modificación de densidad actual del predio a habitacional con densidad H60+ con componente de aumento de potencial urbano con incremento del COS a 1.00,** aplicable sobre la totalidad de los 294.65 metros cuadrados de superficie del predio analizado.

La superficie sujeta a modificación de uso y aprovechamiento urbano se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico y las previsiones o consideraciones al respecto ya que el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos al interior de los predios.

El cambio de uso de suelo y su posterior intervención es acorde a las políticas de desarrollo urbano definidas por el PDU 2040 respecto a la ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en la zona y en la ciudad.

La calle José Neumann que otorga frente al predio en cuestión, cuenta con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesaria para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. Debiendo de respetar posteriormente por medio del proyecto a desarrollar lo establecido en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a la ocupación de cajones de estacionamiento al interior del predio.

Se considera que la presente propuesta de cambio de uso de suelo para permitir la introducción de un proyecto habitacional plurifamiliar sobre un predio con una superficie de 294.65 metros cuadrados, cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano y que a través del análisis expuesto en el presente documento demuestra los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente de la ciudad.

8. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de instrumentos que deriven 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 promueven el desarrollo a futuro de una edificación en esquema de vivienda habitacional plurifamiliar en un predio urbano ubicado en el fraccionamiento Jardines de San Francisco al poniente de la ciudad. A continuación, se describirán en el punto siguiente las acciones necesarias y corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación resume las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

8.1 CORRESPONSABILIDAD

Se presenta un programa de acciones para la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, mismas que son acciones inmediatas y de corto plazo para su ejecución en lo referente a la clasificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado. Lo que respecta a la etapa de construcción y operación son etapas que corresponden a mediano plazo.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores públicos y privados, a fin de llevar a cabo lo antes descrito.

ACCIONES A REALIZAR	Corresponsabilidad					Plazo		
	Federal	Estatal	Municipal	Privada	Promotor	Corto	Mediano	Largo
Revisión y aprobación del Estudio de aumento de densidad y potencial urbano "José Neumann"			■			■		
Tramite de Licencia de uso de suelo actualizada			■		■	■		
Proyecto Ejecutivo para vivienda plurifamiliar habitacional				■	■	■		
Elaboración y aprobación de manifiesto de Impacto Ambiental			■	■	■	■		
Elaboración y Aprobación de Estudio de Impacto Urbano			■	■	■	■		
Factibilidad de Servicios básicos de agua y drenaje		■				■		
Factibilidad de Servicios básicos de energía eléctrica	■					■		
Tramite de Licencia de Construcción			■			■		
Construcción de Proyecto plurifamiliar				■	■		■	

Imagen 4. Tabla de programación de acciones y corresponsabilidad

9. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. anexo al Periódico Oficial del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Séptima Actualización.
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006.
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).
- Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda, INEGI 2020

10. CRÉDITOS

Gobierno Federal
Arq. Ramón Meyer Franco
Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Gobierno del Estado
Lic. María Eugenia Campos Galván
Gobernadora del Estado de Chihuahua

Ing. Gabriel Martin Valdez Juárez
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Gobierno Municipal
Lic. Jorge Cruz Russek
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Mariza Borjas
Jefe de Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra Martínez Ayón
Director del IMPLAN

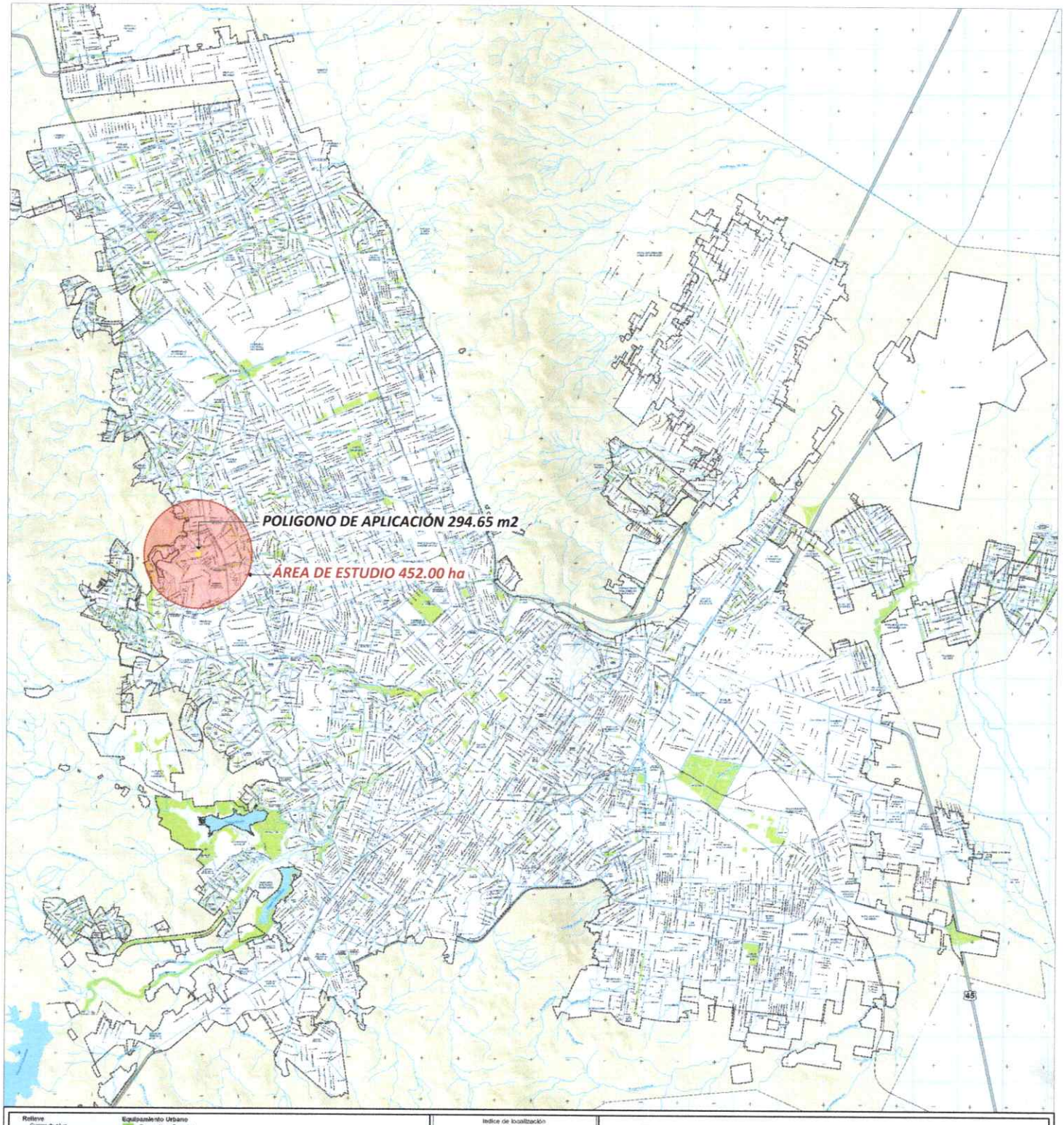
Promotores
Heber Abdiel Lara Balderrama

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Salma Rocio Maynez Villalobos
D.R.U No. 042

Mayo 2024

11. ANEXOS

- Planos de Análisis
- Acreditación de Propiedad
- Plano Catastral del predio analizado
- Identificación oficial del promotor
- Pago del impuesto predial



Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Cuerpos de Agua
Ríos y Arroyos Principales
Arroyos

