ESTUDIO TÉCNICO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

De Habitacional H45 a

Comercio y Servicios

"HACIENDA DE DOLORES"

.....

UBICACIÓN:

Calle 49 o Silvestre Terrazas No. 62

Colonia Nuevo Triunfo

PROMOTOR:

Tania Tatiana Gaytán Delgado

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocío Máynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

ENERO 2024

INDICE

Contenido

INDICE 2

1. INTRODUCCIÓN 5

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA 6

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN 6

2.2. AMBITO FEDERAL 7

2.1.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 7

2.1.2. LEY DE PLANEACIÓN 8

2.1.3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. 8

2.1.4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE 10

2.3. ÁMBITO ESTATAL 12

2.3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 12

2.3.2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 12

2.3.3. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 16

2.3.4. LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 22

2.3.5. CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA. 23

2.4. ÁMBITO MUNICIPAL 25

2.4.1. REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA 25

3. ANTECEDENTES 30

3.1. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA 30

4. ALCANCES 30

4.1. ALCANCE GENERAL 30

4.2. ALCANCE TERRITORIAL 30

4.2.1. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO 30

4.2.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN 32

4.3. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN 33

5. DIAGNÓSTICO 33

5.1. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO 33

5.1.1. ÁMBITO REGIONAL 33

5.1.2. ÁMBITO URBANO 34
5.1.3. ÁMBITO DE INFLUENCIA 35
5.2. RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA 35
5.3. ESTRUCTURA URBANA 36
5.3.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA 39
5.3.2. ZONAS HOMOGÉNEAS 40
5.3.3. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 41
5.3.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL 44
5.3.5. NÚCLEOS DE ACTIVIDADES 44
5.3.6. CORREDORES URBANOS 45
5.4. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO 45
5.4.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO 45
5.4.2. ANÁLISIS ECONÓMICO 46
5.4.3. VALORES DEL SUELO 47
5.5. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL 47
5.5.1. CLIMA 47
5.5.2. GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA 48
5.5.3. TOPOGRAFÍA 50
5.5.4. HIDROLOGÍA 52
5.5.5. AGUA SUBTERRÁNEA 53
5.5.6. VEGETACIÓN 54
5.5.7. PAISAJE NATURAL 54
5.6. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO 55
5.6.1. VIVIENDA 55
5.6.2. COMERCIO Y SERVICIOS 56
5.6.3. EQUIPAMIENTO 60
5.6.4. INDUSTRIA 66
5.6.5. ESTRUCTURA VIAL 67
5.6.6. TRANSPORTE PÚBLICO 72
5.6.7. INFRAESTRUCTURA 74
5.6.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD 76
5.7. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO 81
6. NORMATIVIDAD 84
6.1. CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN 84

6.1.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024 84
6.1.2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 85
6.1.3. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024 86
6.1.4. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 87
6.2. OBJETIVOS GENERALES 89
6.3. OBJETIVOS PARTICULARES 89
6.4. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN 89
6.4.1. NORMATIVIDAD SEDESOL (AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO) 89
6.4.2. NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. 89
6.4.3. NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE 91
6.4.4. NORMATIVIDAD DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 92
6.4.5. NORMATIVIDAD DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 93
6.4.6. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. 97
6.4.7. NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 98
7. ESTRATEGIA URBANA 102
7.1. ESTRATEGIA GENERAL 102
7.2. ESTRATEGIA PARTICULAR 102
7.2.1. MODELO DE DESARROLLO 102
7.2.2. ENFOQUE INMOBILIARIO 102
7.2.3. POLITÍCAS DE DESARROLLO 102
7.2.4. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 103
7.2.5. INFRAESTRUCTURA 104
7.2.6. MOVILIDAD 105
7.3. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA 106
8. INSTRUMENTAL 107
8.1. CORRESPONSABILIDAD 107
9. BIBLIOGRAFÍA 108
10. CRÉDITOS 109
11. ANEXOS 110

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio técnico es promovido por la ciudadana Tania Tatiana Gaytán Delgado en su carácter de propietaria de un predio ubicado en las Calles 49ª o Silvestre Terrazas No. 62, dentro la colonia Nuevo Triunfo, identificado con la clave catastral 420-098-017, en el cual, se pretende desarrollar un proyecto de tienda de autoservicios con venta de vinos y licores; aprovechando su ubicación, en un contexto inmediato en convivencia con vivienda, para generar mixtura de usos de suelo y dotar a los habitantes de la zona de nuevas opciones de comercio, promoviendo así las políticas y visión de ciudad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, principalmente en la promoción de la diversificación y mezcla de los usos de suelo, el desarrollo económico y competitividad dentro de la mancha urbana de la ciudad.

El propósito de este estudio es el de llevar un cambio de uso de suelo en el polígono antes mencionado, el cual, según lo establecido por el PDU 2040 sexta actualización, se define **actualmente con uso Habitacional con densidad máxima de 45 viviendas por hectárea (H45), buscando un cambio a Comercio y Servicios Tipo 1** aprovechando su ubicación, infraestructura existente, su cercanía con importantes corredores urbanos y con el Subcentro Urbano Norte.

El desarrollo de este documento está integrado por un análisis del medio natural y construido del contexto, conformando un diagnóstico-pronostico, con la finalidad de conocer el impacto que tendrá el nuevo desarrollo en la zona, así como las potencialidades de este.

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:

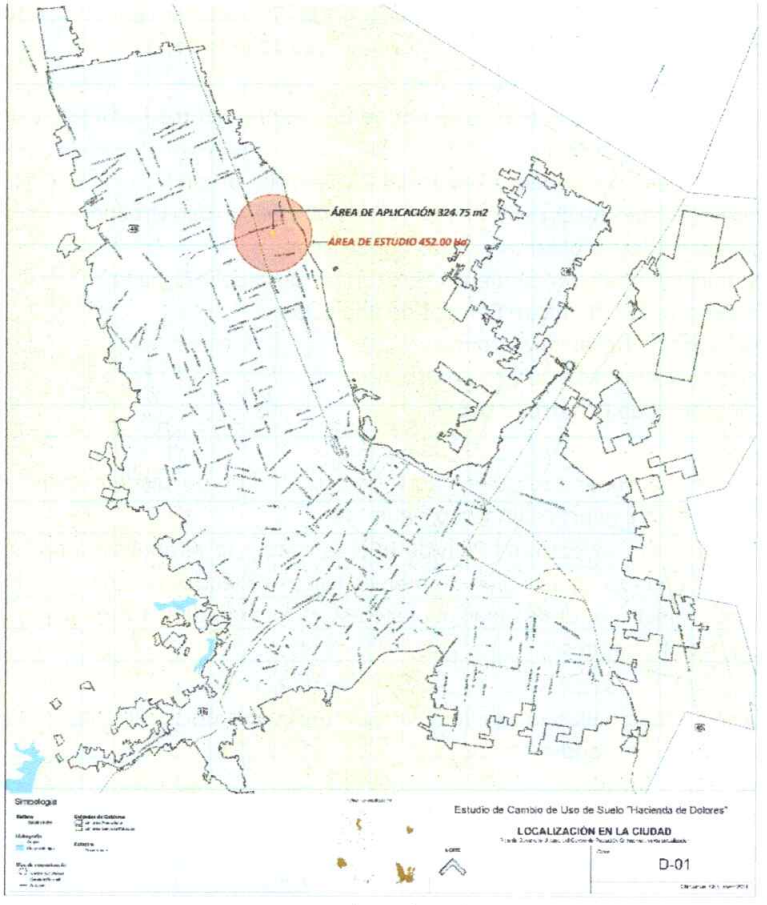


Imagen 1. Localización en la Ciudad.

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 establece 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

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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.

2.1.4. 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;

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

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.
4. 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.

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

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

Artículo 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.

XXIV. 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
IV. disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del
V. Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
VI. 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
VII. necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
VIII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
IX. 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
X. 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 cuando:
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 como sociedad y autoridad para su correcto desarrollo urbano.

El predio se localiza en la zona norte de la ciudad, donde principalmente se ha desarrollado vivienda de nivel medio-bajo, con lotes a partir de los 90 m2, sin embargo, en el entorno cercano al predio también podemos visualizar usos de granjas suburbanas, centros deportivos y grandes áreas destinadas a giros comerciales, así como equipamientos urbanos, generando una zona con gran potencial urbano.

Dentro del área de estudio podemos encontrar algunos corredores urbanos importantes como son: Av. De los Nogales, Av. De las Industrias, Av. Fedor Dostoievski, Vialidad Sacramento, Av. Fedor Dostoievski, entre otras. Vialidades importantes de la zona por ser de alta jerarquía, como: primer orden, primarias y secundarias las cuales generan un alto potencial de desarrollo y conectividad para la zona.

Otro punto importante es su cercanía con el Subcentro Urbano Norte, considerado un núcleo concentrador de actividades dirigidas al desarrollo social, económico, cultural y urbano, siendo un elemento detonador de la zona norte de la ciudad, contando con espacios e infraestructura, donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas, económicas y habitacionales con diversos niveles socioeconómicos.

El cambio de uso de suelo planteado para el predio en análisis promueve una modalidad de Comercio y Servicios, que tiende a consolidar mayor potencial para el aprovechamiento del predio diversificando así la mezcla de usos de suelo.

4. ALCANCES

4.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización identificado como Habitacional con densidad H45 a Comercio y Servicios Tipo 1, acción que le permita la factibilidad de un proyecto urbano de tienda de autoservicio con venta de vinos y licores 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 estudio, aunado a un análisis normativo mediante el cual se sustenta la solicitud del cambio de uso de suelo actual *"Habitacional con densidad H45"* asignado por el PDU2040 en su última actualización a *"Comercio y Servicios Tipo 1"*. 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: Nuevo Triunfo, Ponce de León, Integración, Quintas Carolinas, Atenas I y III, Nuevo Horizonte, Las Quintas, Santo Tomás, El Vergel, San Antonio I y II, Olimpo III, Los Potreros, Francisco Domínguez, El Ojito y Real de Potreros, 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 se delimito conformando un polígono considerado como una zona consolidada con áreas habitacionales, comerciales e industriales, dicha poligonal abarca espacios como: el Complejo Industrial Chihuahua, el Centro Cultural Quinta Carolina, y se encuentra cercano al Subcentro Urbano Norte, así como vialidades de primer orden, primaria y secundarias que forman parte de la estructura vial de la ciudad y conforman corredores urbanos importantes que albergan desde grandes hasta pequeños comercios, las cuales posteriormente se describirán en este estudio. A continuación, se presenta la cobertura definida para el área de estudio en sus diferentes radios de análisis:

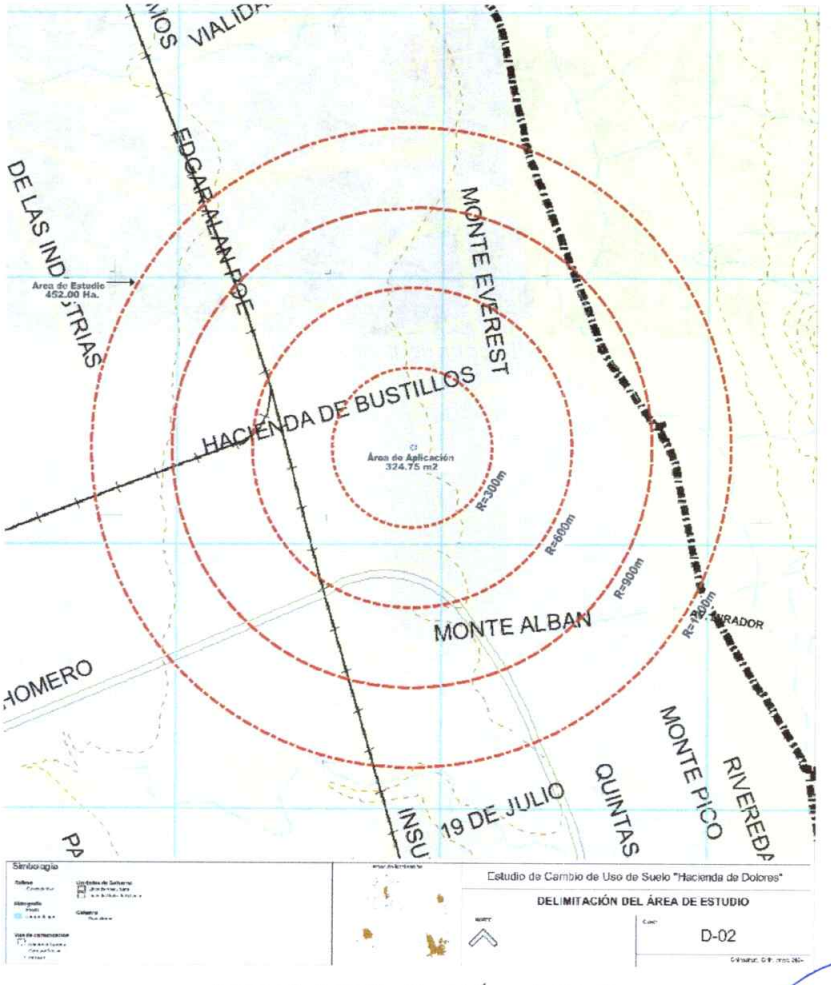


Imagen 2. Delimitación del Área de Estudio.

4.2.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 324.75 m2, correspondiente al predio ubicado en la calle 49ª. O Silvestre Terrazas No. 62, en la Colonia Nuevo Triunfo, identificado con claves catastral 420-098-017, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por esta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con el Lote No. 2, propiedad particular,
- ✓ Al sur colinda con la Calle Hacienda de Dolores,
- ✓ Al Este con el Lote No. 18, propiedad particular
- ✓ Y al oeste con la Calle 49ª. O Silvestre Terrazas, la cual da acceso directo al predio.



Imagen 3. Ubicación del predio en la zona.



Imagen 4. Estado actual del polígono de aplicación.

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 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio busca los alcances de un cambio de uso de suelo 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 cambio de uso de suelo 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

En este capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para este capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.



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 su 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.

Imagen 5. Datos del ámbito regional del Estado de Chihuahua.

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.

Según datos del INEGI al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años.

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 con el 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 predio se localiza en la zona norte de la ciudad, su área de influencia está ubicada en un contexto donde se ha presentado un crecimiento urbano en los últimos años, debido a la cercanía con el Sub-Centro Urbano Norte que contiene elementos importantes como el Complejo Industrial Chihuahua, la estación de transferencia del Sistema Masivo de Transporte Publico Bowi, la Estación Dual Norte –Policía y Bomberos-, la Universidad Autónoma de Chihuahua, la Unidep, entre otros.

La zona muestra un gran potencial ya que cuenta con infraestructura sólida de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, así como en su cercanía equipamientos importantes y franjas comerciales y de servicios asentados en los corredores urbanos antes mencionados.

Los ejes viales principales que estructuran la zona, desde el punto de vista funcional, son la Vialidad Sacramento con jerarquía de primer orden, y siendo uno de los ejes principales que conectan toda la ciudad de norte a sur y viceversa, como vialidades primarias podemos encontrar la Av. Fedor Dostoievski, Av. Venceremos (C. 41), Av. Monte Everest y C. Monte Alan, las cuales dan acceso a las zonas habitacionales existentes, así como también la Av. Homero, eje conector de la ciudad en sentido este a oeste y viceversa y que se conecta directamente con la Av. Heroico Colegio Militar, por ultimo los ejes secundarios existentes en el área de estudio son la C. Hacienda de Bustillos, C. Monte Celeste y Av. De las Industrias, siendo esta ultima la que da acceso a importantes espacios industriales.

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 cual, le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo con el plano catastral elaborado por un perito, el cual se anexa a continuación:

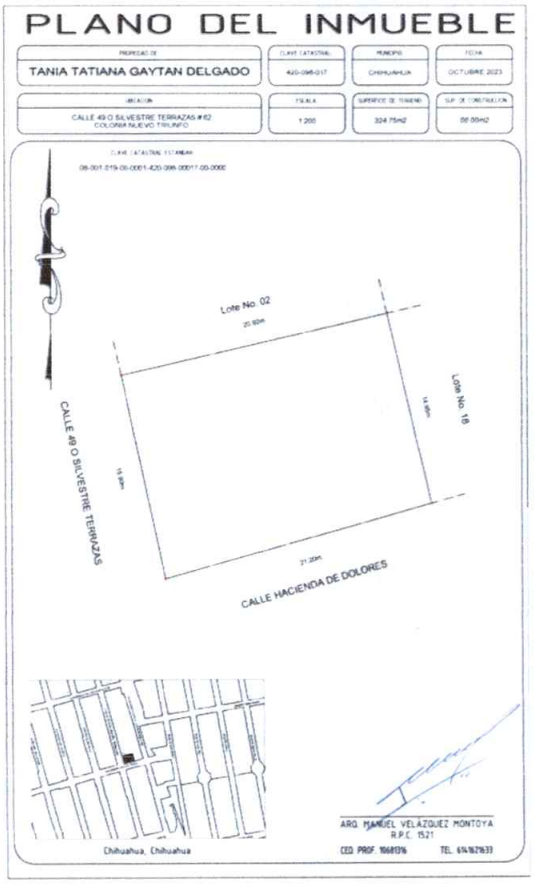


Imagen 6. Plano Catastral predio 420-098-017.

El cambio de uso de suelo se efectúa para un predio urbano, ubicado sobre la calle 49 o Silvestre Terrazas No. 62, de la colonia Nuevo Triunfo, con una superficie total de terreno de 324.75 metros cuadrados. 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).

Predio	Clave catastral	Superficie
Lote 001, Manzana 33	420-098-017	324.75 m2
	Total	**324.75 m2**

La propiedad del predio se ampara a favor de la señora Tania Tatiana Gaytán Delgado, acreditando la propiedad por medio de las escrituras No. 131755 inscritas en el Registro Público de la propiedad con Número de Inscripción 123, libro 4605, Sección Primera, emitida por el registrador público de la propiedad para el Distrito Judicial Morelos.

Se anexa copia de la escritura No. 131755, así como copia de inscripción del Registro Público de la Propiedad. (Ver apartado de Anexos)

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]

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, subcentros urbanos (localizados al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros de barrio y centros vecinales. En ellos se observan zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, públicos etc.

Entre las principales características de la propuesta establecida por el PDU 2040 para la estructura urbana, destaca el fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana (centro urbano, subcentros y corredores estratégicos) en los cuales se disponen usos mixtos intensos, equipamiento, comercio y servicios, aprovechando el radio de influencia que éstos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad del área urbana actual.

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.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación con su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de la zona de estudio de esta propuesta.

Con respecto a la estructura urbana de la ciudad, el área de aplicación se localiza dentro del radio de influencia del Subcentro Urbano Norte, ubicándose a 1.4 km. de distancia de este núcleo concentrador de actividades de la zona norte, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Así mismo se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes, la Vialidad Sacramento, como vialidad de primer orden, la Av. Fedor Dostoievski, la Av. De las Industrias y Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar, la Av. Venceremos, C. Monte Everest y C. Monte Alban como vialidades primarias y la C. Hacienda de Bustillos y la C. Monte Celeste como vialidades secundarias.

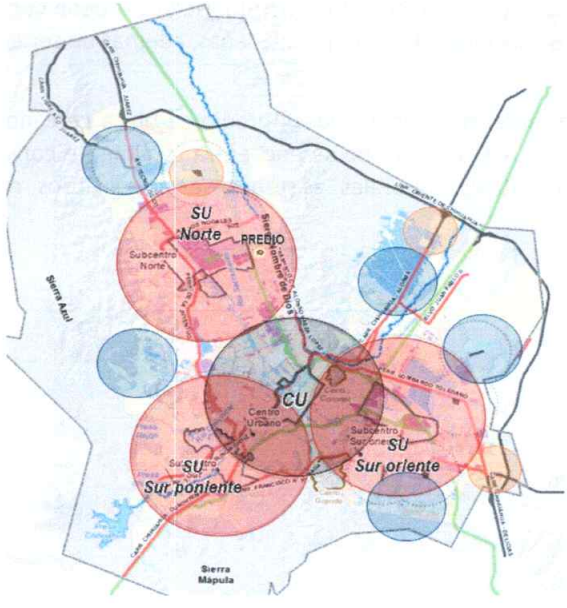


Imagen 7. Esquema conceptual del sistema propuesto para la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040.

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



Imagen 8 Localización del predio con respecto al Subcentro Norte.

Según lo menciona el PDU vigente "los Centros de Distrito se definen como el espacio concentrador de equipamientos propios de su nivel, que conjuntos al comercio, fuentes de trabajo y servicios básicos para las actividades cotidianas responden a concentraciones habitacionales y son indispensables en el concepto de vivienda de alta densidad, al verse utilizados para actividades de esparcimiento y recreación familiar." Por otra parte, menciona que, el Centro Distrital Nogales "tiene como finalidad atender a la población existente y facilitar la redensificación de las colonias aledañas, además de ser el vínculo directo con el subcentro Norte."

Es importante mencionar que, el predio se ubica cercano al Centro Distrital Nogales, a una distancia de 2.20 kilómetros. Actualmente no se encuentra totalmente consolidado, sin embargo, contará con equipamientos de salud, educativos, culturales, asistencia social, religiosos, recreación, deporte, comunicaciones, transportes y de abasto.

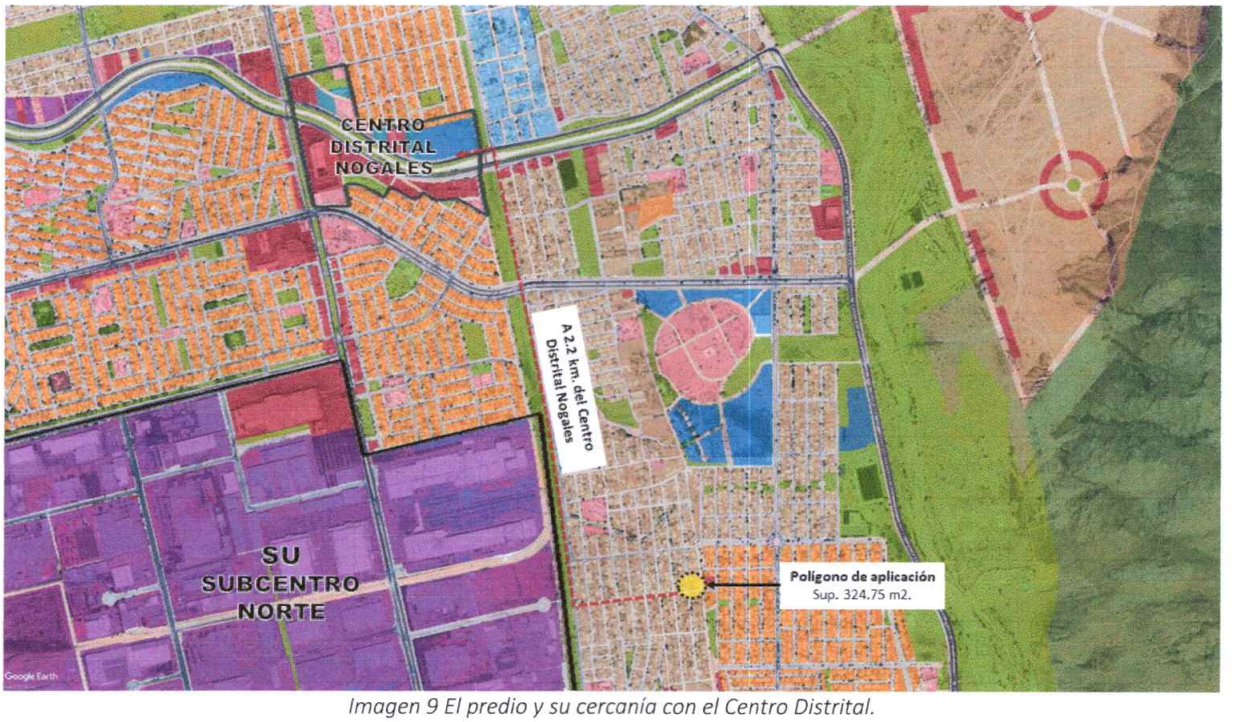


Imagen 9 El predio y su cercanía con el Centro Distrital.

5.3.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta para determinar la potencialidad del suelo y la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Así, la zonificación primaria define el esquema de aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U la cual es urbanizable y construible, la zona R que es el área de reserva por urbanizar y la zona E que se divide en dos subzonas; Área Natural de Valor Ambiental que contiene elementos de valor ambiental y la zona de Preservación Ecológica, ambas zonas no son susceptibles al desarrollo urbano.

Concepto		2013 Superficie (Has)	2016 Superficie (Has)
Zona U		**24,364.91**	**25,119.21**
Area Urbana de la Cd. de Chihuahua		*22,054.81*	*23,052.51*
Granjas y Asentamientos de la Cd. de Chihuahua		*2,310.10*	*2,066.70*
Zona R		**13,931.26**	**13,154.25**
Reserva de Crecimiento Urbano		*13,931.26*	*13,154.25*
Zona E		**39,993.21**	**40,015.91**
Preservación Ecológica Primaria		*20,060.56*	*20,049.03*
Area Natural de Valor Ambiental		*19,932.65*	*19,966.89*
	Total	**78,289.38**	**78,289.38**

Imagen 10. Dosificación de la Zonificación Primaria en la Ciudad. Fuente: PDU 2040.

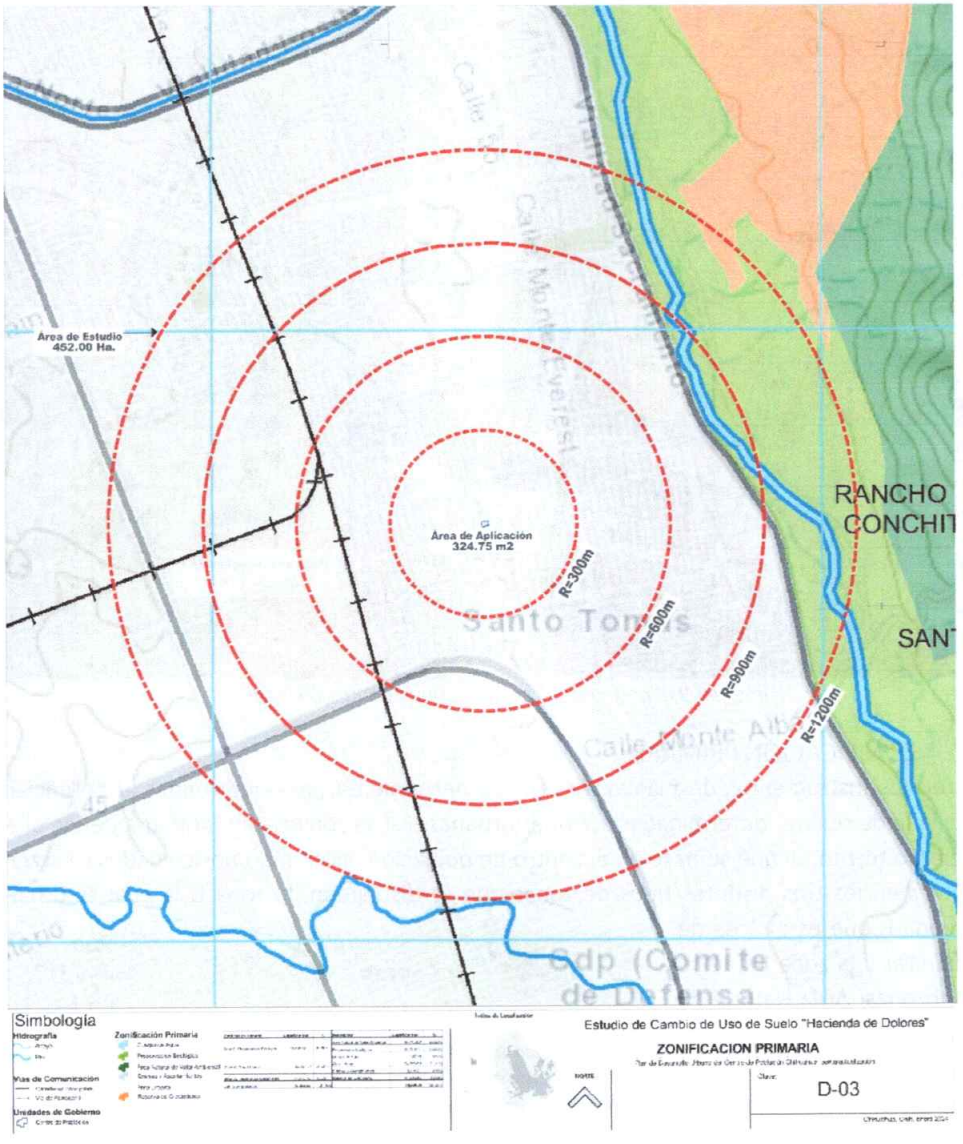


Imagen 11. Zonificación Primaria, elaboración propia basada en el PDU 2040.

Dentro del área de estudio se encuentra principalmente constituida por la Zona U, que corresponde al área urbanizable de la ciudad, hacia el lado oriente podemos localizar una pequeña porción de Zona R, es decir reserva de crecimiento urbano y otra pequeña porción catalogada como Zona E, específicamente de Preservación Ecológica, área considerada no susceptible al desarrollo urbano, la cual se encuentra ubicada adyacente al Rio Sacramento.

El polígono de aplicación específicamente se localiza en el área denominada Zona U, zona urbana ya que actualmente se encuentra cercana a áreas que cuentan con infraestructura, vialidades y servicios consolidados. Dicha zona es considerada desarrollable o construible, 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.

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.

En el área de estudio se identifican diferentes usos de suelo que corresponden en su mayoría a habitacional de densidades H35, H45, y H60. Así mismo se identifican usos complementarios destinados a comercio y servicios, usos mixtos, principalmente mixto intenso y moderado, así como uso de industria de bajo impacto principalmente dentro del Complejo Industrial Chihuahua. También se localizan usos públicos como equipamiento urbano y recreación y deporte.

5.3.3. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

El PDU 2040, establece la zonificación secundaria vigente, que determina los usos de suelo específicos a los que estará sujeto el suelo, específicamente dicha zonificación busca 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 H45, es decir con una densidad que va de las 36 a las 45 viviendas por hectárea, el predio se localiza en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia de vivienda, y algunos comercios que se han generado en la zona.

El predio analizado sujeto a análisis por este estudio cuenta 100% con uso urbanizable Habitacional H45 actualmente regulado por el PDU 2040 en su Sexta Actualización.

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

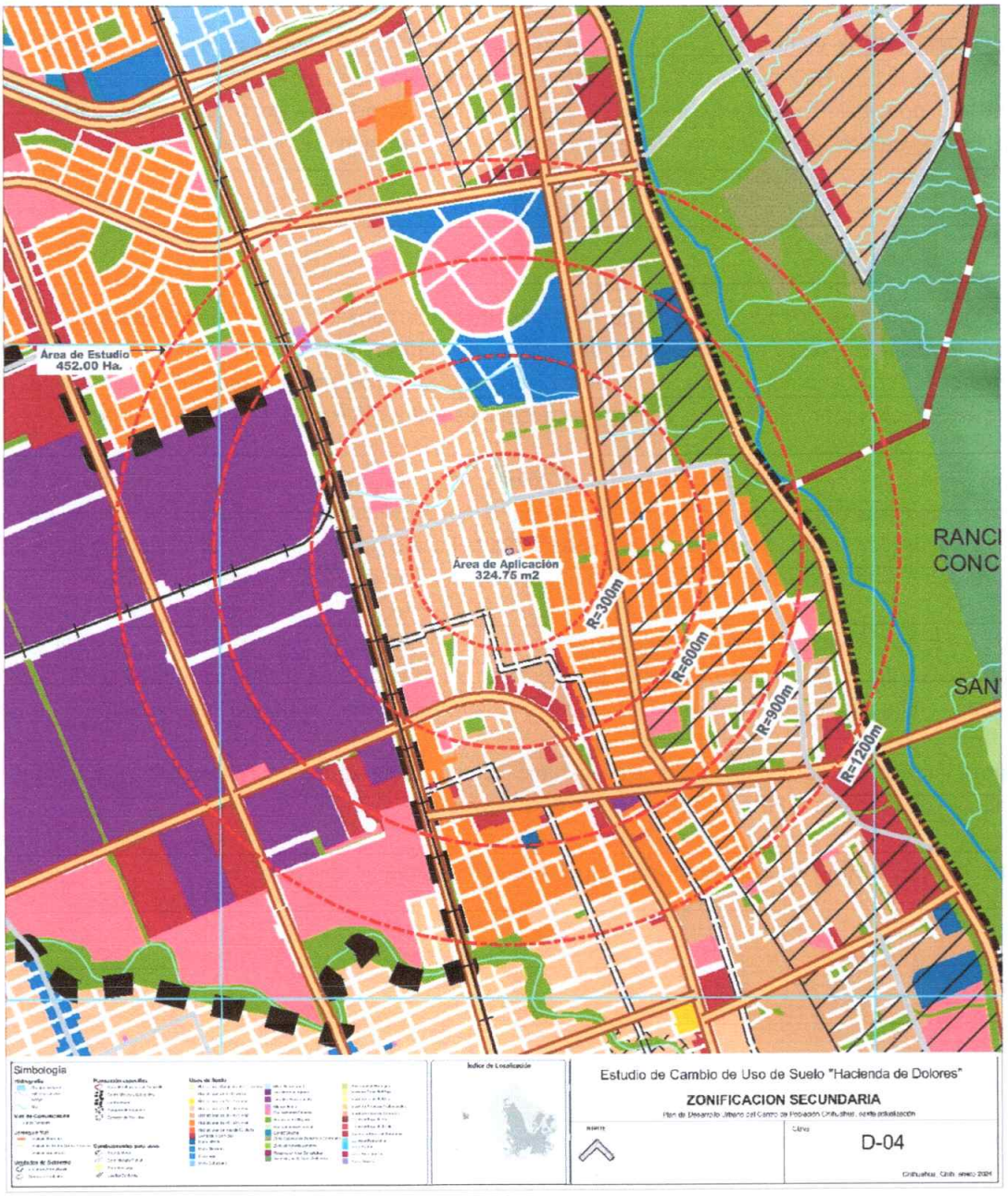


Imagen 12. Zonificación Secundaria área de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040 vigente.

La zona presenta una dinámica altamente habitacional, dotada de suelo públicos dirigido a equipamiento urbano y recreativo para satisfacer las necesidades de sus habitantes, mientras que el sector económico queda un poco rezagado, por lo que se concluye que en el área de estudio se debería implementar mixtura de usos de suelo comerciales o mixtos, que permitan a las zonas habitacionales acceder a locales dirigidos al sector económico.



Imagen 13. Zonificación Secundaria polígono de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040.

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es el siguiente, considerando el área de reserva territorial y el uso no urbano presentes en el área de estudio:

Cuantificación de usos de suelo en área de estudio		
Uso de Suelo	**Superficie (Ha.)**	**%**
Habitacional H12	0.10	0.02%
Habitacional densidad H35	4.97	1.10%
Habitacional densidad H45	85.15	18.84%
Habitacional densidad H60	64.87	14.35%
Comercio y Servicios	15.10	3.34%
Mixto Intenso	2.39	0.53%
Mixto Moderado	11.01	2.44%
Microindustria de alto impacto	0.29	0.06%

Industria de bajo impacto	72.34	16.00%
Equipamiento Urbano	25.89	5.73%
Recreación y Deporte	125.46	27.76%
Reserva ZEDEC	9.66	2.14%
Vialidades	34.77	7.69%
Total	452	100.00%

El uso predominante en la zona lo representa el sector habitacional, con densidades habitacionales desde H35 hasta H60, que representa un 34.31%, del polígono de estudio. Se identifican también los usos públicos, equipamiento urbano y recreación y deporte en la zona de estudio representando el 33.48%, de los cuales destaca gran cantidad para el uso de recreación y deporte. Los usos de carácter económico, específicamente los dirigidos a comercio y servicio, usos mixtos e industria, representan un 22.37% de la superficie total del área de estudio. Por último, se identifica el uso de suelo destinado a reserva para crecimiento catalogado como Zona Especial de Desarrollo Controlado con un porcentaje de 2.14% localizado cercano al Rio Sacramento.

5.3.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La disposición física de una ciudad tiene un impacto significativo en cómo viven sus habitantes, en la preservación del medio ambiente y en la interacción social. Los factores clave que organizan esta disposición se basan en la manera en que está estructurada la parte más activa y pública de la ciudad, esto nos permite entender que una ciudad debería funcionar como un sistema que busca mejorar la calidad de vida de sus residentes minimizando su impacto al medio ambiente.