Vías de comunicación
Número de Carretera
Ferrocarril
Carretera Principal

Unidades de Gobierno
Colonias y Fraccionamientos
Límite del Centro de Población

Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

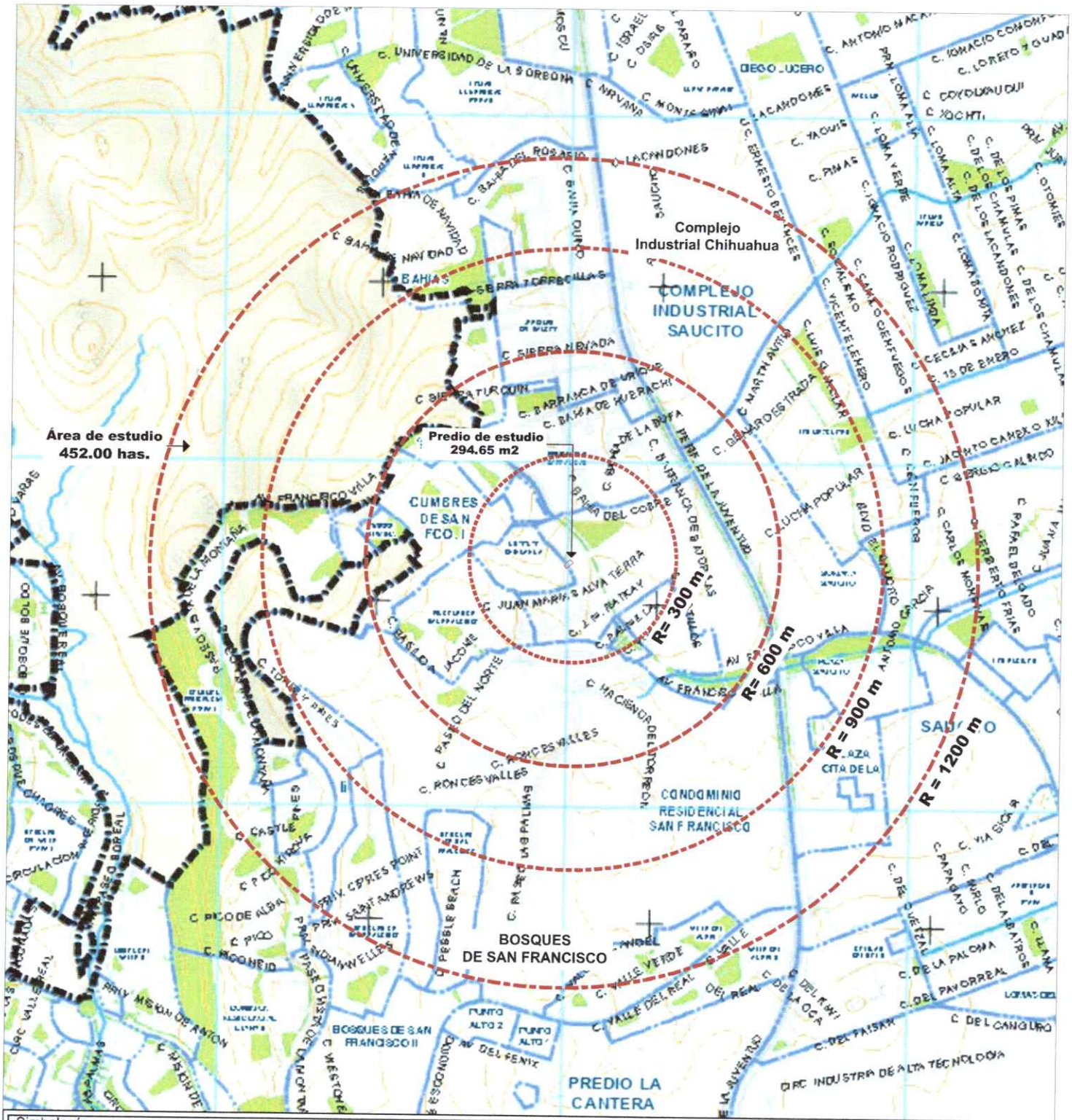
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, septima actualización

Clave:

D-01

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Cuerpos de Agua
- Ríos y Arroyos Principales
- Arroyos

Vías de comunicación
- Ferrocarril
- Carretera Principal

Unidades de Gobierno
- Límite del Centro de Población

Equipamiento Urbano
- Recreación y Deporte

Índice de localización

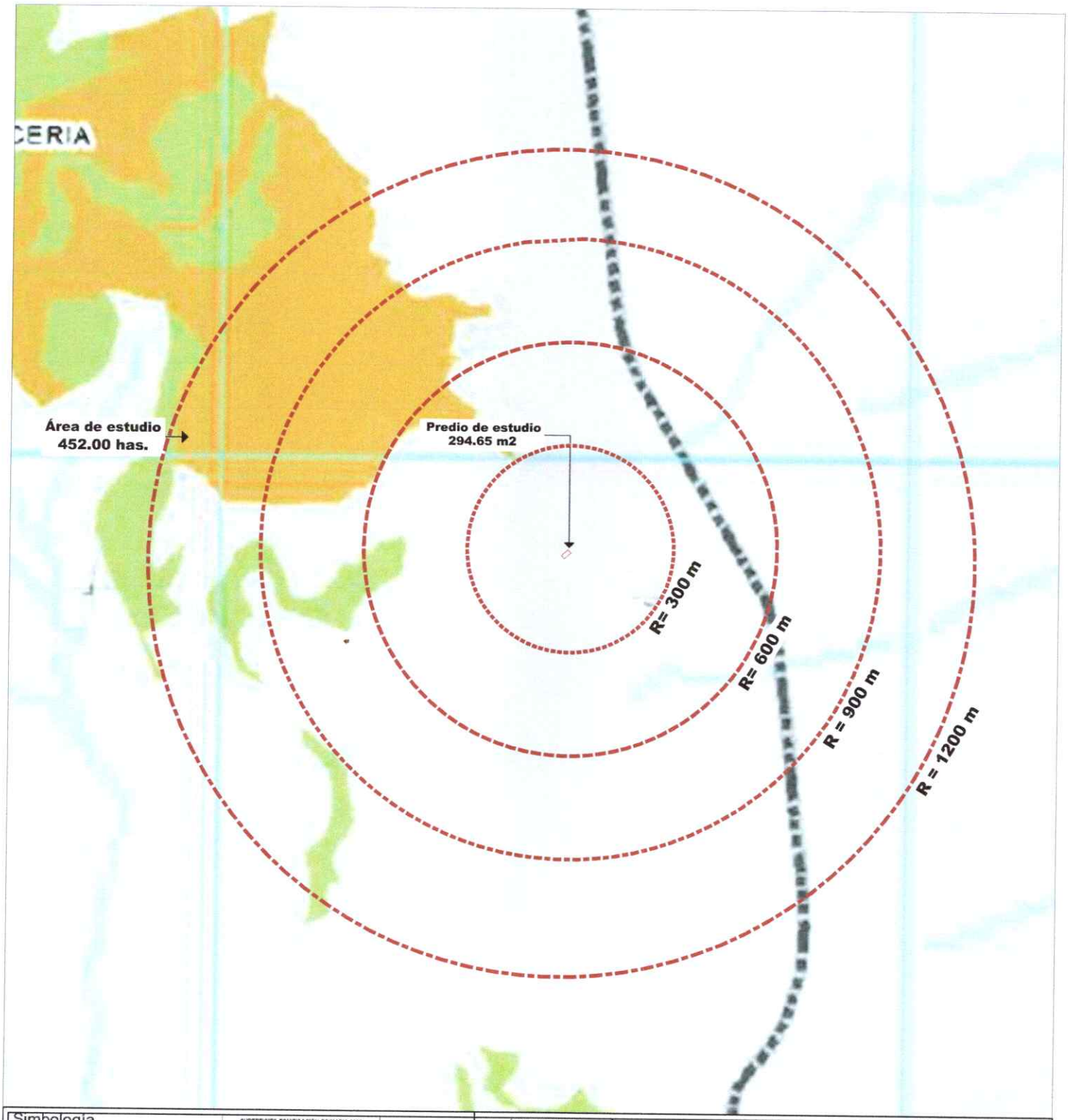
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Clave:

D-02

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Hidrografía
- Cuerpos de Agua
- Arroyo
- Río

Vías de Comunicación
- Vialidad Principal
- Vías de Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Zona de conurbación
- Centro de Población

Zonificación Primaria

SUPERFICIES ZONIFICACIÓN PRIMARIA 2023	
NOMBRE	SUPERFICIE EN HECTÁREAS
Zona "H" Área Urbana	7[illegible]
Zona "R" Suelo Programado	8 [illegible]
Zona "R" Suelo No Programado	3.281.59
Zona "E" Preservación Ecológica	[illegible]
Total	78.285.38

Índice de Localización



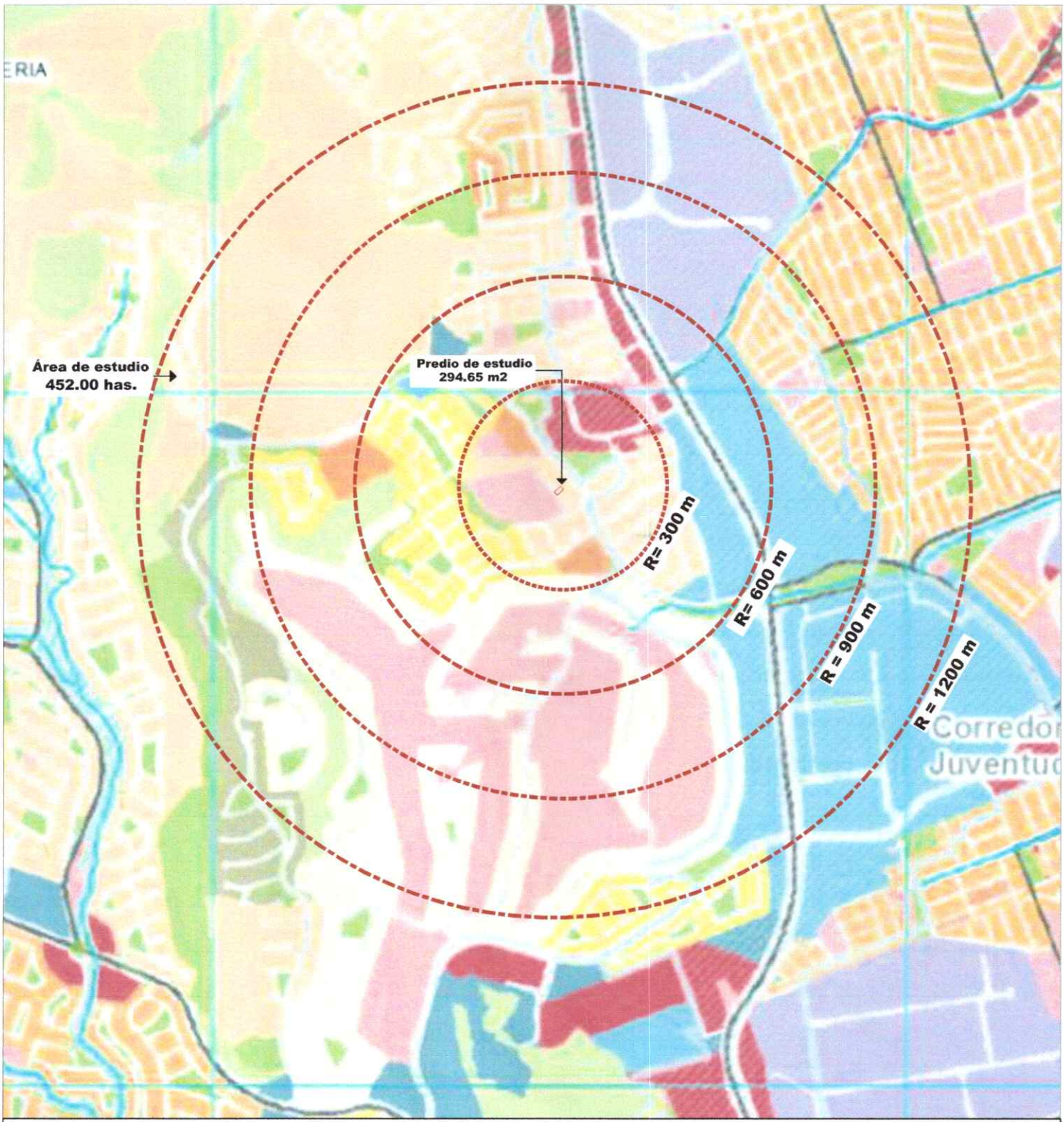
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