5.3.5. NÚCLEOS DE ACTIVIDADES

Uno de los núcleos de actividad más importantes dentro del área de estudio es el generado el Subcentro Urbano Norte localizado a 1.4 kilómetros del predio, que pertenece a los sectores atractores más importantes de la ciudad, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Entre otros elementos de atracción están los del ámbito natural como: la Sierra de Nombre de Dios situado al nororiente del predio a una distancia de 2.60 km donde se encuentra el inicio de la zona cerril; y como elemento natural de tipo hidrológico, el predio colinda en la zona norte con el arroyo Los Nogales Norte y al sur con el arroyo El Picacho, ambos forman parte de la mancha urbana de la ciudad y se direccionan hacia el río Sacramento, este último situado al oriente del predio, y que funciona como un borde urbano, que delimita el crecimiento de la ciudad.

Dentro del área de estudio se encuentran gran cantidad de zonas habitacionales consolidadas como colonias o fraccionamientos, sin embargo, se observa presencia de comercio y servicios en su interior, negocios adaptados al interior de las viviendas, lo anterior derivado de la necesidad de comercio cercano y vinculante a la vivienda.

Como núcleo concentrador de actividades de tipo industrial se encuentra el Complejo Industrial Chihuahua, con una superficie total de 674 has. Los principales ramos de la industria establecida ahí son: el ramo automotriz, textiles, calzado, papel, celulosa, impresión, productos metálicos, maquinaria y maquiladoras. Se presume que, el Complejo Industrial Chihuahua cuenta con 128 empresas establecidas que generan de 178 a 279 empleos por hectárea.

Así mismo, otro elemento de atracción en la zona es donde se encuentra el Centro Cultural Quinta Carolina, recinto localizado a 800 metros del polígono de aplicación, y que alberga la construcción de la Quinta Carolina considerada un elemento arquitectónico con valor histórico y patrimonial, además de contener un museo dentro de la misma, sala de proyección, salón de usos múltiples, aulas de formación cultural, salas de exposiciones temporales, centro de documentación digital para investigadores, área para conciertos, montajes

teatrales y actividades al aire libre, que atraen a los habitantes de la zona, así como de diferentes lugares de la ciudad.

5.3.6. CORREDORES URBANOS

Los corredores urbanos concentran en su mayoría las actividades comerciales y de servicios, en zona de estudio, podemos observar el corredor urbano de la vialidad de primer orden, la Vialidad Sacramento una de las vías más importantes de sentido norte a sur de la ciudad, de igual manera y con una jerarquía primaria, pero no menos importante se encuentran los corredores conformados por la Av. Fedor Dostoievski, Av. Venceremos y la Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar, C. Monte Everest y C. Monte Alban, donde se localizan una gran cantidad de negocios del sector comercial, industrial equipamiento urbano, por ultimo las vialidades secundarias ubicadas en la zona de estudio, la C. Hacienda de Bustillo, C. Monte Celeste y Av. De las Industrias, siendo esta ultima la que da acceso directo a una gran cantidad de industrias.

5.4. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

5.4.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

Nivel Estatal. El estado de Chihuahua representa 12.6% del territorio de nuestro país y está conformado por 67 municipios, cuenta con una población de 3,741,869 habitantes, es decir el 3% del total en México. La distribución de la población se concentra principalmente en ciudades, ya que el 87% habita en zonas urbanas y el 13% habita en el medio rural.

Nivel Municipal. 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.

Área de estudio. Dentro del área de estudio y de acuerdo con los datos censales INEGI en su Censo de Población y Vivienda correspondiente al año 2020, se localizaron 10 áreas geoestadísticas básicas (AGEB), las cuales, contienen una población de 26,537 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 58.71 hab./ha de acuerdo con la superficie del área de estudio.

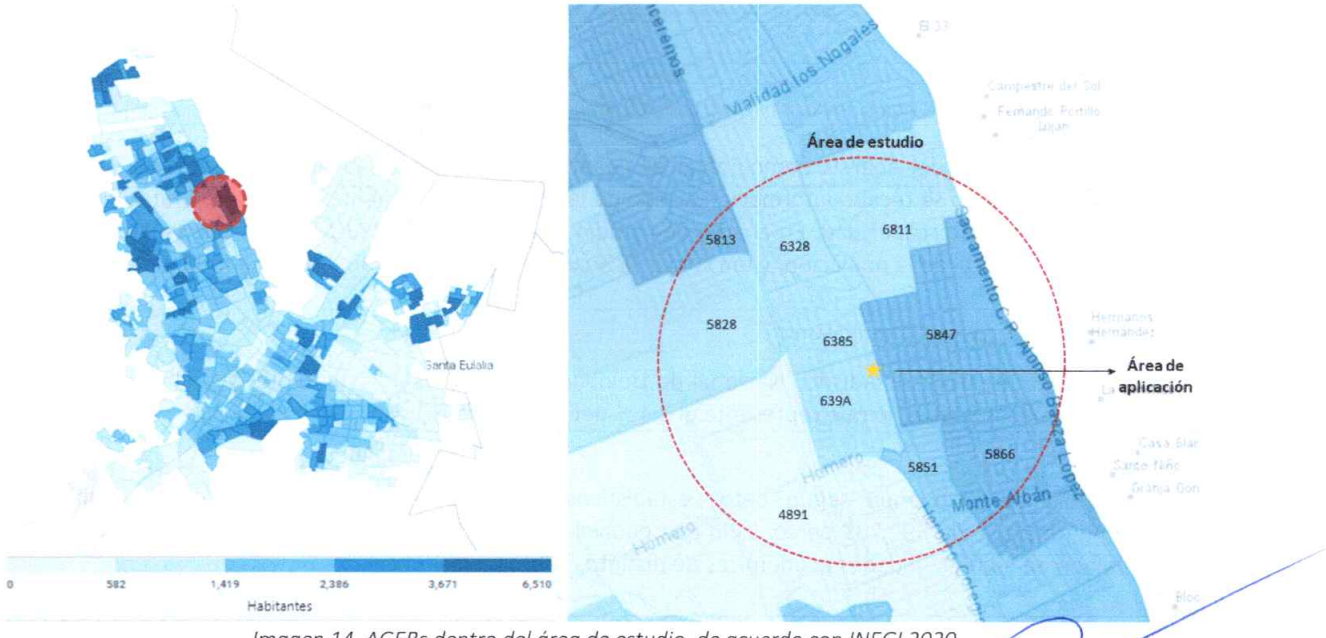


Imagen 14. AGEBs dentro del área de estudio, de acuerdo con INEGI 2020.

De la población total existente en el área de estudio, existen 13,597 mujeres, es decir un 51.24%, mientras que 12,940 son hombres, el 48.76%, en conclusión, encontramos un 2.48% más mujeres que hombres.

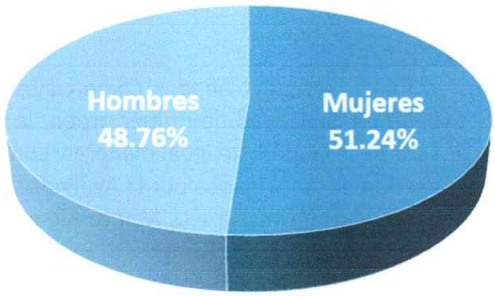


Imagen 15 Población por género Censo INEGI, 2020.

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran en su mayoría rangos de edad de los 30 a los 59 años, con el 40.75%, es decir una población adulta, mientras que la población conformada por jóvenes de 15 a 39 años, es de 29.17% y un 22.10% para infantes y adolescentes, 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, mientras que la presencia de adultos mayores es muy escasa, con un 7.98% según lo representado en la siguiente tabla:

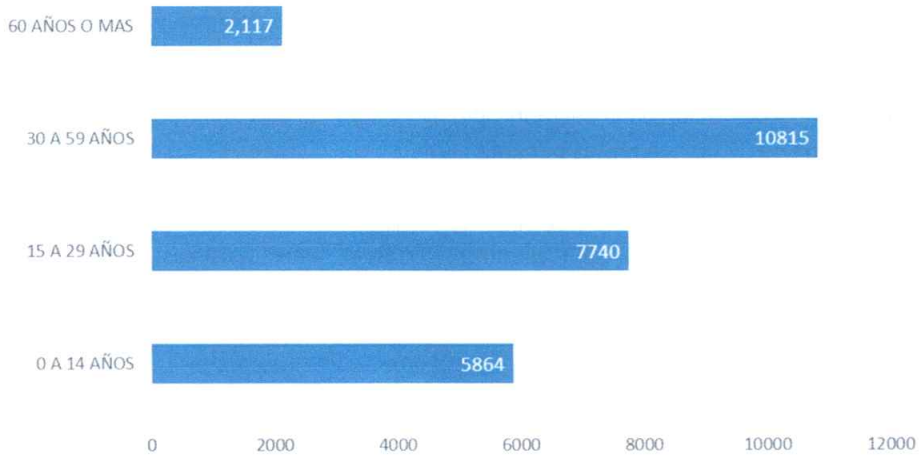


Imagen 16. Población por rango de edad en Área de Estudio. Fuente: Censo INEGI 2020.

Otro aspecto importante del análisis demográfico es cuantificar al sector de la población considerado como vulnerable, para este caso se recabo información acerca de la población que cuenta con alguna limitación física o mental, así como alguna discapacidad. En el área de estudio se encuentran 2,282 personas que padecen alguna limitación, 8.60% del total de la población, y tan solo 3.73% cuentan con alguna discapacidad (990 personas).

5.4.2. ANÁLISIS ECONÓMICO

De acuerdo con el 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 % 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 de este; 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.

La población económicamente activa comprende a todas las personas de 12 años y más que realizaron algún tipo de actividad económica (población ocupada), o que buscaron activamente hacerlo (población desocupada), en el periodo de referencia. La población de 12 años o más económicamente activa es de 14,503 habitantes, representando un 54.65% de la población total, mientras que la población ocupada es de 53.62% habitantes con respecto a la población total del área de estudio, concluyendo que solo 1.03% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

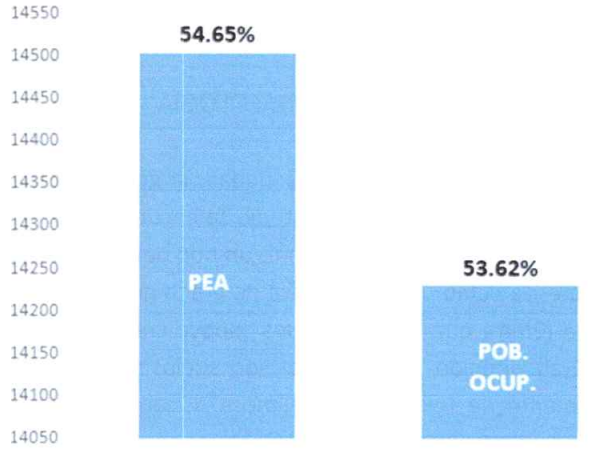


Imagen 17. PEA y Población ocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020.

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 con el grado de consolidación, ubicación y enfoque socioeconómico. La zona representa rangos que varían entre las zonas habitacionales entre los $ 595.00 a los 1,253.00 pesos el metro cuadrado las colonias Nuevo Triunfo, Integración, Quintas Carolinas, Atenas, Las Quintas, Santo Tomas, Los Potreros, El Vergel, Olimpo, Fco. Domínguez y Real de Potreros.

En lo que respecta a las zonas comerciales principalmente los corredores comerciales, se identifican valores homogéneos de 2,848.00 pesos por metro cuadrado establecido para negocios como Plaza Monte Albán, Plaza Real de Potreros, ubicadas sobre la Vialidad Sacramento y Plaza Sendero, ubicada en la Av. De las Industrias y C. Víctor Hugo.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior de la colonia Nuevo Triunfo con un valor de suelo de $595.00 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.

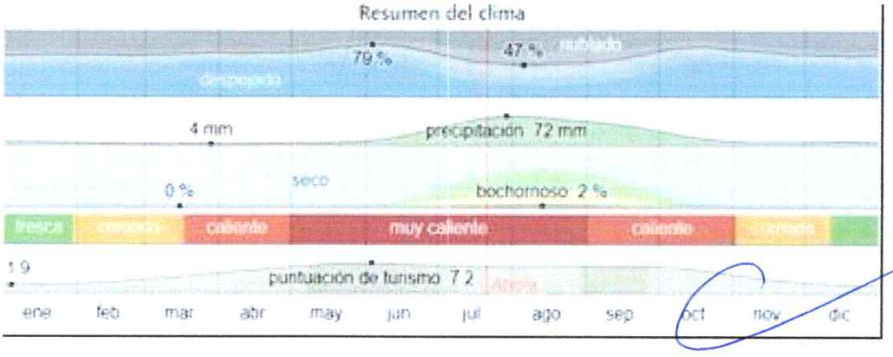


Imagen 18. Clima promedio

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

GEOLOGÍA

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 un tipo de roca: en su mayor superficie se identifica el tipo Q(cq) 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. También se localiza en menor cantidad el tipo se suelo Q(al) definido como aluvial son suelos de textura mediana a moderadamente fina, o sea que son generalmente de textura franco-limosa a franco arcillo limosa y tienen algún contenido calcáreo que les comunica un pH algo alcalino.

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

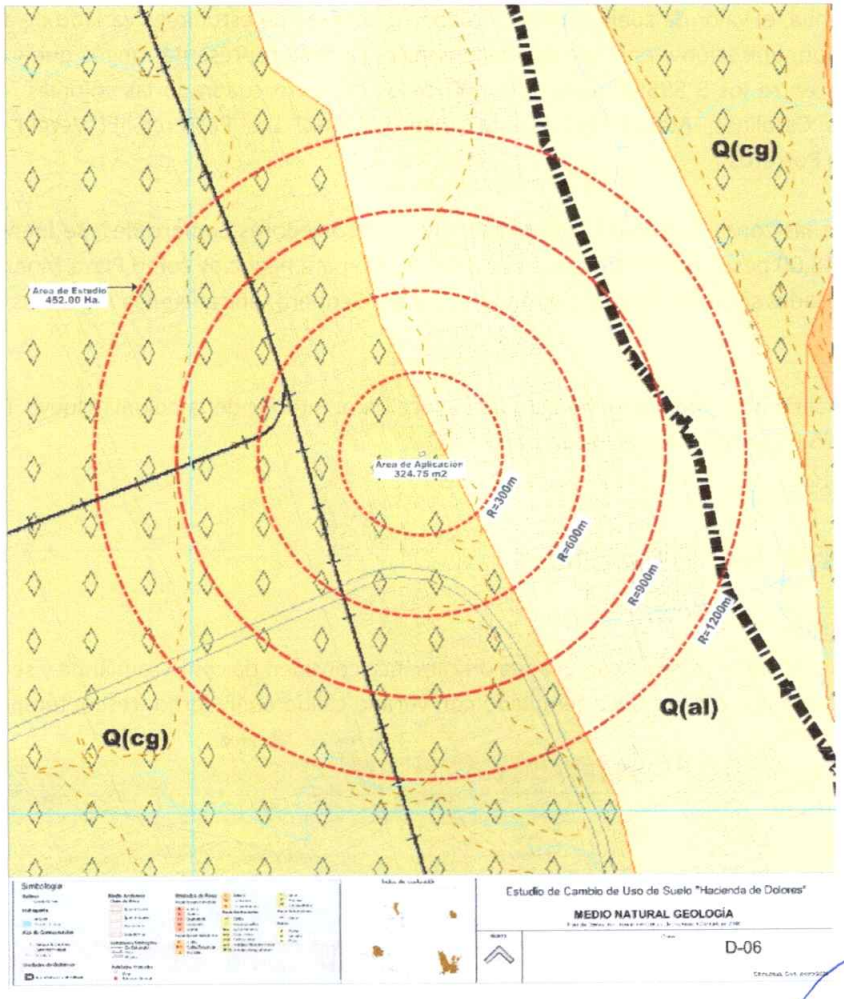


Imagen 19. Medio natural geología, elaboración propia basada en el PDU 2040.

EDAFOLOGÍA

El tipo de suelo según información INEGI se encuentran 2 tipos en el área de estudio, en la mayor parte de la superficie y donde se ubica el polígono de estudio corresponde al Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa media, con suelo predominante Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

El segundo tipo de suelo identificado corresponde al Hh+Je/2 definido con suelo predominante Feozem Hápilico (Hh) y suelo secundario Fluvisol Éutrico (Je) de textura medio gravosa, son suelos que se caracterizan por tener una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes, son de profundidad variable y se encuentran principalmente cercanos a lechos de ríos, formados por materiales acarreados de agua, son suelos muy poco desarrollados y ligeramente ácidos y alcalinos.

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

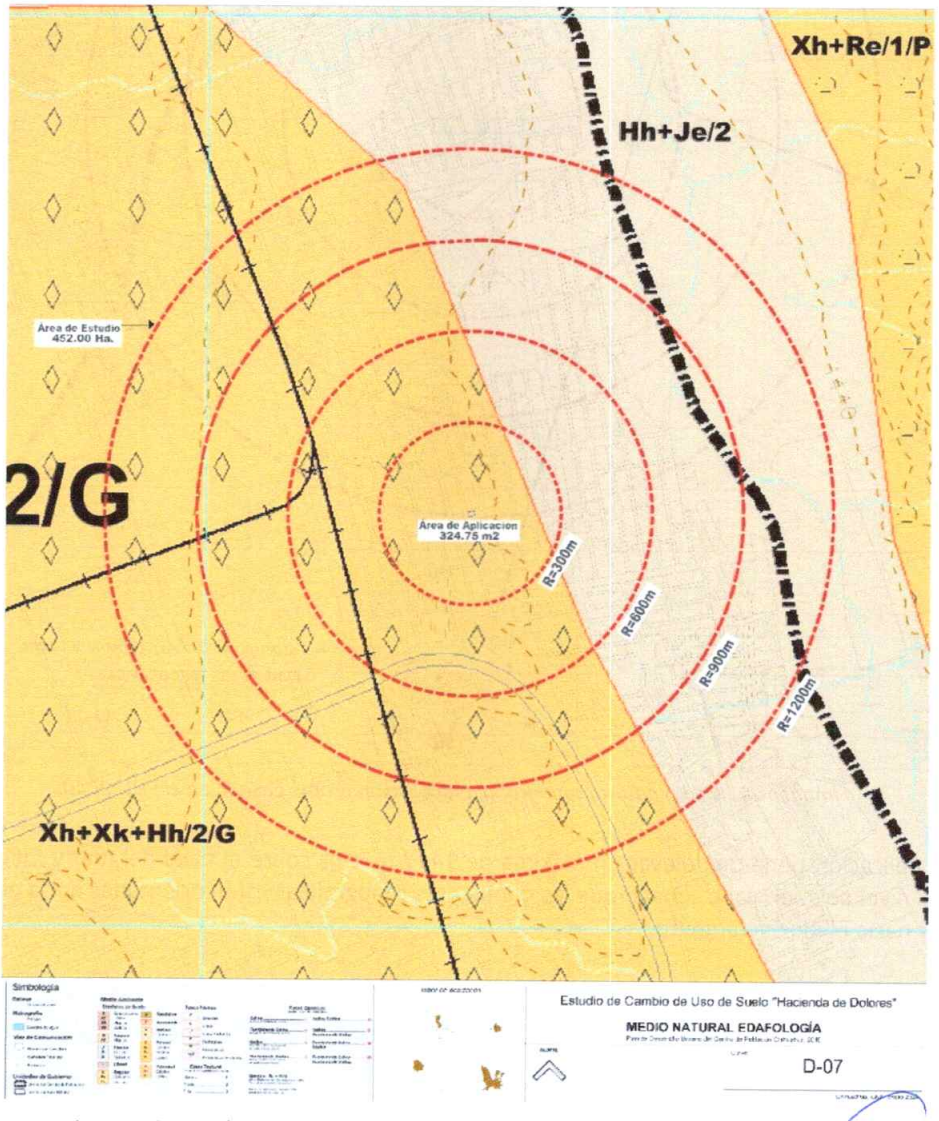


Imagen 20. Medio natural edafología, elaboración propia basada en el PDU 2040.

5.5.3. TOPOGRAFÍA

El área de estudio se caracteriza, en cuanto a pendientes topográficas, por tener pendientes entre del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas, y pendientes del 2% al 5% consideradas como muy suaves, puntualmente el área de aplicación se encuentra sobre una pendiente plana que va del 2% al 5%.

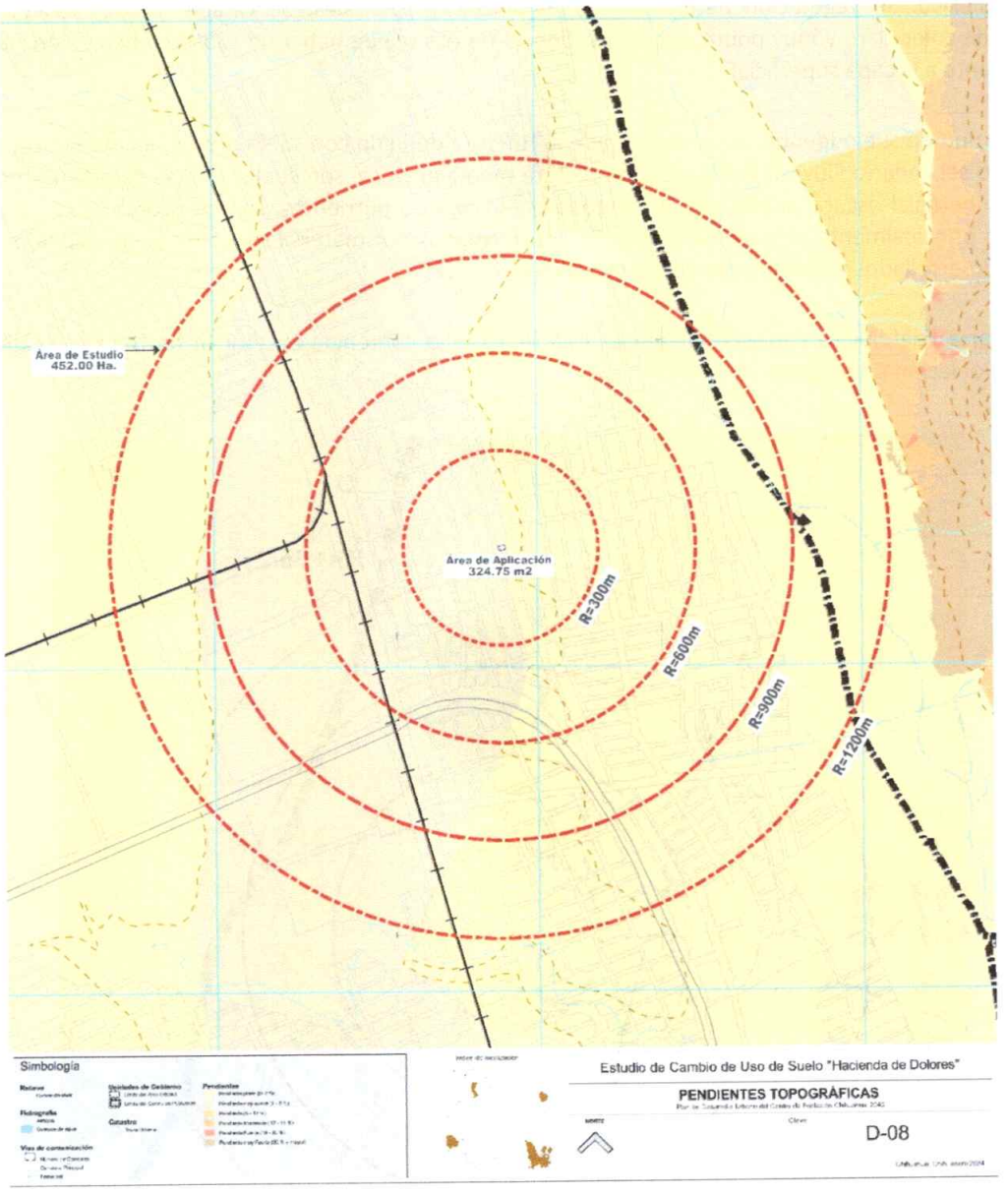


Imagen 21. Medio natural topografía, elaboración propia basada en el PDU 2040.

El polígono de aplicación tiene una elevación máxima de 1447 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1446 metros sobre el nivel del mar, cabe señalar que las pendientes topográficas están orientadas hacia el este, ya que van a descargar hacia el Río Sacramento.

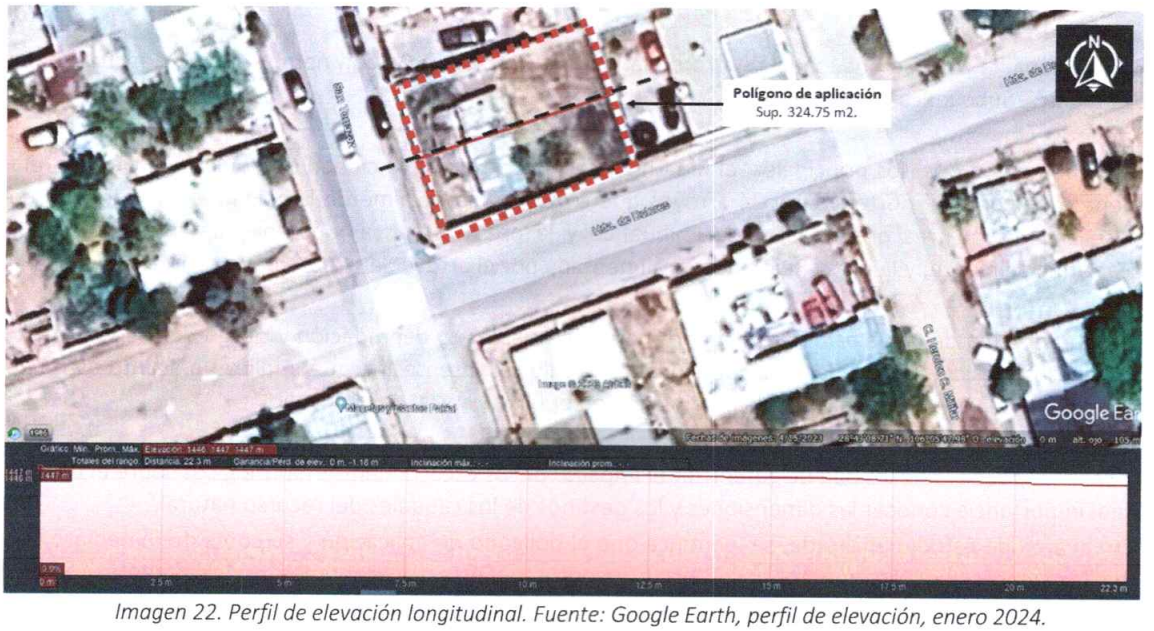


Imagen 22. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, enero 2024.



Imagen 23. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, enero 2024.

En conclusión, el rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

5.5.4. HIDROLOGÍA

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca Rio Sacramento– Subcuenca Los Arcos.

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 sur poniente 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.

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 polígono de aplicación y su contexto inmediato forma parte de la cuenca "Rio Sacramento" y los escurrimientos de esta son captados principalmente por el Rio Chuvíscar y Sacramento y la subcuenca Sacramento VI.

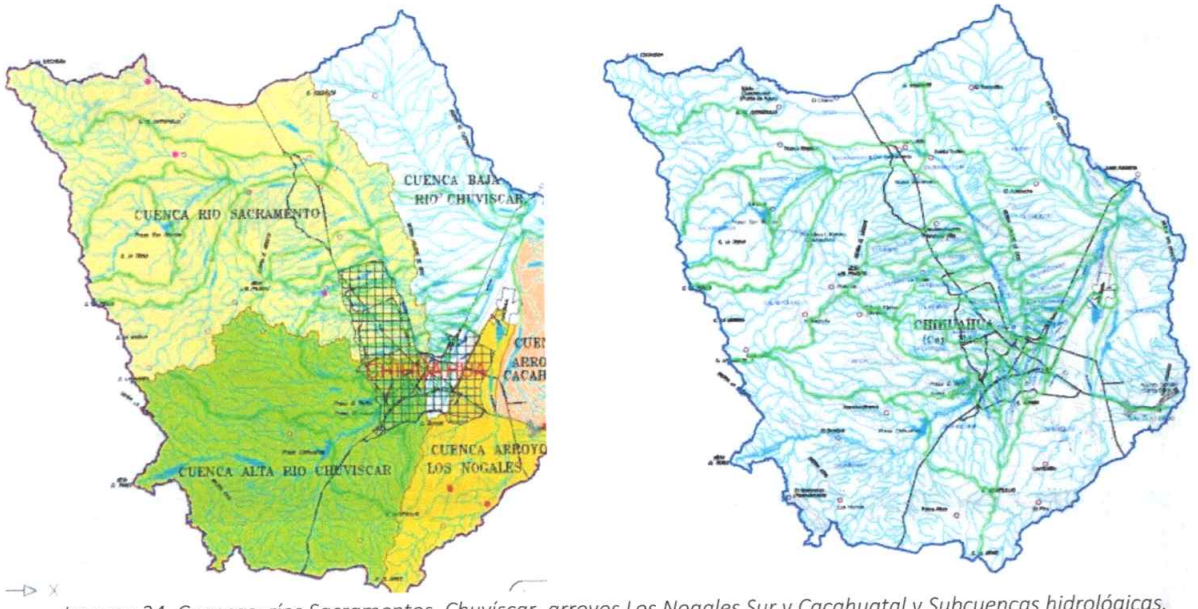


Imagen 24. Cuencas: ríos Sacramentos, Chuvíscar, arroyos Los Nogales Sur y Cacahuatal y Subcuencas hidrológicas.

Dentro del área de estudio se localizan dos arroyos de gran importancia, el primero se ubica a 1.6 kilómetros al norte del predio, el Arroyo Los Nogales Norte, su escurrimiento se encuentra sobre la Av. Los Nogales, el segundo cuerpo de agua se encuentra ubicado a 1.2 kilómetros al sur predio, denominado Arroyo El Picacho, este afluente cuenta con un cauce sin revestir y con un punto de riesgo por inundación, ambos cuerpos de agua desembocan en el Rio Sacramento.



Imagen 25. Arroyo Los Nogales Norte y Arroyo El Picacho. Fuente: Captura de Google Earth, enero 2024.

Otro afluente de mayor importancia es el localizado al este del predio, el Rio Sacramento, está ubicado a 850 metros del área de aplicación, su escurrimiento se encuentra prácticamente sin revestir y desemboca hacia la junta de los ríos, donde confluye con el Río Chuviscar.



Imagen 26. Arroyo El Picacho. Fuente: Captura de Google Earth, enero 2024.

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 Jesús Rojas, 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 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.

Las evidencias geológicas, geofísicas e hidrogeológicas permiten clasificar al acuífero Chihuahua–Sacramento como un acuífero tipo libre a semiconfinado, heterogéneo y anisótropo, este se desarrolla tanto en el medio granular, conformado principalmente por arenas y gravas; como en el medio fracturado, constituido por lavas y materiales piroclásticos formando en conjunto una sola unidad hidrogeológica, cuyo espesor varía de 350 a 750 metros en sus extremos sureste y noroeste, respectivamente.

De acuerdo con la información disponible del censo de aprovechamiento e hidrometría, en el acuífero existen un total de 602 captaciones del agua subterránea, de las cuales 527 corresponden a pozos y 75 a norias.

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 3 pozos y 3 tanques de almacenamiento de agua con destino urbano, identificados en la siguiente tabla:

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Pozo	Sacramento Viejo 3	500.00 metros
Pozo	Sacramento Viejo 4	650.00 metros
Pozo	Complejo Industrial	1300.00 metros

Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 2" al interior de las calles locales hasta 14" de diámetro de la red pasa sobre la Av. De las Industrias y la Av. Homero, cabe destacar que el polígono de aplicación cuenta con un nivel de cobertura de agua potable dentro de la vivienda de 81% al 100%.

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 10" en la red interna de las colonias, 18.00" de subcolectores y 76.00" 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.[2]

Se observa vegetación escaza, la cual se encuentra distribuida sobre las vialidades principales en camellones como por ejemplo en la Vialidad Los Nogales, Vialidad Sacramento y Av. Fedor Dovstoyevski, así mismo en espacios destinados a parques o áreas verdes y en banquetas frente a los predios, las especies encontradas son variadas y se caracterizan por ser endémicas de la ciudad. 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.

Dentro del polígono de aplicación no existe vegetación, ni en su frente inmediato, mientras que en los lugares adyacentes al predio se puede ubicar poca vegetación.

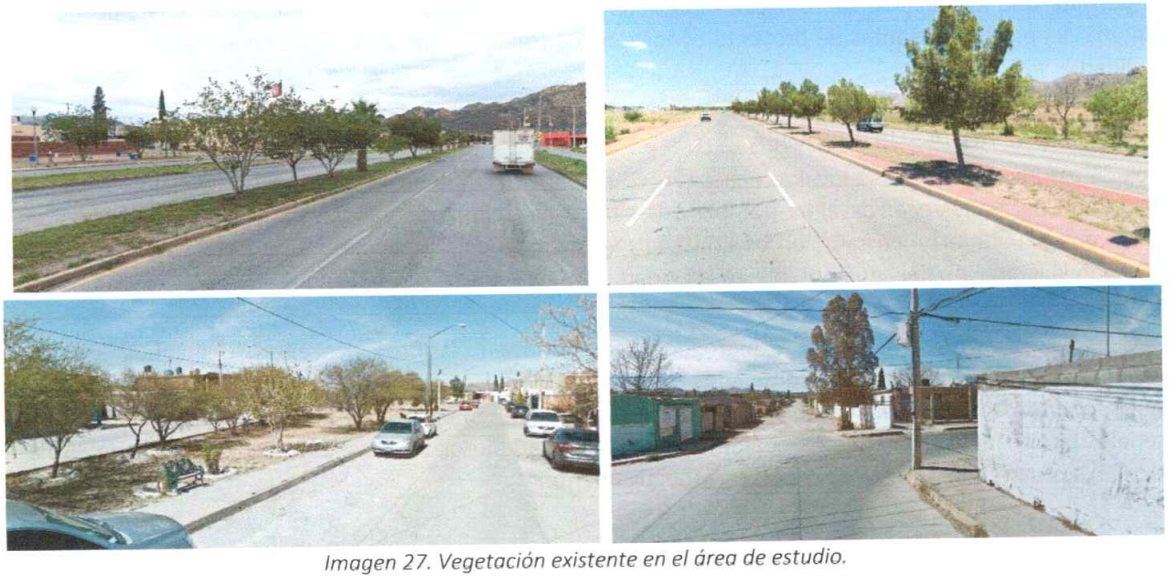


Imagen 27. Vegetación existente en el área de estudio.

5.5.7. PAISAJE NATURAL

La configuración topográfica regular de la zona permite que los elementos naturales como las cadenas montañosas de la zona poniente y orientes resalten por sus dimensiones, lo cual provoca una espectacular vista

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

ofreciendo una grandiosa imagen de la ciudad y su medio natural.

5.6. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

5.6.1. VIVIENDA

La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m2 alcanzando rangos de densidades de H12, H35, H45 y H60 viviendas por hectárea, los cuales consisten en vivienda media y medio baja que se integran a la ciudad por las siguientes colonias y fraccionamientos: Nuevo Triunfo, Ponce de León, Integración, Quintas Carolinas, Atenas I y III, Nuevo Horizonte, Las Quintas, Santo Tomás, El Vergel, San Antonio I y II, Olimpo III, Los Potreros, Francisco Domínguez, El Ojito y Real de Potreros, ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada.

Dentro de las características de la vivienda encontramos que existen un total de 8,287 viviendas, de las cuales el 99.52% se catalogan como viviendas particulares, es decir en el área de estudio existen 8,248 viviendas particulares, 7,260 se encuentran habitadas, aproximadamente un 88.02%, mientras que tan solo 813 se encuentran deshabitadas (11.98%).

Con respecto a la dotación de servicios e infraestructura existente en las viviendas particulares habitadas, el 99.83% cuentan con energía eléctrica, el 99.60% cuentan con agua potable y servicio sanitario, mientras que el 99.58% cuenta con drenaje, por lo que podemos concluir que existe una alta cobertura en la zona.