ZONIFICACION PRIMARIA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, septima actualización

Clave: D-03

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

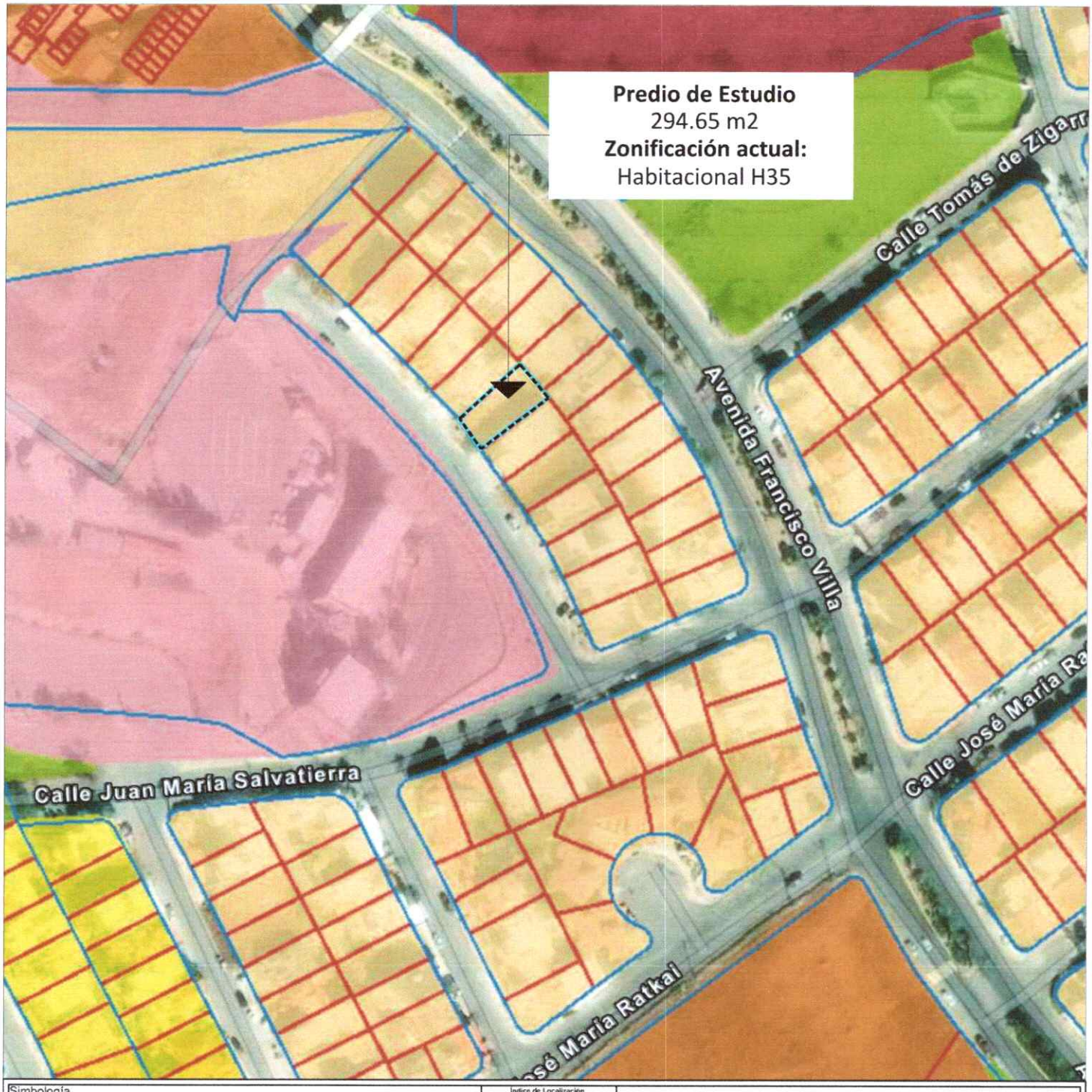
ZONIFICACION SECUNDARIA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, septima actualización

Clave:

D-04

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Índice de Localización

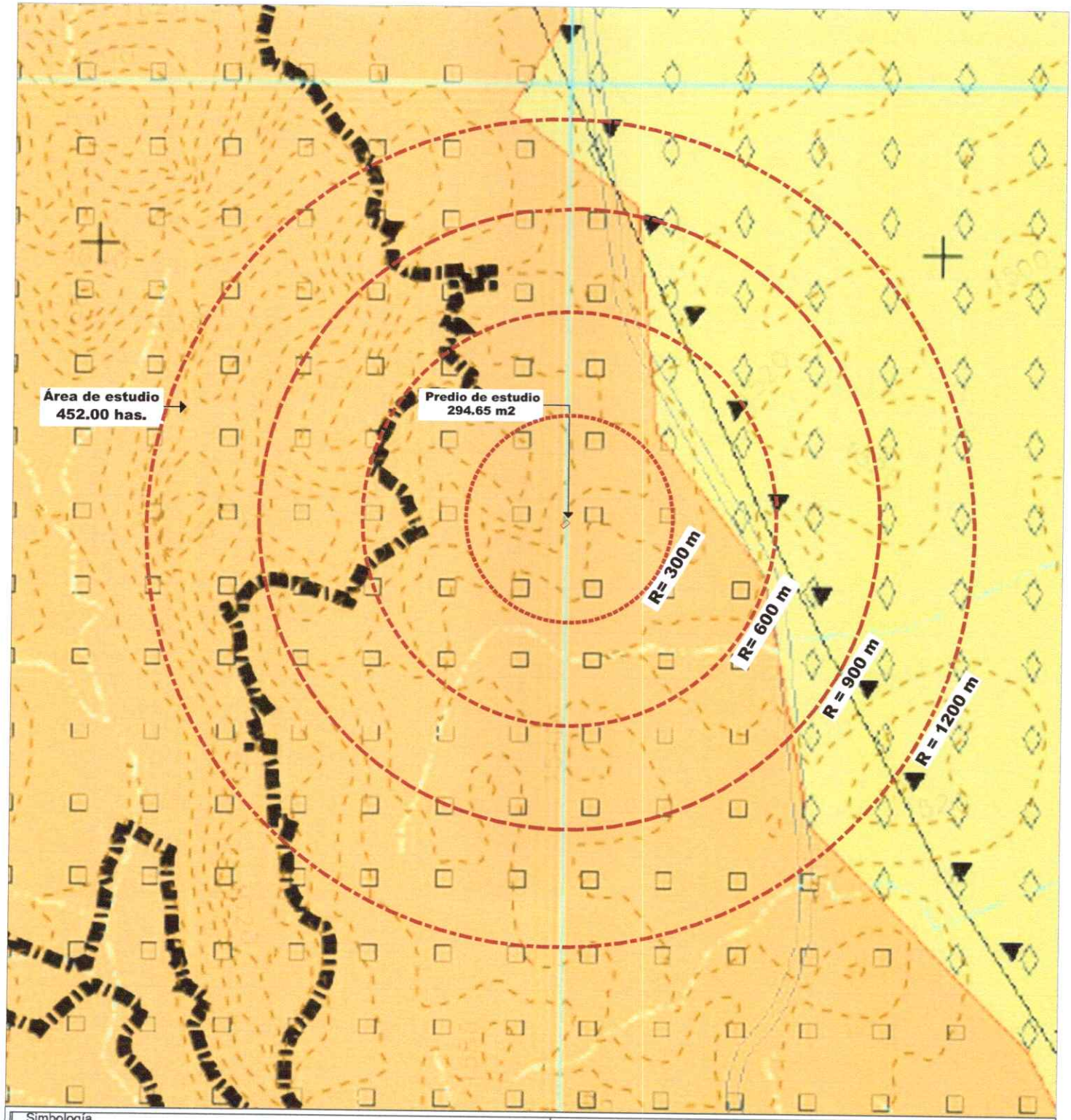
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