Características de las viviendas particulares habitadas

Con 3 o más ocupantes por cuarto	3
Con piso de material diferente de tierra	7,230
Con energía eléctrica	7,248
Con servicio sanitario	7,231
Con drenaje	7,230

Fecha de actualización: 2020

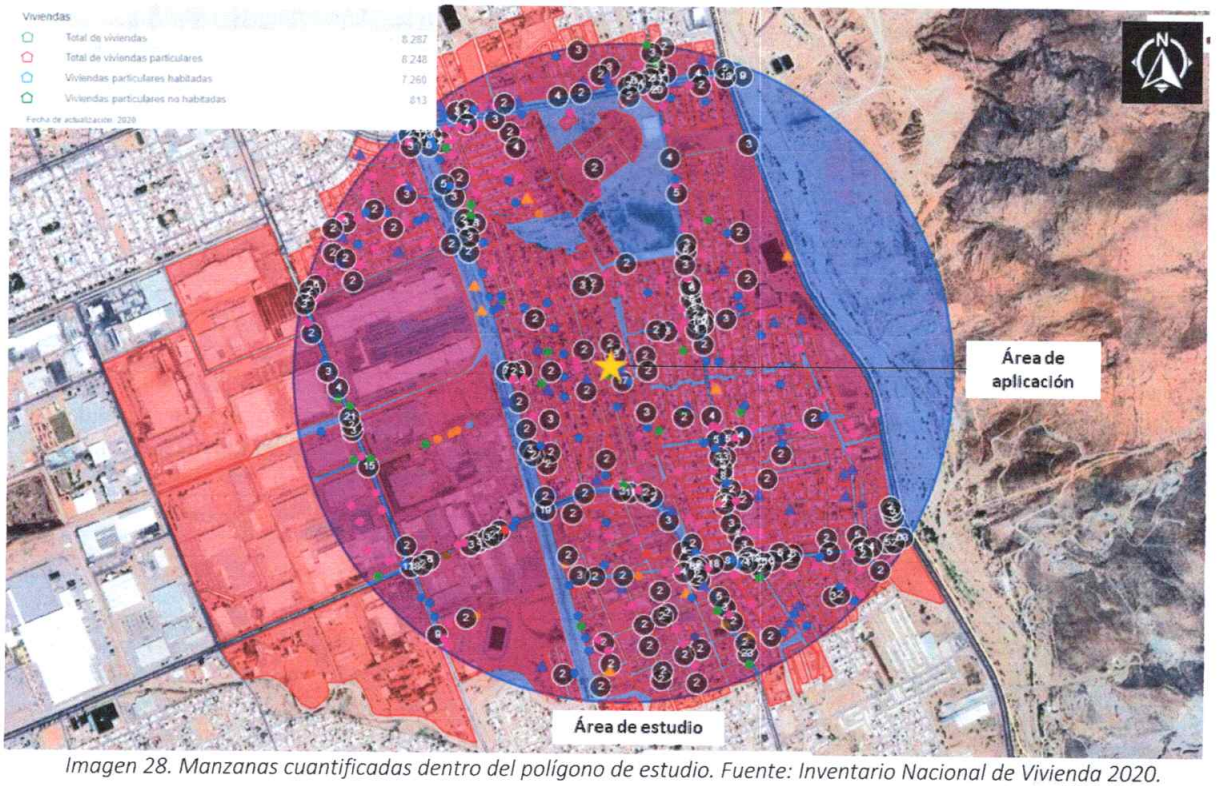


Imagen 28. Manzanas cuantificadas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar. contando con lotificaciones a partir de los 90.00 a 120 m2, en su mayoría casas de un solo nivel, pero se pueden encontrar también casas modificadas a dos niveles, con diversas fachadas y construidas a base de ladrillo o block. Aunque la mayoría de las

colonias y fraccionamientos cuenta con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos, cercano al predio podemos encontrar algunas vialidades sin pavimentar.



Imagen 29. Viviendas en la colonia Quintas Carolinas y El Vergel. Fuente: Captura Google Earth, enero 2024.

El polígono de aplicación se encuentra localizado en la colonia Nuevo Triunfo, con un nivel socioeconómico medio, contando con lotificaciones a partir de los 120.00 hasta los 130.00 m2, originalmente esta colonia se constituye mediante regularización de la tierra, por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado, generando lotes habitacionales accesibles para la población, por lo anterior la vivienda está caracterizada por ser de autoconstrucción, conformando diferentes fachadas y tipologías.



Imagen 30. Viviendas en la colonia Nuevo Triunfo. Fuente: Captura Google Earth, enero 2024.

5.6.2. COMERCIO Y SERVICIOS

La dinámica comercial que presenta el área de estudio se distingue por encontrarse sobre las principales vialidades, formando corredores urbanos, donde se generan actividades públicas, industriales, de recreación y comerciales, las vialidades donde se genera dicha concentración comercial y de servicio son: Av. Fedor Dovstoievski, Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar, AV. Venceremos y la C. Monte Alban, con jerarquía primaria, también dentro del polígono de estudio se encuentra el corredor urbano conformado por la vialidad de primer orden denominada Vialidad Sacramento, corredor que aún no se encuentra consolidado en su totalidad.



Imagen 31. Tipología de comercio en los corredores urbanos y comerciales dentro del área de estudio.

Por otra parte, se visualiza una concentración de comercios al interior de las zonas habitacionales, que se ha

venido dando, derivado de la necesidad de satisfacer de comercio y servicios a dichas zonas, adaptando así las construcciones de casa habitación como pequeños comercios u oficinas, tales como: tienda de abarrotes, carnicerías, fruterías, tortillerías, salones de belleza, establecimiento de preparación de alimentos, talleres mecánicos y de reparación de artículos domésticos, taller de costura, carpintería, panadería, venta de ropa, entre otros.



Imagen 32. Tipología de comercio al interior de zonas habitacionales en área de estudio.

A continuación, se describen los giros de comercio y servicios con más de 50 empleados dentro del área de estudio, de acuerdo con la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE):

EMPRESA	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
ENERGOLD DE MEXICO SA DE CV	Otros servicios relacionados con la minería	AV. HOMERO	512
DESANOVA	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión	C. 16	4003
CFS BRANDS PRODUCTOS DE MEXICO	Fabricación de productos de plástico para el hogar con y sin reforzamiento	AV. DE LAS INDUSTRIAS	11331
GCC	Fabricación de concreto	AV. HOMERO	3507
INTERCERAMIC INDUSTRIAS	Fabricación de azulejos y losetas no refractarias	AV. ALEJANDRO DUMAS	S/N
INTERNACIONAL DE CERAMICA PLANTA 4 HOMERO E INDUSTRIAS	Fabricación de azulejos y losetas no refractarias	AV. HOMERO	S/N
BOMBARDIER INC	Fabricación de equipo aeroespacial	AV. ALEJANDRO DUMAS	11321
CONSOLIDATED MEDICAL EQUIPMENT COMPANY	Fabricación de otros instrumentos de medición, control, navegación, y equipo médico electrónico	AV. DE LAS INDUSTRIAS	11321
JABIL CIRCUIT DE CHIHUAHUA	Fabricación de componentes electrónicos	AV. ALEJANDRO DUMAS	11341
PACE INDUSTRIES DE CHIHUAHUA II	Moldeo por fundición de piezas metálicas no ferrosas	AV. DE LAS INDUSTRIAS	11326
SOUTHCO	Fabricación de herrajes y cerraduras	AV. ALEJANDRO DUMAS	S/N
VTC WEST	Fabricación de equipo y aparatos de distribución de energía eléctrica	AV. HOMERO	S/N
2118 CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de	AV. HOMERO	509

	abarrotes		
FOOD SERVICE DE MEXICO	Comercio al por mayor de abarrotes	AV. DE LA JUVENTUD (LIC. LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA)	7725
DEPOSITO CHIHUAHUA	Comercio al por menor en tiendas departamentales		11332
HERMESS Y ASOCIADOS	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones	AV. DE LAS INDUSTRIAS	11127
INOVA GLASS S.A DE C.V	Comercio al por menor de vidrios y espejos	C. ERASMO DOMÍNGUEZ	711
AFC AUTOFLETES	Otro autotransporte foráneo de carga general	C. LOPE DE VEGA	510
AUTO TRANSPORTES DEL REAL	Otro autotransporte foráneo de carga general	AV. DE LAS INDUSTRIAS	S/N
DISH SUCURSAL CHIHUAHA CHIHUAHUA	Operadores de servicios de telecomunicaciones alámbricas	C. MONTE SINAÍ	9908
INSTITUTO CHIHUAHUENSE DE EDUACIÓN PARA LOS ADULTOS	Escuelas del sector público que combinan diversos niveles de educación	AV. HOMERO	3301
CENTRO ESPECIALIZADO EN CUIDADOS INFANTILES	Guarderías del sector privado	AV. FEDOR DOSTOYEVSKI	S/N
SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA ADUANA	Administración pública en general	AV. HOMERO	504

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, al interior del área de estudio, en una superficie de 452.00 hectáreas se cuenta con 636 unidades económicas 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.

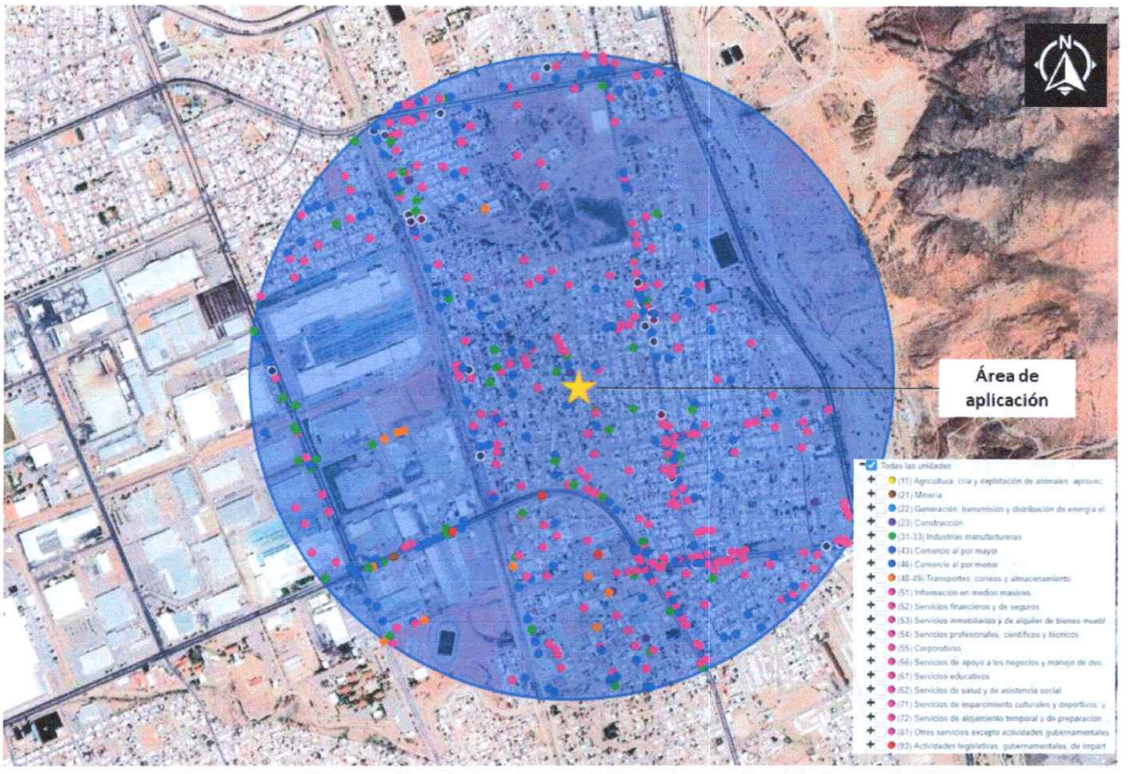


Imagen 33. Unidades Económicas dentro del área de estudio 959, fuente: DENUE

Principalmente se detectaron unidades económicas dirigidas al comercio al por menor con 200 unidades, ya que en la zona en su mayoría se localizan pequeños negocios sobre todo insertos en las zonas habitacionales, luego se localizan otros servicios excepto gubernamentales con 148 unidades, seguido del servicio de alojamiento temporal y preparación de comida con 85 unidades. A continuación, se analiza y clasifican las Unidades Económicas detectadas en la zona de acuerdo con el personal laboral.

Personal Laborando	Cantidad de Unidades Económicas en el A.E	%
De 0 a 5 personas	503	79.09 %
De 6 a 10 personas	58	9.12%
De 11 a 30 personas	46	7.23 %
De 31 a 50 personas	6	0.94 %
De 51 a 100 personas	6	1.26%
De 101 a 250 personas	8	0.94%
De 251 y más personas	9	1.42 %
	636.00	100.00 %

De acuerdo con el personal que labora en las unidades económicas detectadas, la mayor parte son pequeños comercio o microempresas con un 88.21% de establecimientos, en los cuales sus empleados no sobre pasan las 10 personas, las unidades económicas con personal laborando de 11 a 30 personas representan el 7.23%, mientras que arriba de los 30 empleados, tan solo podemos encontrar 4.56%.

5.6.3. EQUIPAMIENTO

Respecto al equipamiento urbano que se analiza dentro del área de estudio en cuanto a la existencia de este en sus diferentes modalidades en torno al polígono de aplicación y su accesibilidad hacia el equipamiento urbano existente. Según el DENUE se contabilizan 45 unidades económicas, referentes al equipamiento urbano.

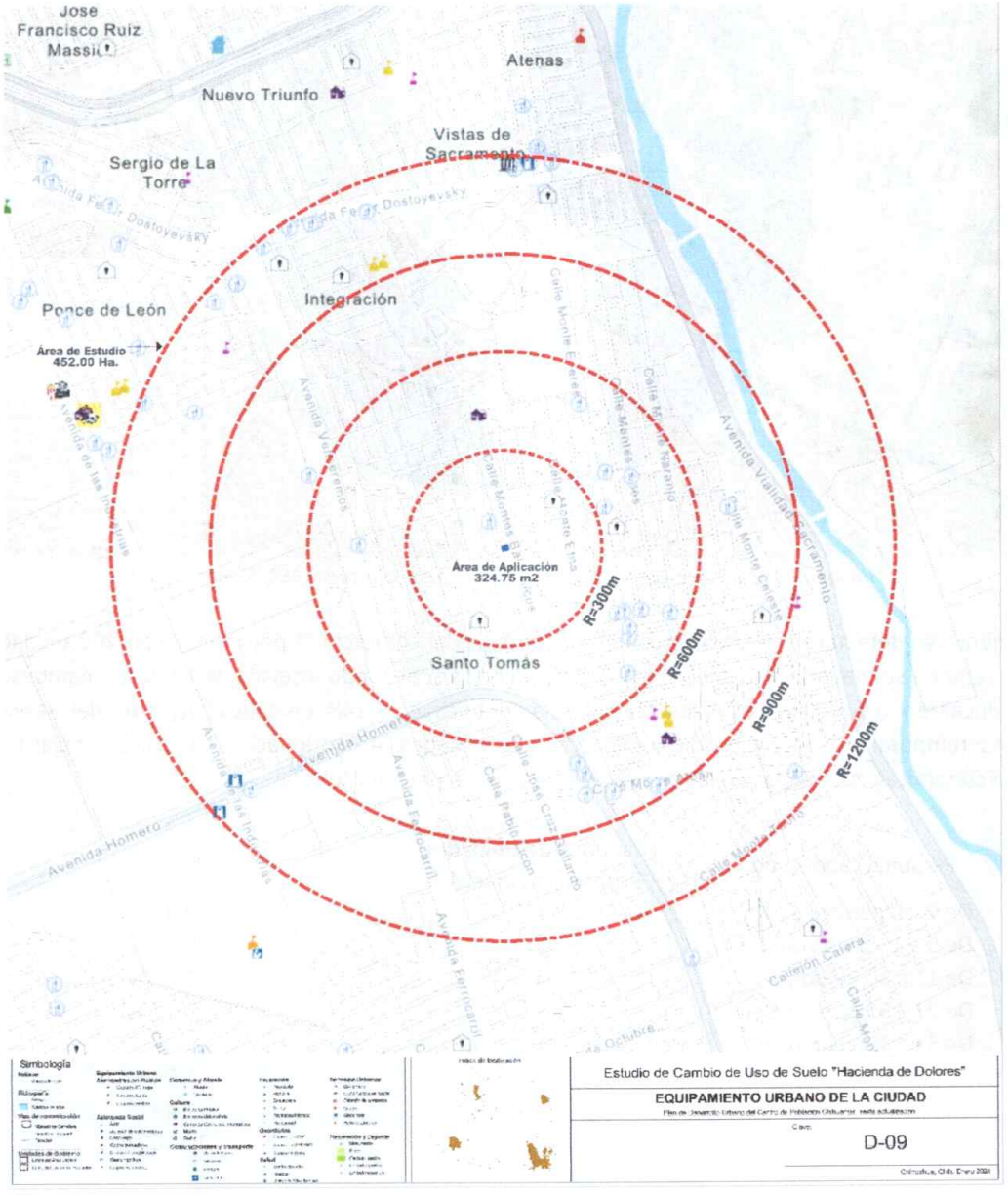


Imagen 34.Síntesis Equipamiento Urbano. Fuente PDU 2040 sexta actualización.

EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

Según DENUE 2021 INEGI, se identifican en el área de estudio 23 establecimientos de atención, 11 referente a asistencia social, como guarderías, servicios de capacitación y agrupaciones de autoayuda y 12 unidades del sector salud esto debido a la presencia del consultorios médicos y clínicas dedicados a la medicina general, dentales o psicológicos y laboratorios de análisis clínicos, lo cual, define una cobertura muy amplia para la zona, los cuales se ubican y consisten en las siguientes actividades:

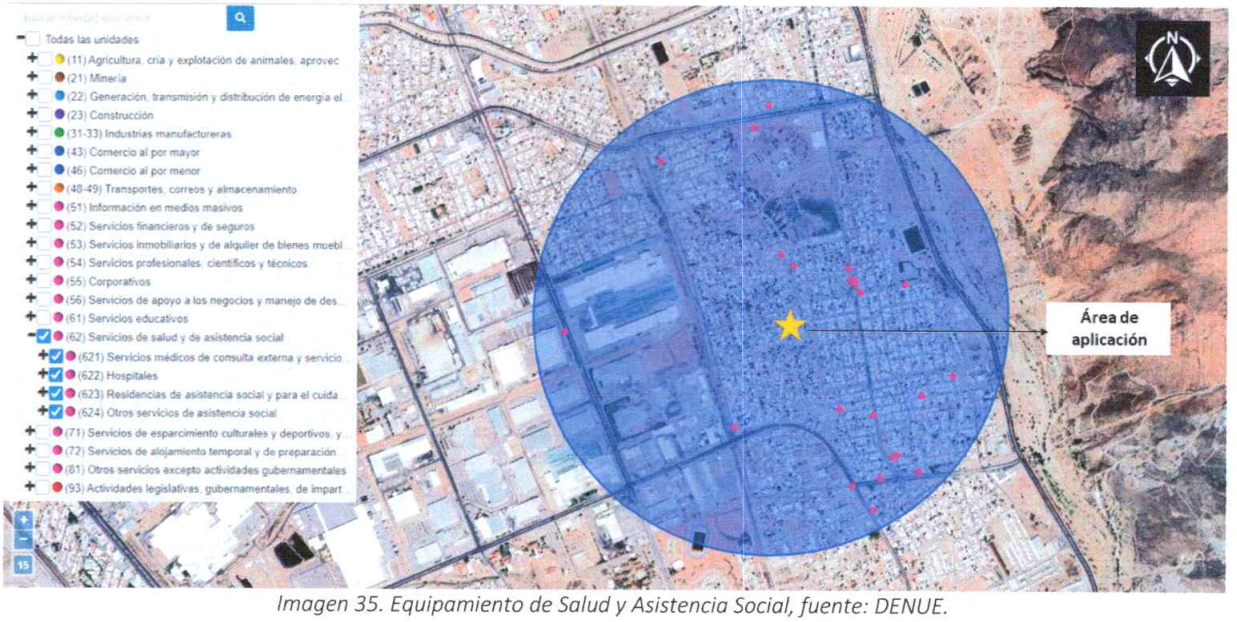


Imagen 35. Equipamiento de Salud y Asistencia Social, fuente: DENUE.

EQUIPAMIENTO	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
CASA DE CUIDADO DIARIO	Guarderías del sector privado	CALLE NUEVO TRIUNFO	14710
CASA DE CUIDADO DIARIO	Guarderías del sector público	CALLE MONTE CARPATOS	11515
CENTRO COMUNITARIO NUEVO TRIUNFO	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público	AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR	S/N
CENTRO COMUNITARIO QUINTAS CAROLINAS	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público	CALLE MONTE KENIA	S/N
CENTRO DENTAL	Consultorios dentales del sector privado	CALLE MONTE BELLO	4500
CENTRO ESPECIALIZADO EN CUIDADOS INFANTILES	Guarderías del sector privado	AVENIDA FEDOR DOSTOYEVSKI	S/N
CLINICA DE EXAMENES MEDICOS PARA LICENCIA FEDERAL DE TRANSPORTES	Laboratorios médicos y de diagnóstico del sector privado	CALLE MONTE ALBAN	4313
CLINICA DENTAL	Consultorios dentales del sector privado	CALLE MONTE ALBAN	4505
CONSULTORIO MEDICO	Consultorios de medicina general del sector privado	CALLE MONTE EVEREST	12507
CONSULTORIO MEDICO	Consultorios de medicina general del sector privado	CALLE MONTE EVEREST	4339
CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST	Consultorios de medicina general del sector privado	CALLE MONTE EVEREST	S/N
CUIDADO DE NIÑOS	Guarderías del sector privado	CALLE MONTE EVEREST	12506
DENTAL PRO	Consultorios dentales del sector privado	AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR	12313
ESCUELA CECATI 137	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector público para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas	AVENIDA VENCEREMOS	13102

ESTANCIA INFANTIL BRINQUITOS	Guarderías del sector privado	CALLE MONTE KENIA	
ESTANCIA INFANTIL CASTILLITO DE LOS SUEÑOS	Guarderías del sector privado	CALLE MONTE BELLO	4718
GRUPO LIBERTAD	Agrupaciones de autoayuda para alcohólicos y personas con otras adicciones	CALLE MONTES BALCANICOS	12716
GRUPO NUEVO PARAISO ALCOHOLICOS ANONIMOS	Agrupaciones de autoayuda para alcohólicos y personas con otras adicciones	AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR	9766
MEDICO HOMEOPATA	Consultorios de medicina especializada del sector privado	CALLE MONTE CARMELO	15101
MUNDO DENTAL	Consultorios dentales del sector privado	AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS	11377
RV DENTAL	Consultorios dentales del sector privado	CALLE MONTE EVEREST	12500
SOBADOR Y TERAPIAS CORPORALES	Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud	CALLE MONTE LIBIO	4717
TERAPIA DE REIKI	Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud	CALLE MONTE DE LOS OLIVOS	11503

EQUIPAMIENTO URBANO EDUCATIVO

Se pueden identificar un total de 12 unidades en los que destaca la educación a nivel básico con 6 Jardines de Niños, 6 primarias y 1 unidades privadas. En lo que respecta al nivel superior no se identifica ninguna unidad dentro del polígono e estudio, sin embargo, la escuela más cercana se ubica al sur poniente del predio a una distancia de 1,400 m donde se ubica el Instituto Tecnológico II de Chihuahua, al poniente a una distancia de 4,000 m de la Universidad Autónoma de Chihuahua, 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.

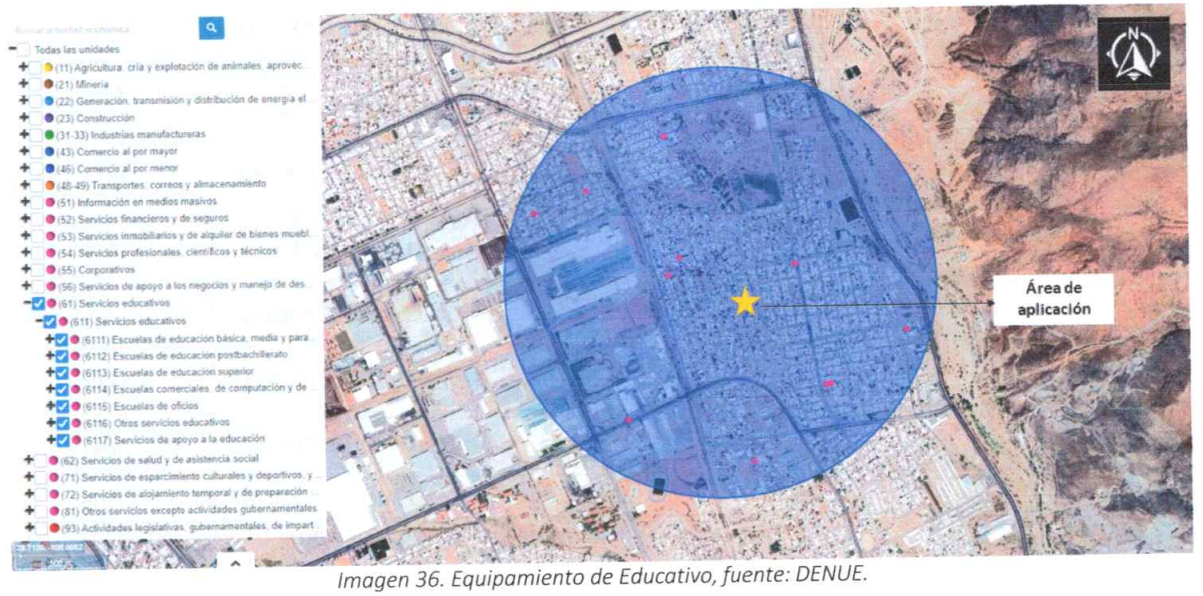


Imagen 36. Equipamiento de Educativo, fuente: DENUE.

EQUIPAMIENTO	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
ESCUELA HEROES DE LA REVOLUCION	Escuelas de educación primaria del sector público	CALLE JOSE GARDUEL	3717

ESCUELA PRIMARIA ADOLFO LOPEZ MATEOS	Escuelas de educación primaria del sector público	CALLE 47 (DIVISION DEL NORTE)	S/N
ESCUELA PRIMARIA EMILIANO ZAPATA	Escuelas de educación primaria del sector público	CALLE 47 (DIVISION DEL NORTE)	S/N
ESCUELA PRIMARIA VICENTE RIVA PALACIO	Escuelas de educación primaria del sector público	CALLE MONTE PISSIS	4504
ESCUELA SILVESTRE TERREREZAS	Escuelas de educación primaria del sector público	CALLE 43 1/2 (23 DE SEPTIEMBRE)	S/N
INSTITUTO CHIHUAHUENSE DE EDUACIÓN PARA LOS ADULTOS	Escuelas del sector público que combinan diversos niveles de educación	AVENIDA HOMERO	3301
JARDIN DE NIÑOS CARMEN BAEZ	Escuelas de educación preescolar del sector público	CALLE MONTE PISSIS	4502
JARDIN DE NIÑOS ESTATAL DON QUIJOTE DE LA MANCHA	Escuelas de educación preescolar del sector público	CALLE NUEVO TRIUNFO	S/N
JARDIN DE NIÑOS LEONOR H ORNELAS	Escuelas de educación preescolar del sector público	CALLE JOSE GARDUEL	S/N
JARDIN DE NIÑOS MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA	Escuelas de educación preescolar del sector público	CALLE MONTE REAL	S/N
KINDER FRANSISCO GABILONDO SOLER	Escuelas de educación preescolar del sector público	CALLE PABLO LICON	S/N
KUNG FU SHENGLI	Escuelas de deporte del sector privado	CALLE MONTE EVEREST	4302

EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS

Respecto al rubro de Servicios Urbano se cuantifican alrededor de 6 unidades económicas ubicados principalmente donde la Av. Los Nogales, con cobertura de servicios de abasto de combustible y gas L.P, así como venta de leña, dentro del área de estudio, mismos que se identifican en la siguiente imagen y tabla:

EQUIPAMIENTO	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
CENTRAL DE GAS SUCURSAL INDUSTRIAL 1	Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios	CALLE ALEJANDRO DUMAS	14900
GASOLINERA ATENAS ARPE	Comercio al por menor de gasolina y diesel	AVENIDA FEDOR DOSTOIEVSKI	5307
ISLA QUINTAS CAROLINA	Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios	CALLE MONTE HERMÓN	12121
MARLO INDUSTRIAS	Comercio al por menor de gasolina y diesel	AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS	398
OXXO GAS SUC. EL SAUCITO	Comercio al por menor de gasolina y diesel	AVENIDA HOMERO	3101
VENTA DE LEÑA	Comercio al por menor de otros combustibles	CALLE HACIENDA DE DOLORES	55

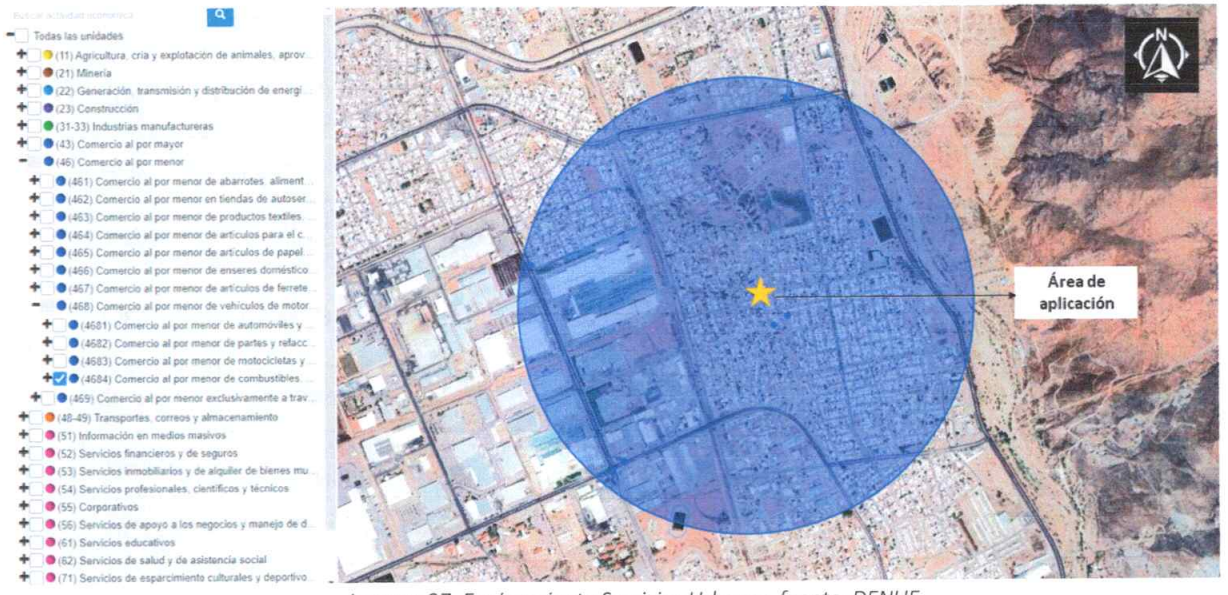


Imagen 37. Equipamiento Servicios Urbanos, fuente: DENUE.

EQUIPAMIENTO ASOCIACIONES Y ORGANIZACIONES RELIGIOSAS

En el rubro de asociación y organizaciones religiosa se identifican en el área de estudio un total de 12 unidades, donde se difunden diversas ideologías, mostradas en la siguiente imagen y tabla:

EQUIPAMIENTO	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
ASAMBLEA APOSTOLICA LA ROCA DE LOS SIGLOS	Asociaciones y organizaciones religiosas	NUEVO TRIUNFO	14107
CENTRO CRISTIANO JAHDAI	Asociaciones y organizaciones religiosas	HACIENDA BABICORA	4706
IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ULTIMOS DIAS EN MEXICO	Asociaciones y organizaciones religiosas	PERSIMONIOS	S/N
IGLESIA PENTECOSTAL NUEVA JERUSALEN	Asociaciones y organizaciones religiosas	FRANCISCO ROJAS	41914
IGLESIA SAN CARLOS	Asociaciones y organizaciones religiosas	NINGUNO	S/N
IGLESIA SAN JUAN MARIA VIANEY	Asociaciones y organizaciones religiosas	43 (DOROTEO ARANGO)	13108
NUCLEO COMUNITARIO DE APRENDIZAJE MUSICAL	Asociaciones y organizaciones civiles	NINGUNO	S/N
PARROQUIA MARIA MADRE DE DIOS	Asociaciones y organizaciones religiosas	MONTE CELESTE	S/N
TEMPLO CRISTIANO CASA DE DIOSDE ASAMBLEAS DE DIOS	Asociaciones y organizaciones religiosas	CASIMIRO ARZATE	4500
TEMPLO CRISTIANO LA PUERTA DEL COMPAÑERISMO CRISTIANO	Asociaciones y organizaciones religiosas	HEROICO COLEGIO MILITAR	S/N
TEMPLO MANANTIAL DE VIDA	Asociaciones y organizaciones religiosas	MONTE REAL	S/N
UNION DE IGLESIAS EVANGELICAS PENTECOSTESES	Asociaciones y organizaciones religiosas	AVELINA GALLEGOS	13514

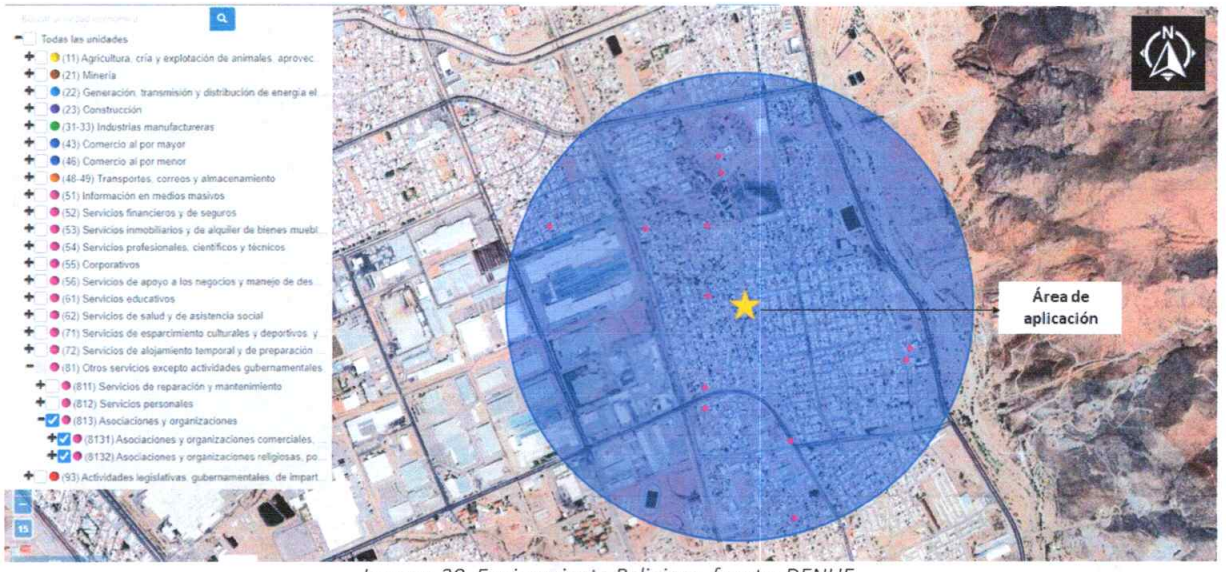


Imagen 38. Equipamiento Religioso, fuente: DENUE.

EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DEPORTIVO

Dentro del área de estudio se localizan 8 unidades de equipamiento Cultural y Deportivo distribuidos en puntos dentro de las colonias predominando gimnasios diversos, así como el Centro Cultural Quinta Carolina y el Parque Sumar Sacramento, a continuación, se muestran algunos ejemplos:

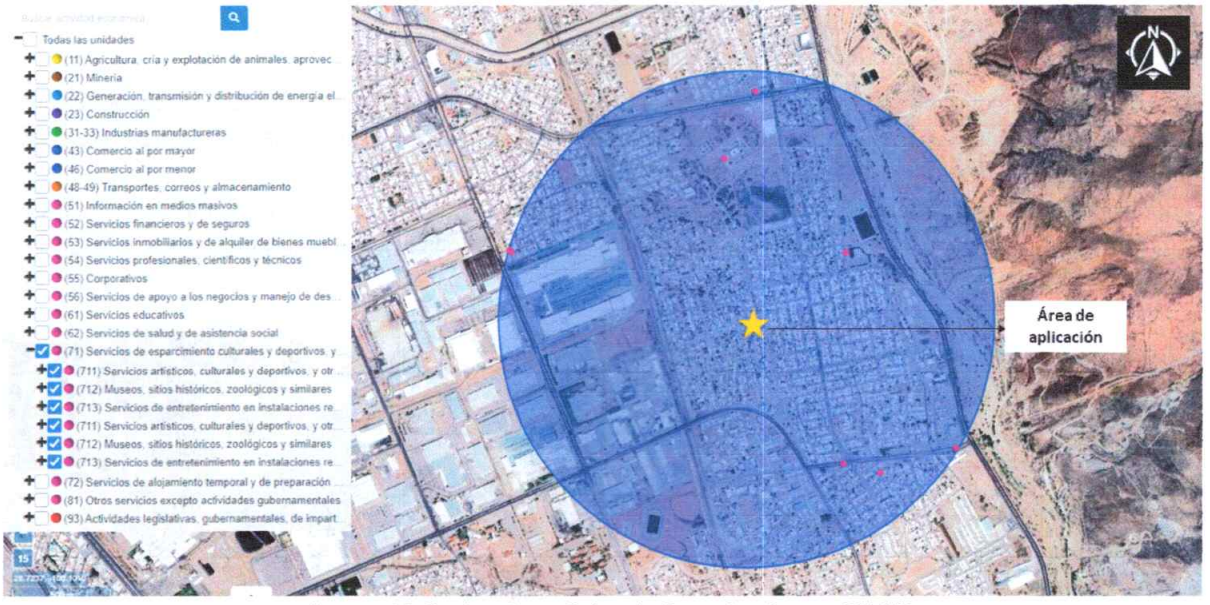


Imagen 39. Equipamiento Cultural y Deportivo, fuente: DENUE.