ZONIFICACION SECUNDARIA ÁREA DE APLICACIÓN

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, septima actualización

Clave: D-05

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de Comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Medio Ambiente
Clase de Roca
Ígnea intrusiva
Ígnea extrusiva
Sedimentaria
Metamórfica

Estructuras Geológicas
Eje Estructural
Falla
Fractura

Unidades de Roca
Rocas Ígneas Intrusivas
Sienita
Granito
Granodiorita
Monzonita
Diorita
Rocas Ígneas Extrusivas
Riolita
Riolita-Toba ácida
Andesita
Basalto
Toba ácida
Toba intermedia
Rocas Sedimentarias
Caliza
Volcaniclástico
Lutita-Arenisca
Caliza-Yeso
Caliza-Lutita
Arenisca-Toba intermedia
Arenisca-Conglomerado
Lutita
Arenisca
Conglomerado
Rocas Metamórficas
Gneis
Suelos
Aluvial
Lacustre
Eólico

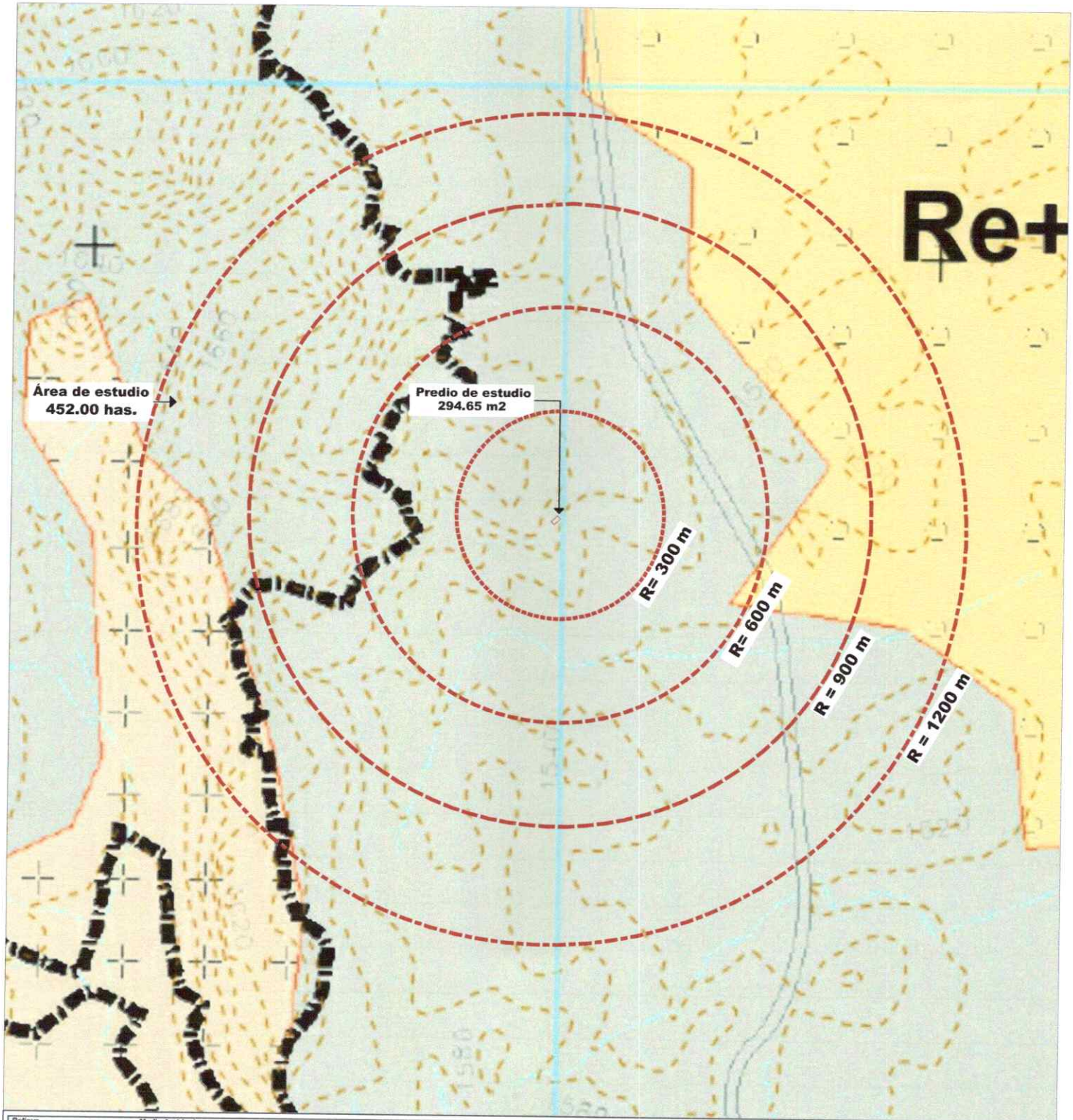
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

MEDIO NATURAL GEOLOGÍA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave: D-06

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de Comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Centro de Población

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

K Kl Kh Kk	Castañozem Lúvico Hápico Cálcico	E	Rendzina
Z	Solonchak		
V Vr Vs	Vertisol Crómico		
H Hh	Feozem Hápico	X Xk Xh Xl	Xerosol Cálcico Hápico Lúvico
J Je Jc	Fluvisol Eútrico Calcárico		
I	Litosol	Y Yc Yl	Yermosol Cálcico Lúvico
R Rc Re	Regosol Calcárico Eútrico		

Fases Físicas

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

Clase Textural
(Gruesa, Media, según clase textural del suelo)

Gruesa 1
Media 2

Fases Químicas
(Sódica, Salina, según clase textural del suelo)

Salina	s	Salina Sódica	so
Fuertemente Salina	S	Salina Fuertemente Sódica	S
Sódica	n	Fuertemente Salina Sódica	Sn
Fuertemente Sódica	N	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica	SN

Ejemplo Rc + Xh/2
(Unidad de suelo dominante + Unidad de suelo secundaria / Clase textural del suelo dominante)

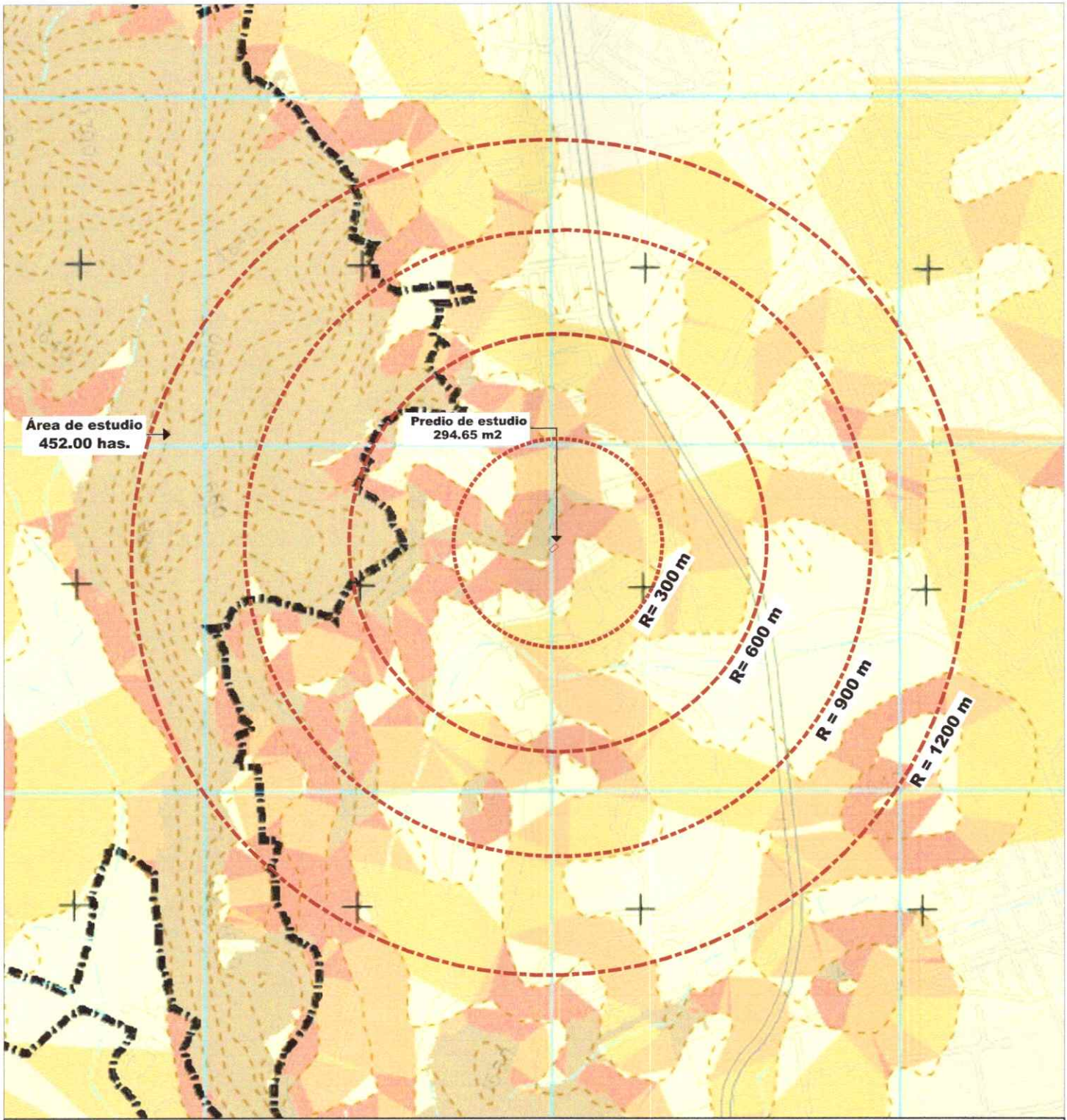
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave: D-07