EQUIPAMIENTO	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
CENTRO CULTURAL QUINTAS CAROLINAS	Promotores del sector público de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que cuentan con instalaciones para presentarlos	NINGUNO	S/N
CLUB DEPORTIVO ATENEA	Clubes deportivos del sector privado	GUILLERMO PEÑA VALENCIA	S/N
FACTOR CENTER GYM	Centros de acondicionamiento físico del sector privado	MONTE CAMERUN	S/N

GIMNASIO ATENEAS	Centros de acondicionamiento físico del sector privado	E. DIEZ CAÑEDO	14904
IMPULSE SPINNING & PILATES	Centros de acondicionamiento físico del sector privado	FEDOR DOSTOIEVSKI	5304
PARQUE SUMAR EL SACRAMENTO	Parques de diversiones y temáticos del sector público	MONTE NARANJO	S/N
URBAN CROSSFIT	Centros de acondicionamiento físico del sector privado	MONTE ALBAN	5300
ZEUS GYM	Centros de acondicionamiento físico del sector privado	MONTE ALBAN	4316



Imagen 40. Centro Cultural Quinta Carolina – Parque Sumar el Sacramento.

5.6.4. INDUSTRIA

Dentro del Sector Secundario se identifican 84 empresas operando dentro del área de estudio donde se ubican 66 unidades de industrias manufactureras y 9 unidades de construcción, donde se encuentran algunas carpinterías, talleres, herrerías entre otros establecimientos.

Es importante mencionar que el predio se encuentra a una distancia de 460 metros del Complejo Industrial Chihuahua, situado al poniente, dicho establecimiento cuenta con diversas naves industriales con giros variados.

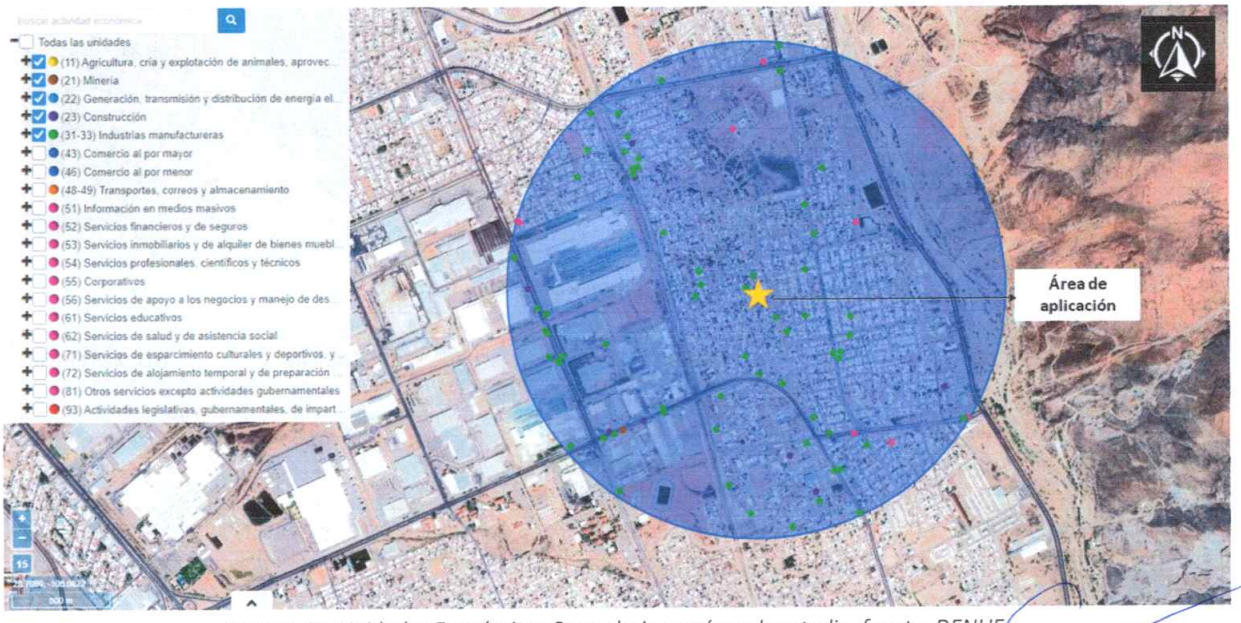


Imagen 41. Unidades Económicas Secundarias en área de estudio, fuente: DENUE

Por mencionar algunas de las empresas que se encuentran operando en la zona, por su dimensión y rango de ocupación de empleos superior a 6 empleados se detectan las siguientes. El resto de las empresas instaladas en el sector económico secundario, no sobrepasan los 30 empleados por unidad económica.

EMPRESA	GIRO	UBICACIÓN	NO. EXTERIOR
ENERGOLD DE MEXICO SA DE CV	Otros servicios relacionados con la minería	AVENIDA HOMERO	512
CARSO INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION SECTOR DUCTOS	Construcción de obras para telecomunicaciones	AVENIDA HOMERO	512
DESANOVA	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión	CALLE 16	4003
CFS BRANDS PRODUCTOS DE MEXICO	Fabricación de productos de plástico para el hogar con y sin reforzamiento	AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS	11331
GCC	Fabricación de concreto	HOMERO	3507
INTERCERAMIC INDUSTRIAS	Fabricación de azulejos y losetas no refractarias	CALLE ALEJANDRO DUMAS	S/N
INTERNACIONAL DE CERAMICA PLANTA 4 HOMERO E INDUSTRIAS	Fabricación de azulejos y losetas no refractarias	AVENIDA HOMERO	S/N
BOMBARDIER INC	Fabricación de equipo aeroespacial	CALLE ALEJANDRO DUMAS	11321
CONSOLIDATED MEDICAL EQUIPMENT COMPANY	Fabricación de otros instrumentos de medición, control, navegación, y equipo médico electrónico	AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS	11321
JABIL CIRCUIT DE CHIHUAHUA	Fabricación de componentes electrónicos	CALLE ALEJANDRO DUMAS	11341
PACE INDUSTRIES DE CHIHUAHUA II	Moldeo por fundición de piezas metálicas no ferrosas	AVENIDA DE LAS INDUSTRIAS	11326
SOUTHCO	Fabricación de herrajes y cerraduras	CALLE ALEJANDRO DUMAS	S/N
VTC WEST	Fabricación de equipo y aparatos de distribución de energía eléctrica	AVENIDA HOMERO	S/N

5.6.5. ESTRUCTURA VIAL

Dentro de la estructura vial propuesta dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 para la zona norte de la ciudad, una estructura vial jerarquizada adaptada a la traza existente que considera las colonias y fraccionamientos existentes, así como las vialidades ya consolidadas diseñadas para cumplir con las necesidades de la zona.

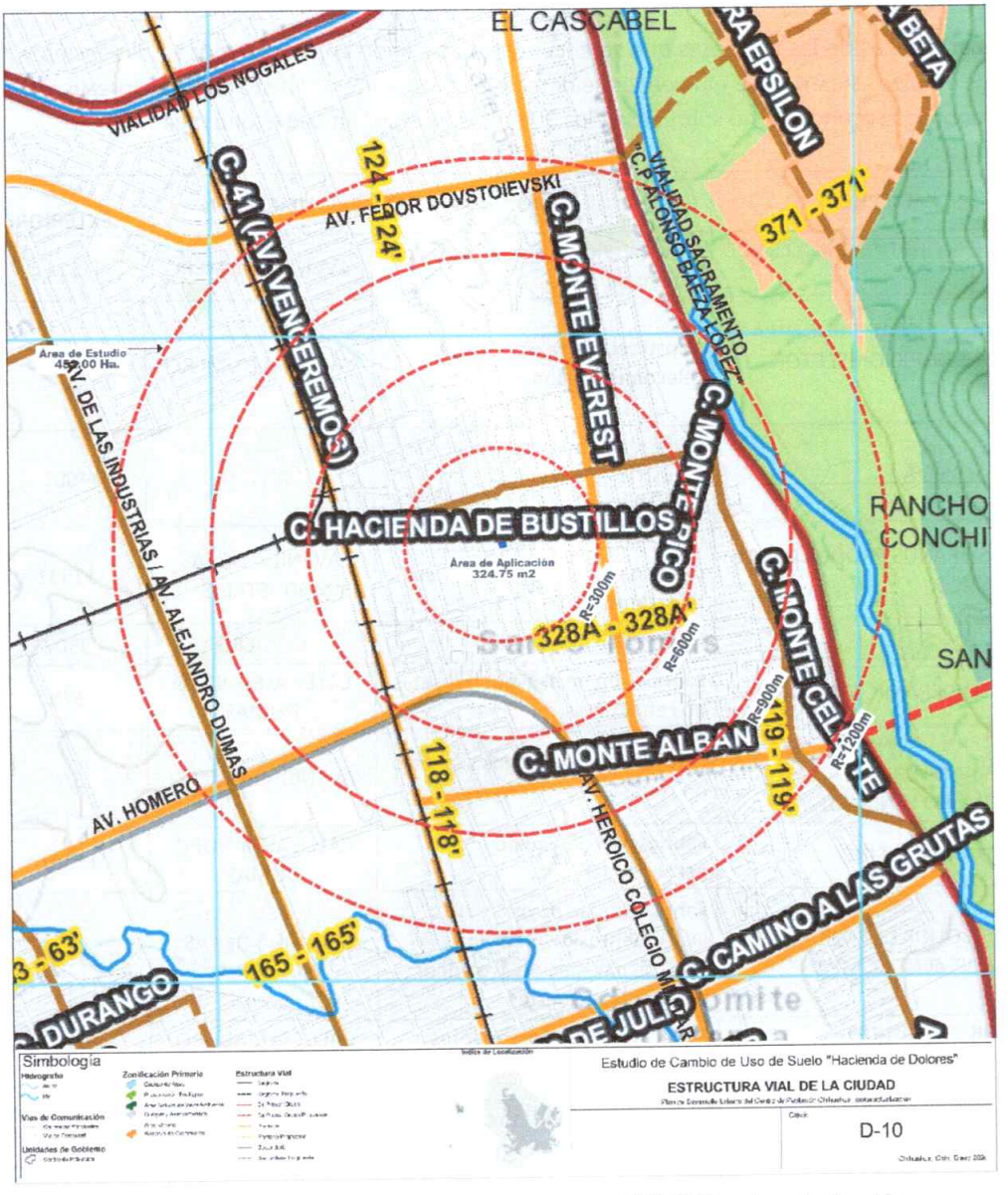


Imagen 42. Red de Estructura vial de la zona. Fuente PDU 2040 sexta actualización

Dicha red vial ha surgido a través del proceso natural del crecimiento de la ciudad, conformado en función de las zonas habitacionales, comerciales y de equipamiento, el cual parte de la cercanía con las vialidades de primer orden, seguidas de las vialidades secundarias que forman parte de la estructura que colinda con el predio, donde, la accesibilidad inmediata reside en vialidades terciarias.

En el área de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona sino para toda la ciudad, la Vialidad Sacramento, como vialidad de primer orden, la Av. Fedor Dostoievski, la Av. De las Industrias y Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar, la Av. Venceremos, C. Monte Everest y C. Monte Alban como vialidades primarias y la C. Hacienda de Bustillos y la C. Monte Celeste como vialidades secundarias, las cuales se describen a continuación:

VIALIDADES DE PRIMER ORDEN

En el área de estudio se puede identificar una vialidad de mayor jerarquía por considerarse de primer orden, la Vialidad Avenida Sacramento "C.P. Alonso Baeza López" (403-403') donde desemboca la Av. Los Nogales,

contando con una sección vial variable de 30.00 a 40.00 contando con tres carriles por sentido, un camellón central y banquetas en ambos extremos, dicha vialidad circula al oriente de la ciudad con sentido norte a sur. Ubicado al oriente el predio a una distancia de 1,330 metros.

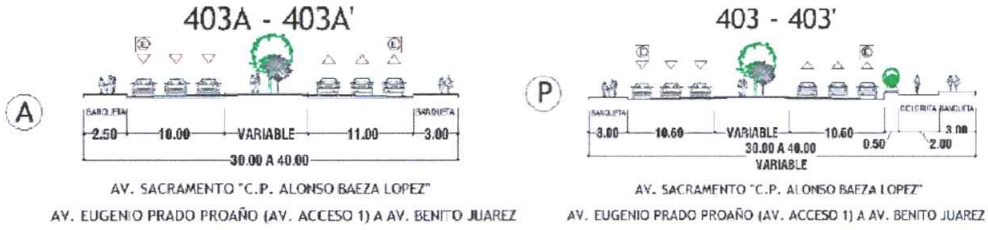


Imagen 43. Sección vial actual y futura de la Av. Sacramento. Fuente PDU 2040 vigente.

VIALIDADES PRIMARIAS

Entre las vialidades importantes de jerarquía primaria se identifica cinco unidades, una de ellas es la C. 41 (Av. Venceremos) (401-401') considerando una sección vial de 60.00 metros, dicha vialidad actualmente se encuentra en breña contando con líneas de alta tensión. Según el PDU vigente plantea 5 carriles por sentido constando de un camellón central considerando dos carriles vehiculares y un carril para el transporte público BRT, más el paradero, por otra parte, la sección cuenta con otros dos carriles laterales y banqueta, en uno de los extremos se considera un carril de ciclovía, siendo esta una vía importante de conexión con la ciudad de sentido norte a sur. Dicha vialidad es la más cercana al predio, ubicado al oriente el predio a una distancia de 130 metros.

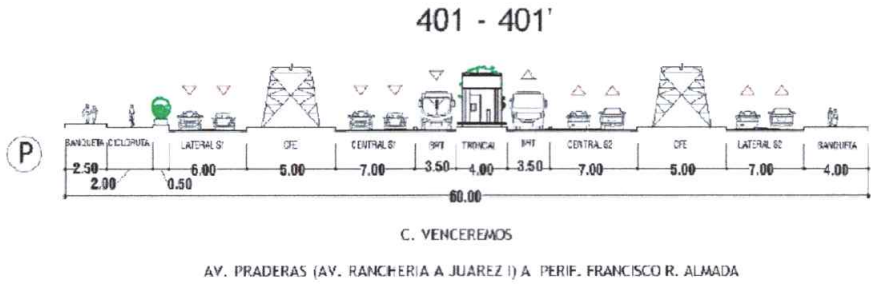


Imagen 44. Sección vial futura C. Venceremos. Fuente PDU 2040 vigente.

Otra de las vialidades importantes con jerarquía primaria es la Av. Fedor Dovstoyevski (124'-124') con una sección actual de 52.00 metros, de acuerdo al PDU vigente se plantean 5 carriles por sentido, con un camellón central, estos carriles se dividen por camellones laterales, generando dos carriles en cada lateral de la calla, así como una banqueta, a futuro se plantea que dicha vialidad cuente con carriles para ciclovía y banquetas anchas, priorizando la movilidad no motorizada.



Imagen 45. Sección vial actual Av. Fedor Dovstoyevski. Fuente PDU 2040 vigente.

Otra vialidad importante es la Av. Homero (76'-76') que cuenta con una sección actual de 40.00 metros con dos carriles de circulación en ambos sentidos, un camellón central y banquetas en los extremos, en un futuro se propone que dicha vialidad cuente con tres carriles por sentido, así como un carril de ciclovía. Cabe destacar que es uno de los principales conectores de oriente a poniente, ya que conecta directamente con vialidades de primer orden como la AV. Tecnológico, la Av. De la Juventud.



Imagen 46. Sección vial y propuesta de la Av. Homero. Fuente PDU 2040 vigente.

La Av. Homero conecta directamente con otra vialidad primaria de gran importancia, denominada Av. Heroico Colegio Militar, la cual se conecta con la Av. Teófilo Borunda. La Av. Heroico Colegio Militar (326A'-326A') cuenta con una sección de 23.50 metros, con dos carriles por sentido y un camellón central de cuatro metros, así como banquetas en ambos lados de 2.50 metros.



Imagen 47. Sección vial actual Av. Heroico Colegio Militar. Fuente PDU 2040 vigente.

Una de las vialidades de mayor tránsito en el sector es la Av. de las Industrias / Av. Alejandro Dumas (166-166') con una sección vial actual de 35.00 metros con dos carriles de circulación por ambos sentidos, un camellón central y banquetas en ambos extremos, en un futuro se propone una modificación de sección a 39.00 de ancho, sumando un carril extra, sumando tres carriles por sentido, siendo esta una vía importante de conexión con la ciudad de sentido norte a sur. Ubicado al poniente del predio a una distancia de 520 m.

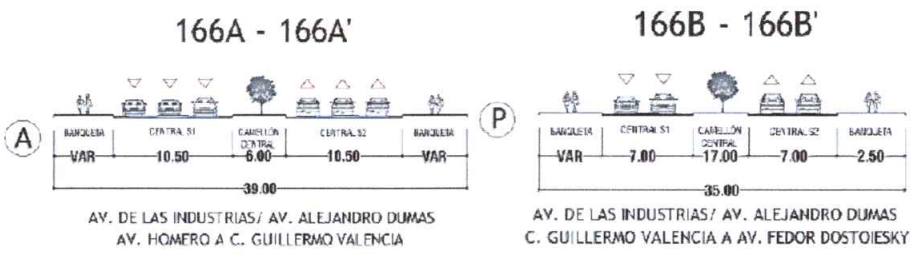


Imagen 48. Sección vial actual y futura de la Av. De las Industrias / Av. Alejandro Dumas. Fuente PDU 2040 vigente.