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Pendientes
Pendiente plana (0- 2 %)
Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Pendiente (5 - 12 %)
Pendiente Moderada (12 - 18 %)
Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

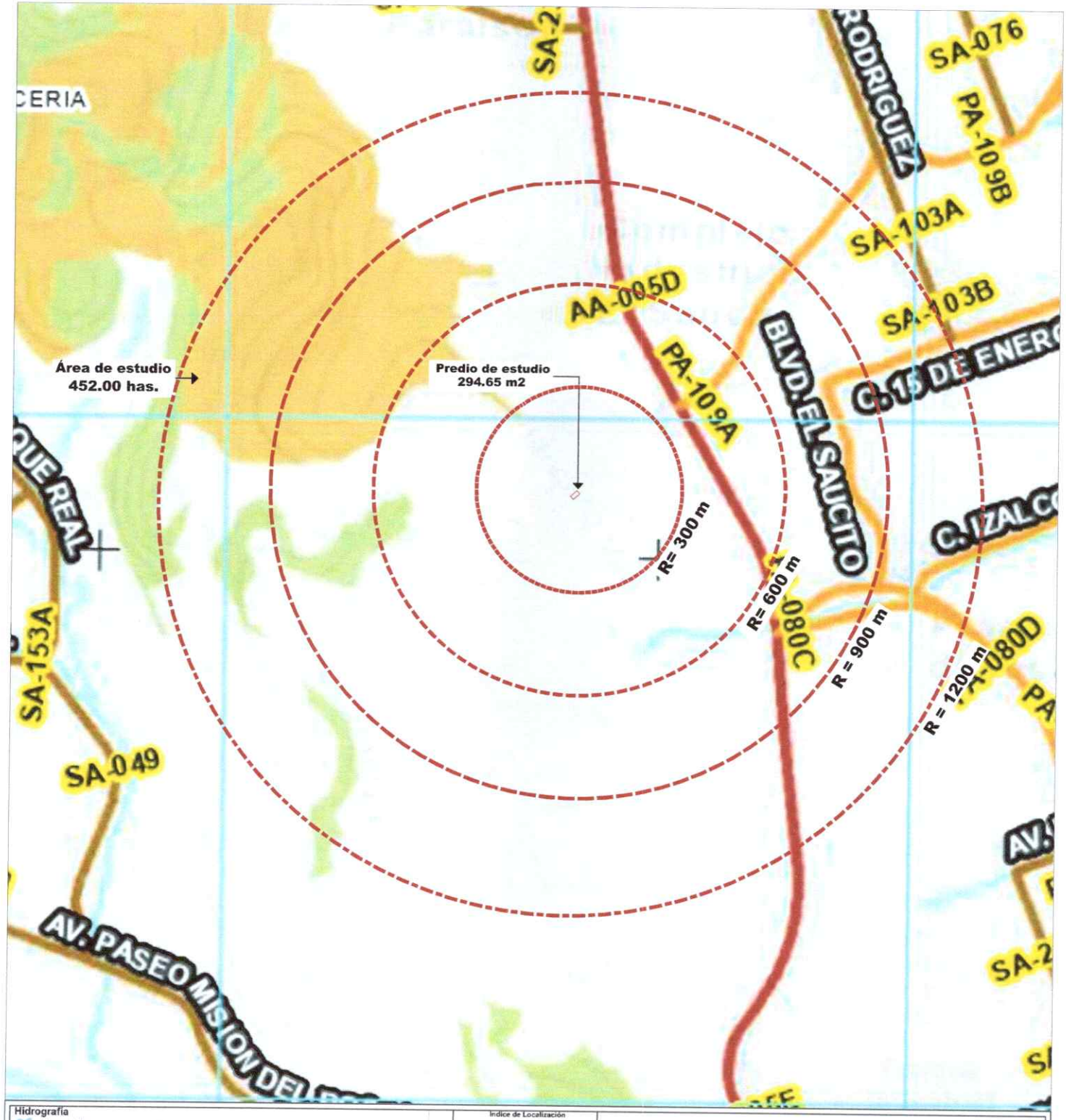
Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040

Clave:
D-08

Chihuahua, Chih. mayo 2024



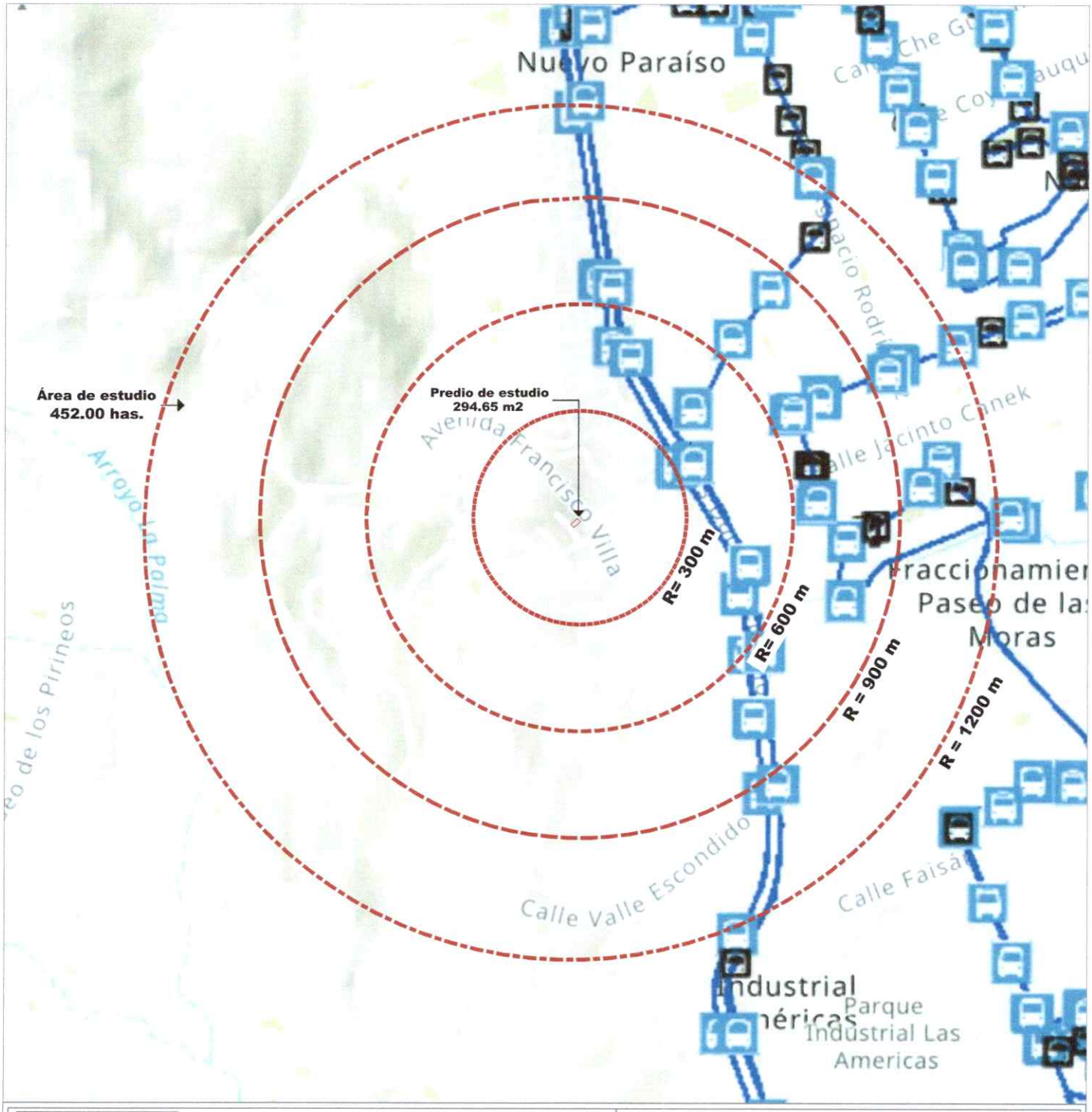
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

ESTRUCTURA VIAL DE LA CIUDAD

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

Clave: D-09

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

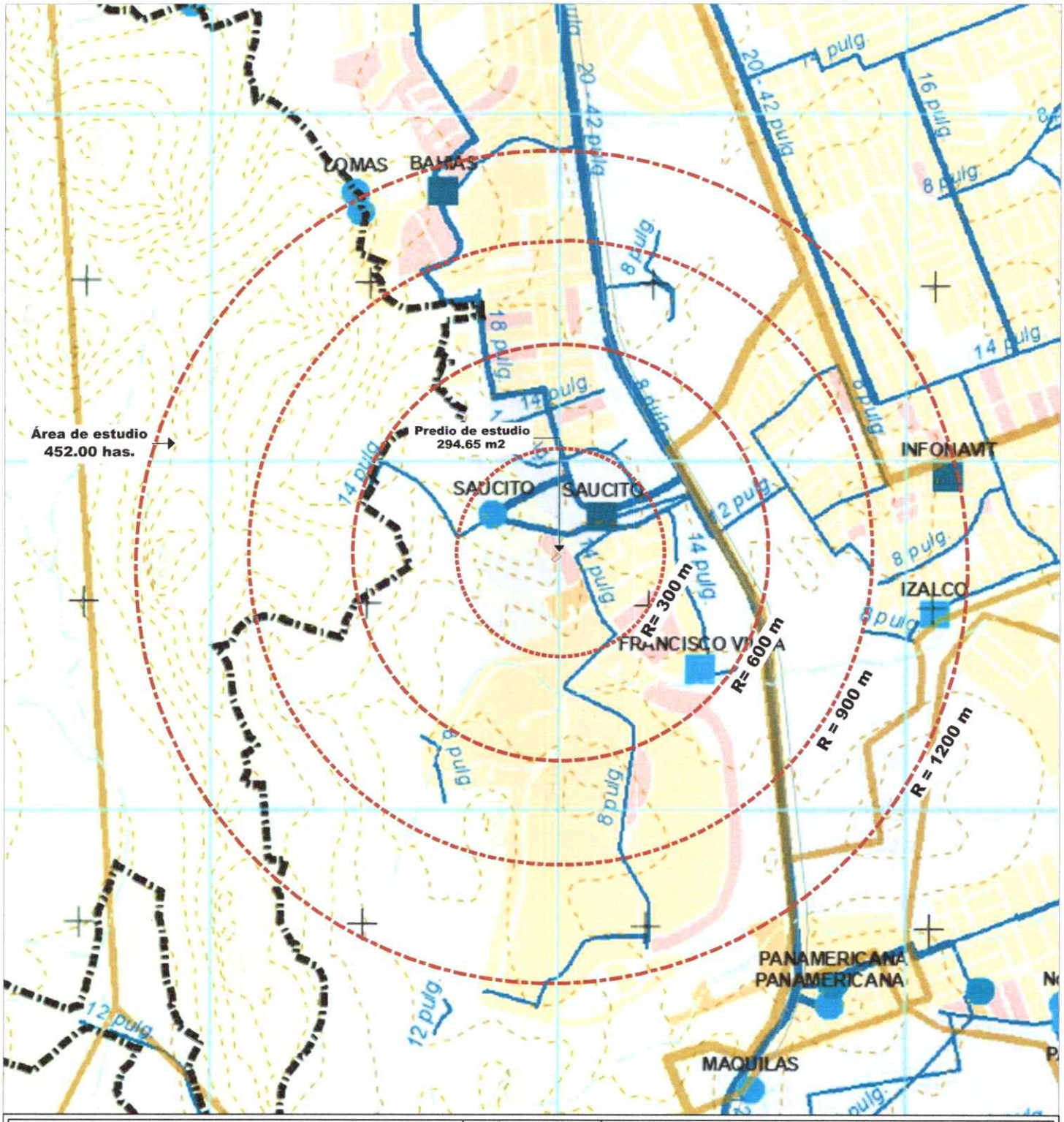
TRANSPORTE PÚBLICO

SIGMUN, FUENTE: DIRECCIÓN DE TRANSPORTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Clave

D-10

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Agua Potable
Red de Agua Potable
11" - 14"
16" - 24"
30" - 42"

Indice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

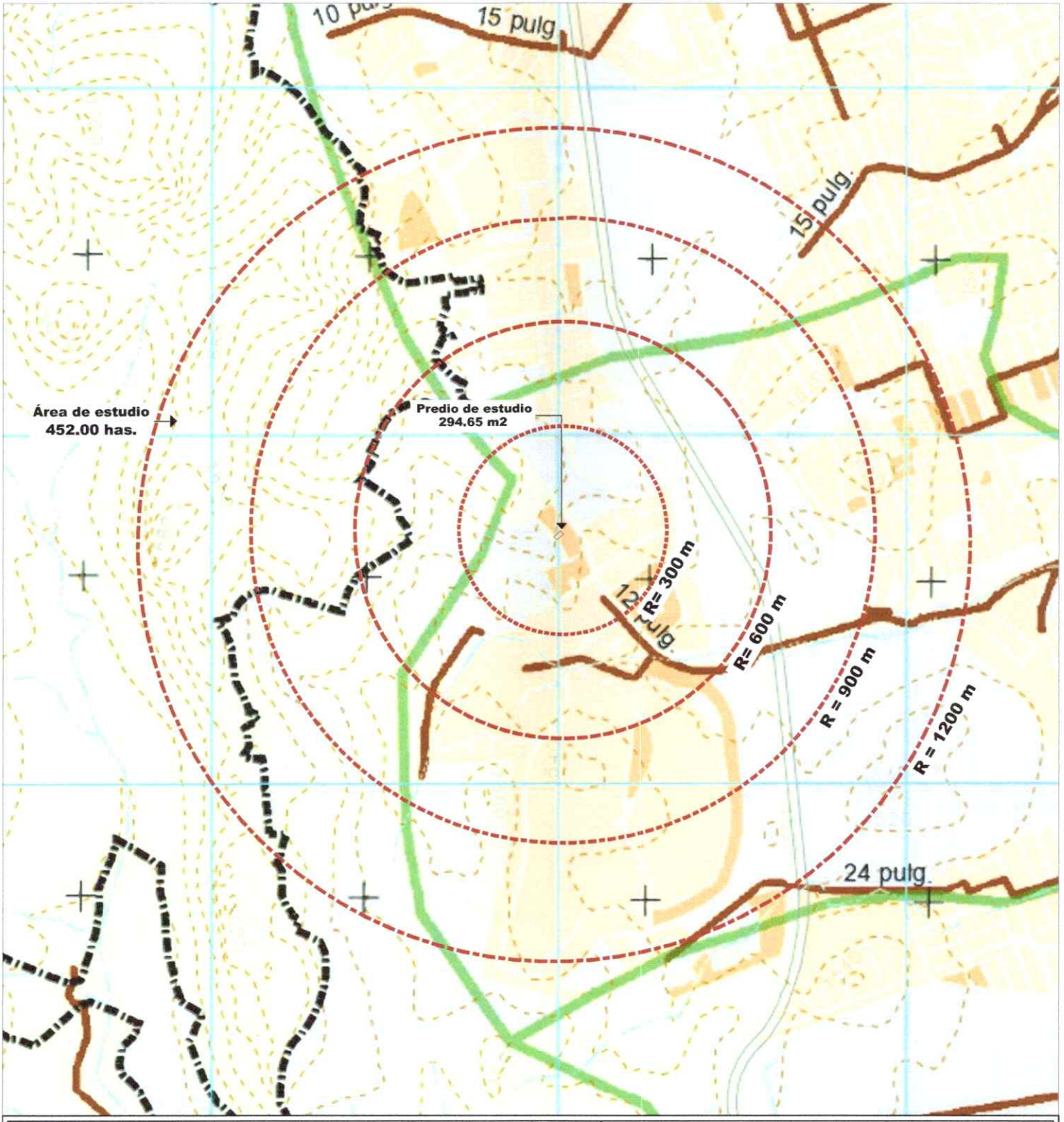
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-11

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Numero de Carretera
Carretera Principal

Unidades de Gobierno
Límite del Area Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Infraestructura
Colectores de Alcantarillado Sanitario
Planta Tratamiento
Cuencas Hidrológicas

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

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

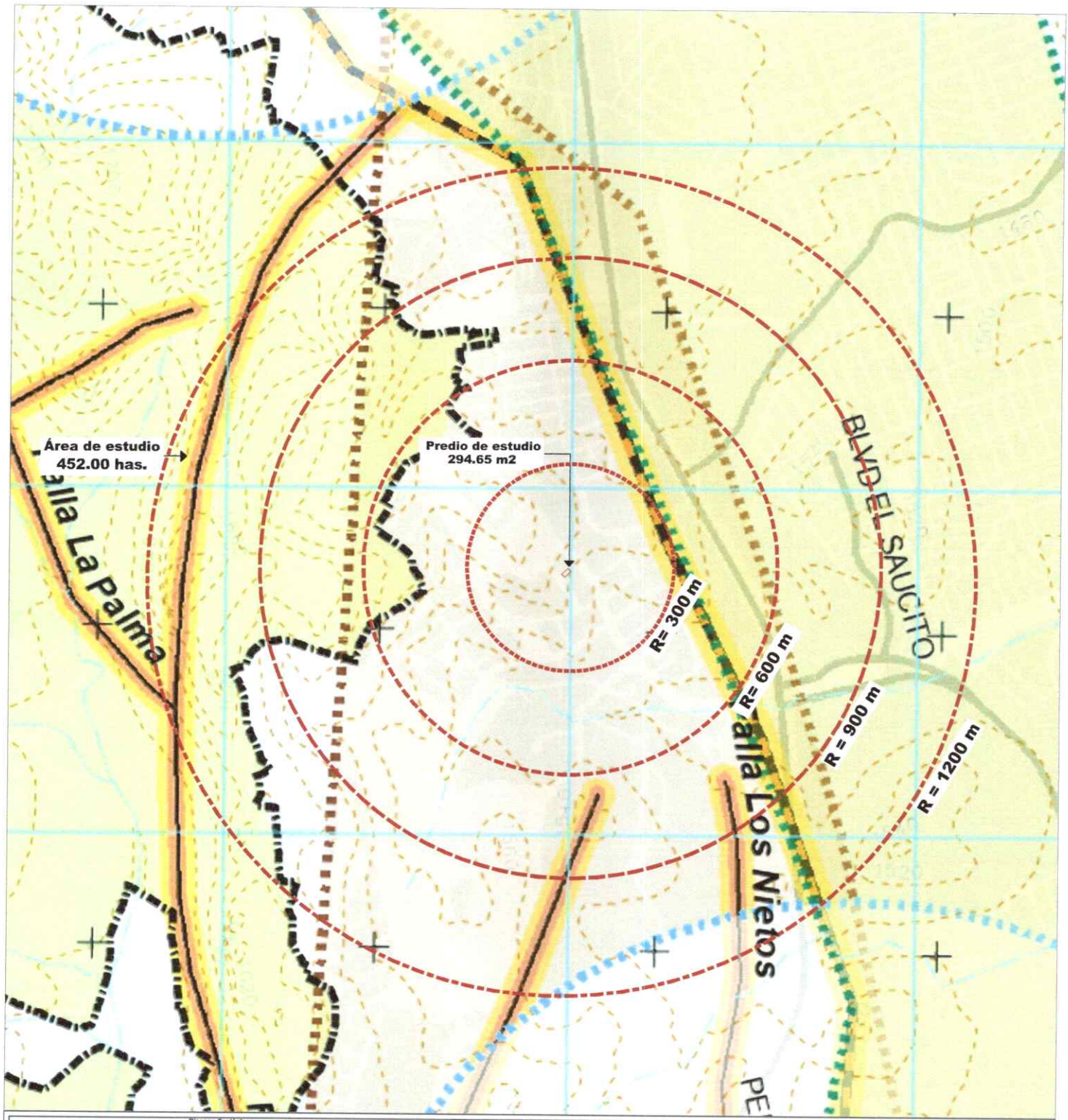
INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-12

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

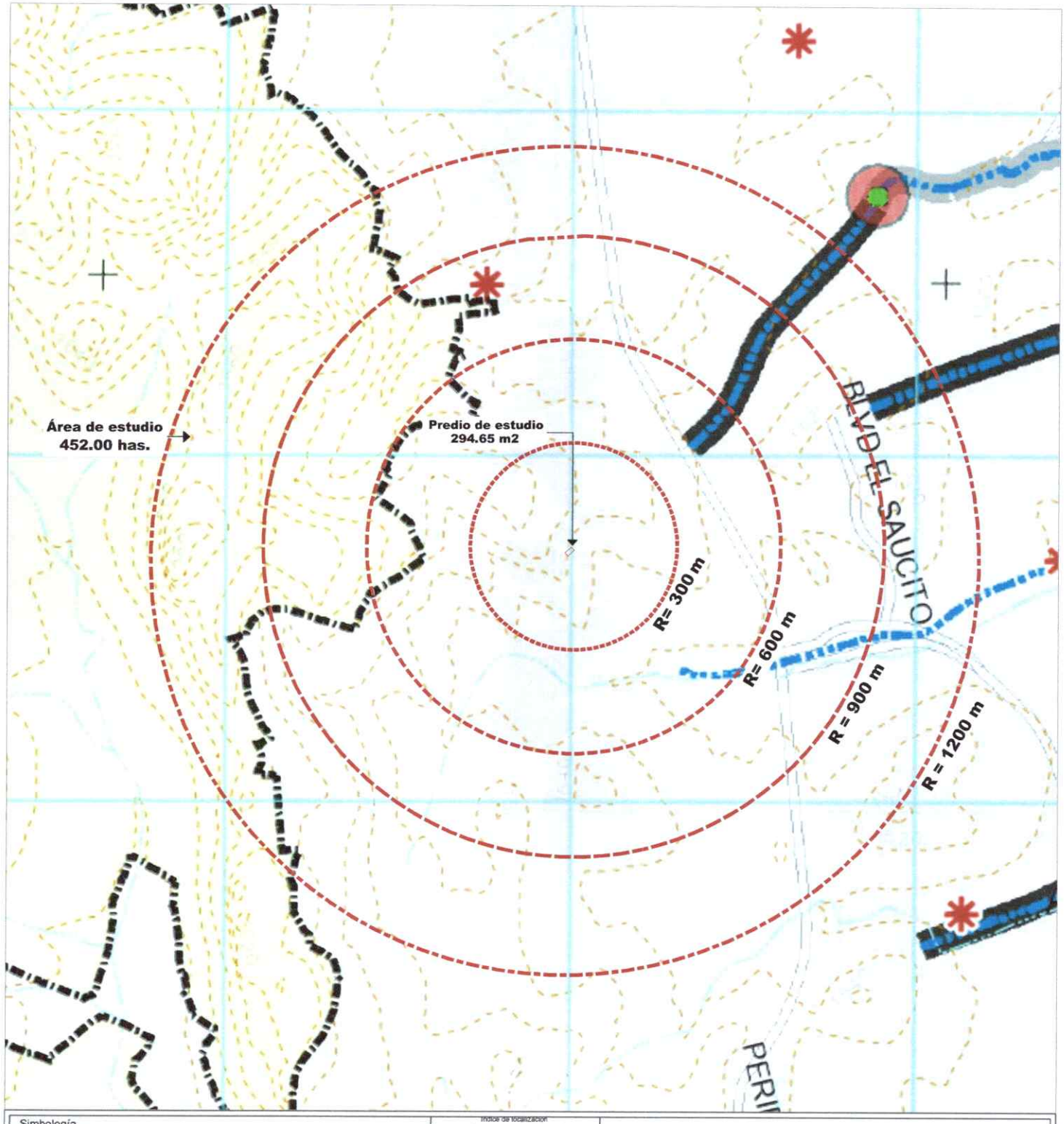
RIESGOS GEOLÓGICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-13

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Ferrocarril
Carretera Principal

Catastro

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Infraestructura Pluvial
Estructura hidráulica
Capacidad Ocupada (%)
Capacidad rendimiento (< 100%)
Al límite de su capacidad (85 - 100%)
Escurrimiento
Sobre Carril
Sobre Calle
Cauce sin Revestir y/o Área Verde

Zona de Atención Prioritaria
Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgo de Inundación
Punto de riesgo
Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
Salvaguarda (50 m)
Salvaguarda (100 m)
Alto
Medio

Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

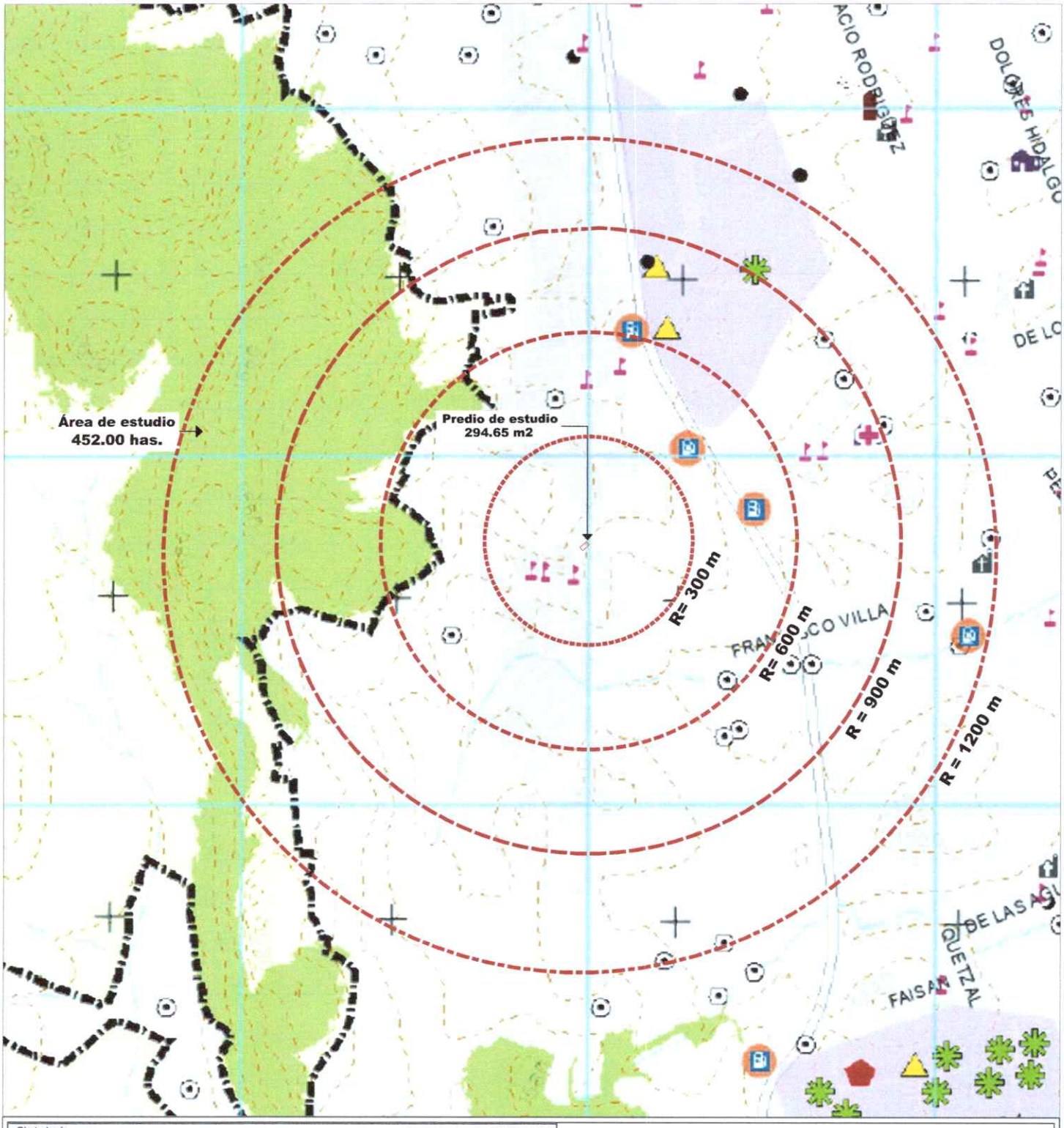
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-14

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

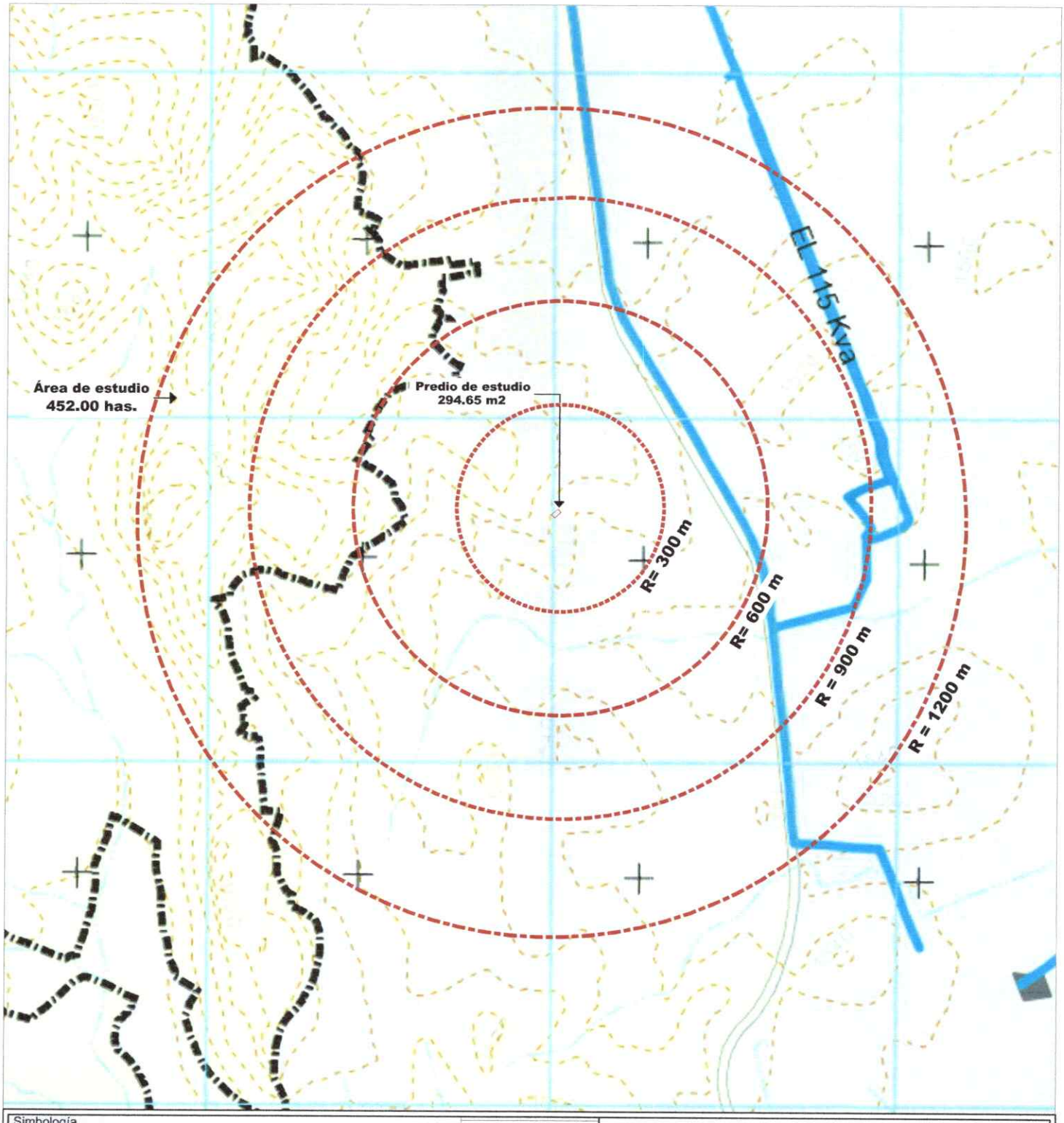
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-15

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Nombre de Carretera
Carretera Principal

Unidades de Gobierno
Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro
Traza Urbana

Servicios Urbanos
Electricidad
Sin dato
115 Kva
230 Kva
Subestación Eléctrica

Indice de localización

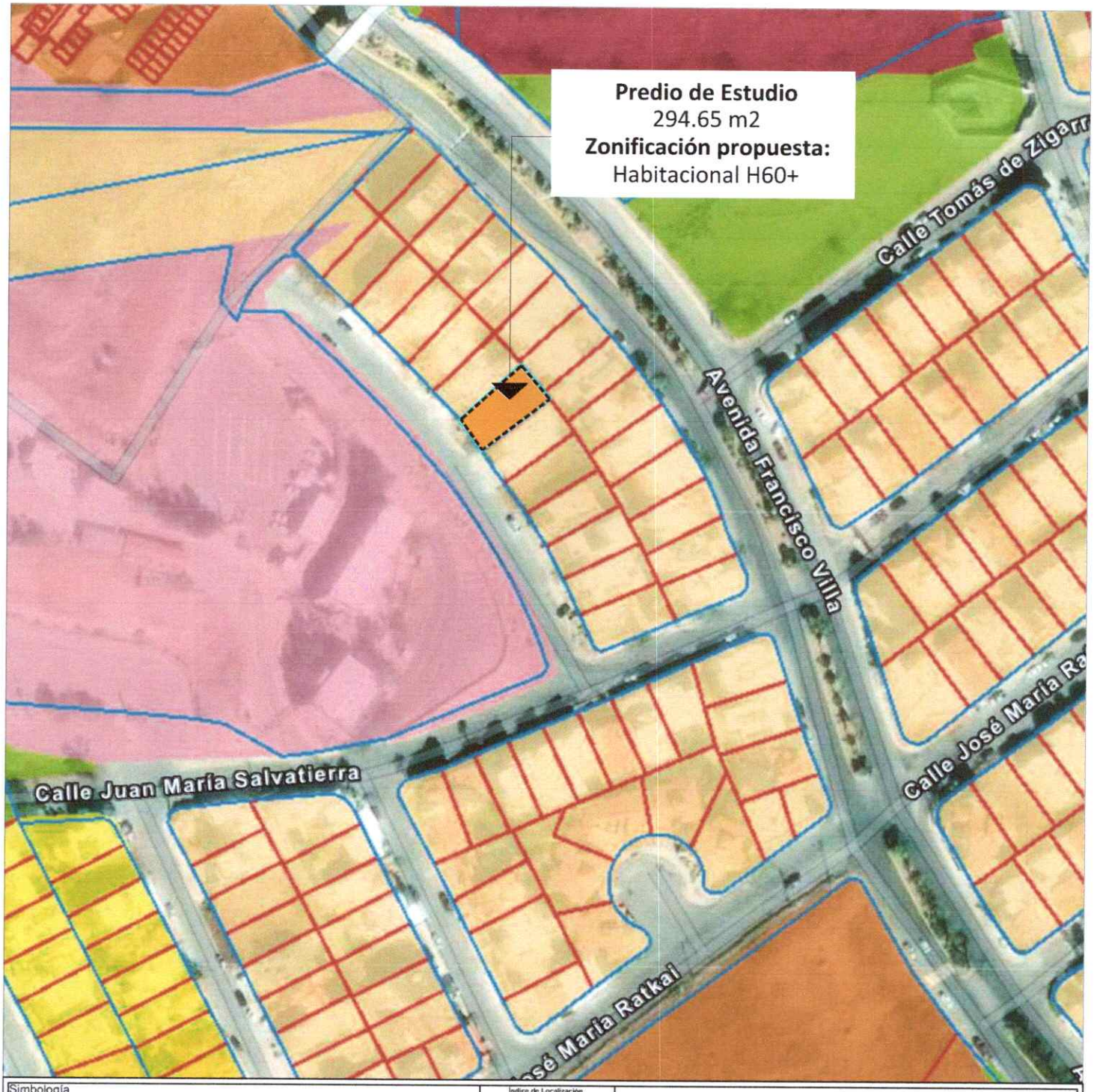
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave: D-16

Chihuahua, Chih. mayo 2024



Simbología

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "José Neumann"

ZONIFICACION SECUNDARIA PROPUESTA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, septima actualización

Clave: P-01

Chihuahua, Chih. mayo 2024