Por último, dentro de la jerarquía primaria se encuentran dos vialidades insertas dentro de la zona habitacional, que a pesar de tener una sección menor cumplen la función primaria, dichas vialidades se denominan C. Monte Everest y C. Monte Alban, las cuales albergan un gran flujo de vehículos y dan acceso a las zonas habitacionales, la Calle Monte Everest se conecta directamente con la Vialidad Sacramento y Vialidad Los Nogales, mientras que la Calle Monte Alban es una de las Vialidades que dan acceso a la Vialidad Sacramento, de ahí su importancia y jerarquía.

La C. Monte Everest (328A'-328A'), cuenta con una sección de 25.00 metros con dos carriles en ambos sentidos, así como banquetas de ambos lados y un camellón central de 2.50 metros.

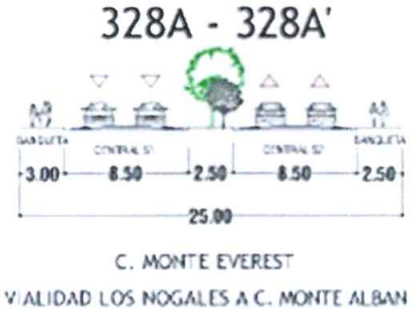


Imagen 49. Sección vial actual Av. Heroico Colegio Militar. Fuente PDU 2040 vigente.

La Calle Monte Alban cuenta actualmente con una sección vial de 29.00 metros, con tres carriles por sentido y banqueta en ambos lados y un camellón central de 5.00 metros, a futuro se plantea que esta vialidad albergue una ciclovía.



Imagen 50. Sección vial actual Av. Heroico Colegio Militar. Fuente PDU 2040 vigente.

Dentro de la jerarquía secundaria podemos encontrar dos vialidades importantes dentro del área de estudio, la primera y la más cercana al predio, ya que se encuentra a unos 250 metros, es la Hacienda de Bustillos que da acceso a las viviendas de la zona y finalmente la Calle Monte Celeste que conecta con la Vialidad Sacramento.

VIALIDADES LOCALES QUE DAN ACCESO AL POLÍGONO DE APLICACIÓN

El predio que nos ocupa colinda con dos vialidades locales que le dan acceso que, aunque no sean consideradas dentro de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano funciona como vía de conexión entre el predio y su contexto, descritas a continuación:

Una de las vialidades es la Calle Hacienda de Dolores con una sección vial de 11.00 metros contando con dos carriles por sentido, donde uno de ellos es utilizado como estacionamiento, además de dos banquetas en los extremos. La vialidad circula de norte a sur y da acceso inmediato al predio.



A

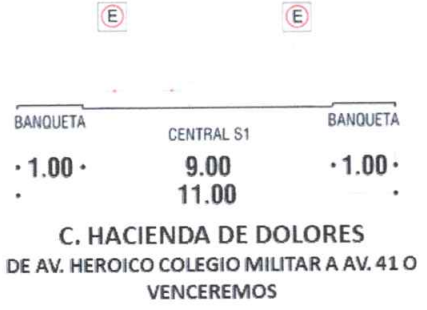


Imagen 51. Sección vial de 11.00 metros e imagen de la Calle Hacienda de Dolores.

La otra vialidad local corresponde a la Calle 49ª. O Silvestre Terrazas contando con dos carriles por sentido contemplando un carril para estacionamiento y banquetas en ambos lados, con una sección vial e 11.00 metros.



A

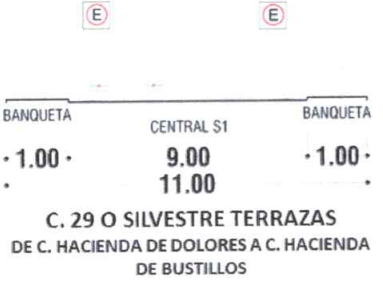


Imagen 52. Sección vial de 11.00 metros e imagen de la Calle 49º. O Silvestre Terrazas.

5.6.6. TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público que aplica a la zona de estudio, está cubierta en su totalidad, considerando la existencia de paraderos de autobús para las rutas alimentadoras que circulan al interior de las colonias y fraccionamientos.

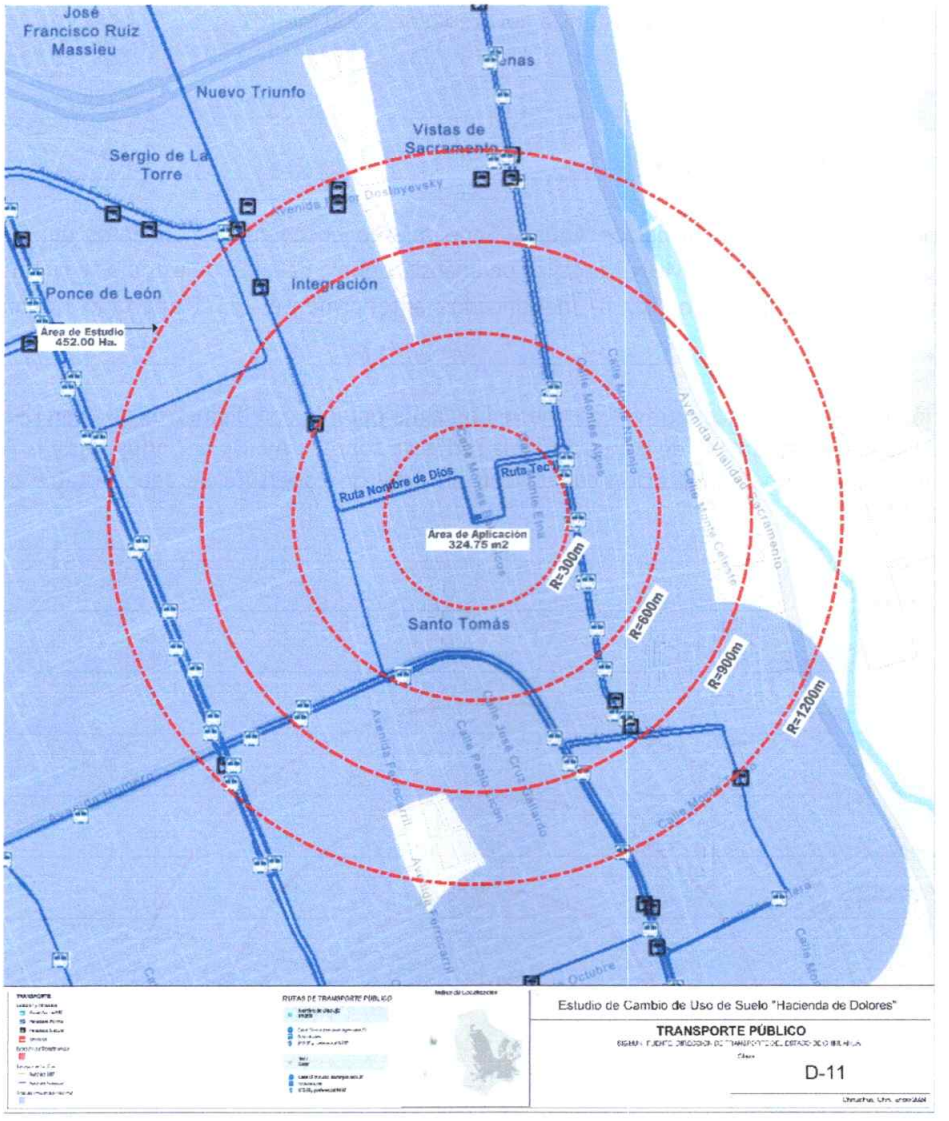


Imagen 53. Transporte público y el predio. Fuente Buss CUU.

Frente al predio circula la ruta de transporte Nombre de Dios Ojo Inverso y la ruta Tec II Colón, considerando 6 autobuses en dicha ruta, y frecuencia de paso cada 15 minutos para Nombre de Dios, mientras que para la ruta Tec II, cuenta con 10 camiones con frecuencia de paso de cada 10 min.

Según la Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua en conjunto con la página web BusCUU, las rutas que influyen directamente en el primer cuadro del área de estudio son las siguientes:

- Nombre de Dios Ojo Directo, con 6 autobuses y una frecuencia de paso de cada 15 minutos.
- Dos rutas denominadas Gimnasio Adaptado, una pasa martes y jueves y otra jueves y viernes, esta ruta es especial, ya que es operada por el municipio para transportar a quien lo necesite hacia el gimnasio adaptado.
- Tec II Industrial, cuenta con 12 autobuses con frecuencia de paso de cada 12 minutos.

El costo de dichas rutas es de 12.00 pesos costo normal y 6.00 pesos costo preferencial.

Todas las rutas alimentadoras confluyen en la Estación de Multimodal de Transferencia Bowi ubicada en la Av. Homero y Av. Tecnológico, localizada a una distancia del predio de 3,200 metros.

5.6.7. INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en conjunto con datos del Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN)se realizó un análisis, dentro del área de estudio se cuenta con dos pozos denominado Sacramento Viejo 5 y 4, identificados anteriormente en el apartado de 5.5.5 Agua Subterránea.

Para la conducción del agua, se hace a través de una red de agua potable con diámetros que van desde las 2" al interior de las calles locales hasta 14" de diámetro de la red pasa sobre la Av. De las Industrias y la Av. Homero, cabe destacar que el polígono de aplicación cuenta con un nivel de cobertura de agua potable dentro de la vivienda de 81% al 100%.

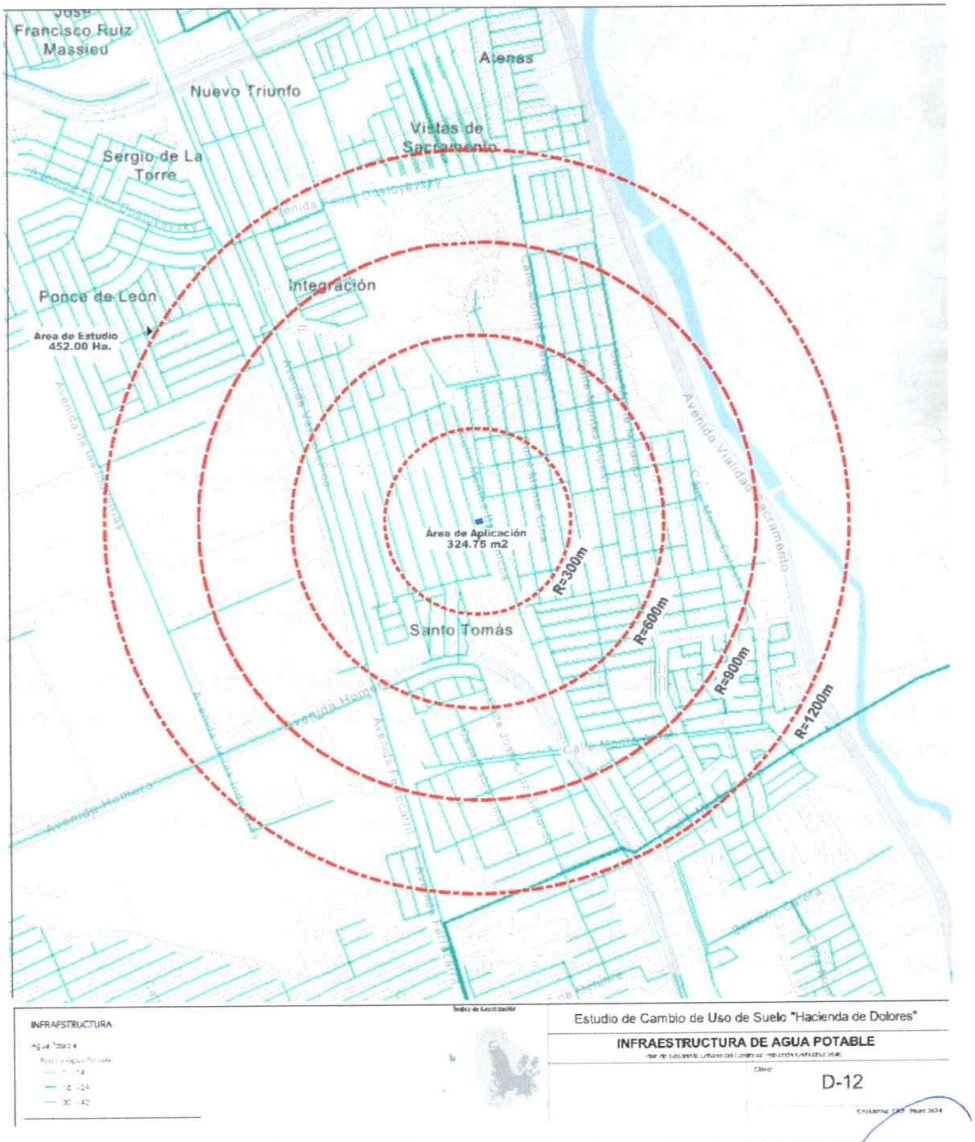


Imagen 54. Infraestructura de agua potable en la zona, fuente: SIGMUN 2024.

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 10" en la red interna de las colonias, 12" de subcolectores y 24" de los colectores principales. Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura del servicio de alcantarillado sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.58%.

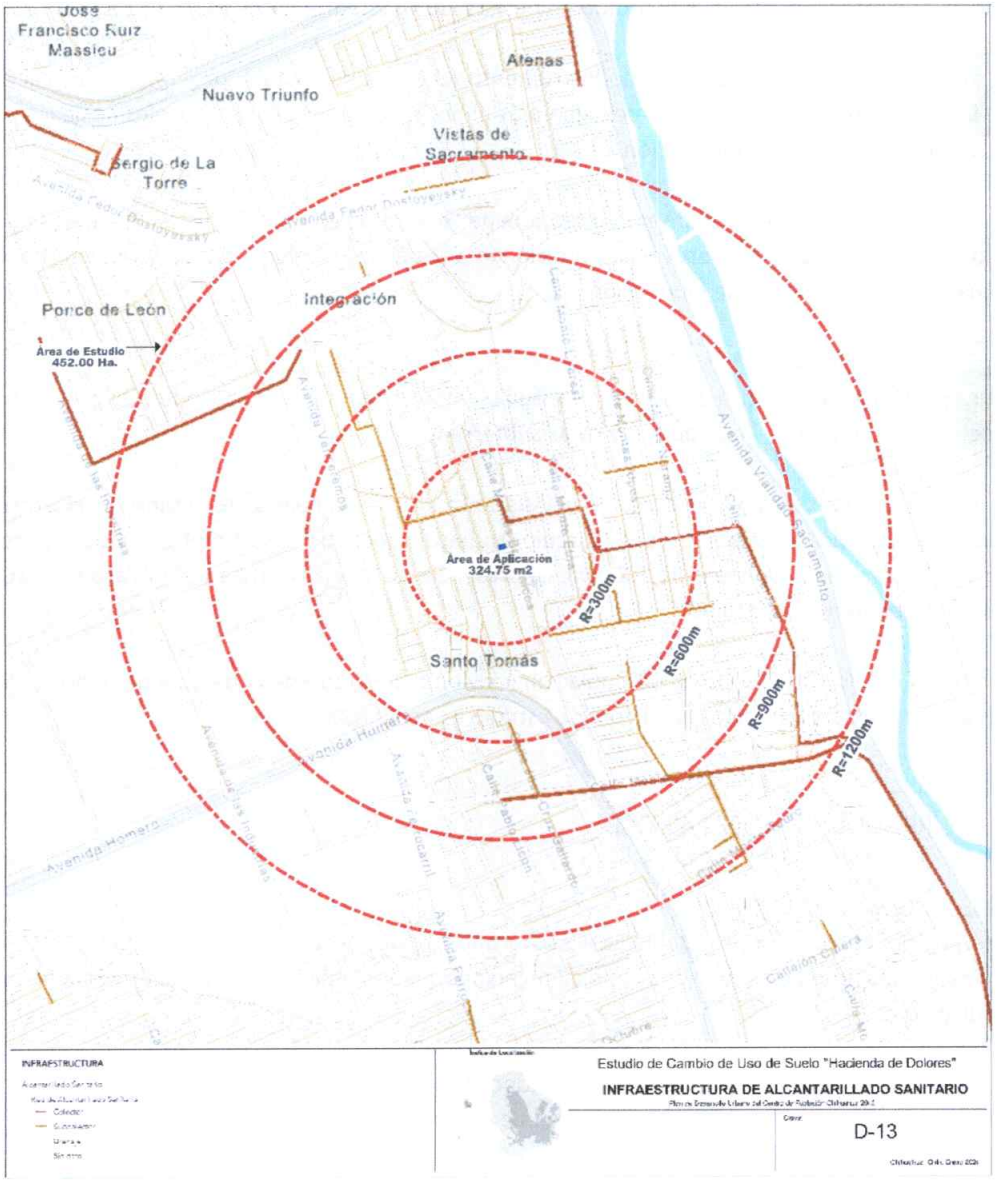


Imagen 55. Infraestructura de alcantarillado en la zona, fuente: SIGMUN 2024.

INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia de dos arroyos y un rio, el primer arroyo se ubica a 1.6 kilómetros al norte del predio, el Arroyo Los Nogales Norte, su escurrimiento se encuentra sobre la Av. Los Nogales, el segundo cuerpo de agua se encuentra ubicado a 1.2 kilómetros al sur predio, denominado Arroyo El Picacho, este afluente cuenta con un cauce sin revestir, ambos cuerpos de agua desembocan en el Rio

Sacramento.

Otro afluente de mayor importancia es el localizado al este del predio, el Rio Sacramento, está ubicado a 850 metros del área de aplicación, su escurrimiento se encuentra prácticamente sin revestir y desemboca hacia la junta de los ríos, donde confluye con el Río Chuviscar.

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, se detecta un punto de riesgo de inundación situado al sur predio sobre el Arroyo El Picacho, que más adelante en el apartado de riesgos hidrometeorológicos se explicará más a detalle.

Asimismo, se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al polígono de aplicación 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 49ª o Silvestre Terrazas, 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.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

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

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Calle 2 de octubre S/N dentro de la Colonia 20 Aniversario, ubicado al poniente del predio a una distancia de 3,800 metros, dicha subestación 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 99.83%.

5.6.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS GEOLÓGICOS

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida 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 identifica la falla geológica Sacramento en la parte oriente de la zona analizada, a una distancia de 1,100 metros del predio en análisis, sin influir directamente en el predio analizado.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, el cual se encuentra fuera a 1,150 metros del predio por lo que no lo afecta directamente, en cuanto a otros riesgos como: sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis no se identifica ningún tipo de riesgo.

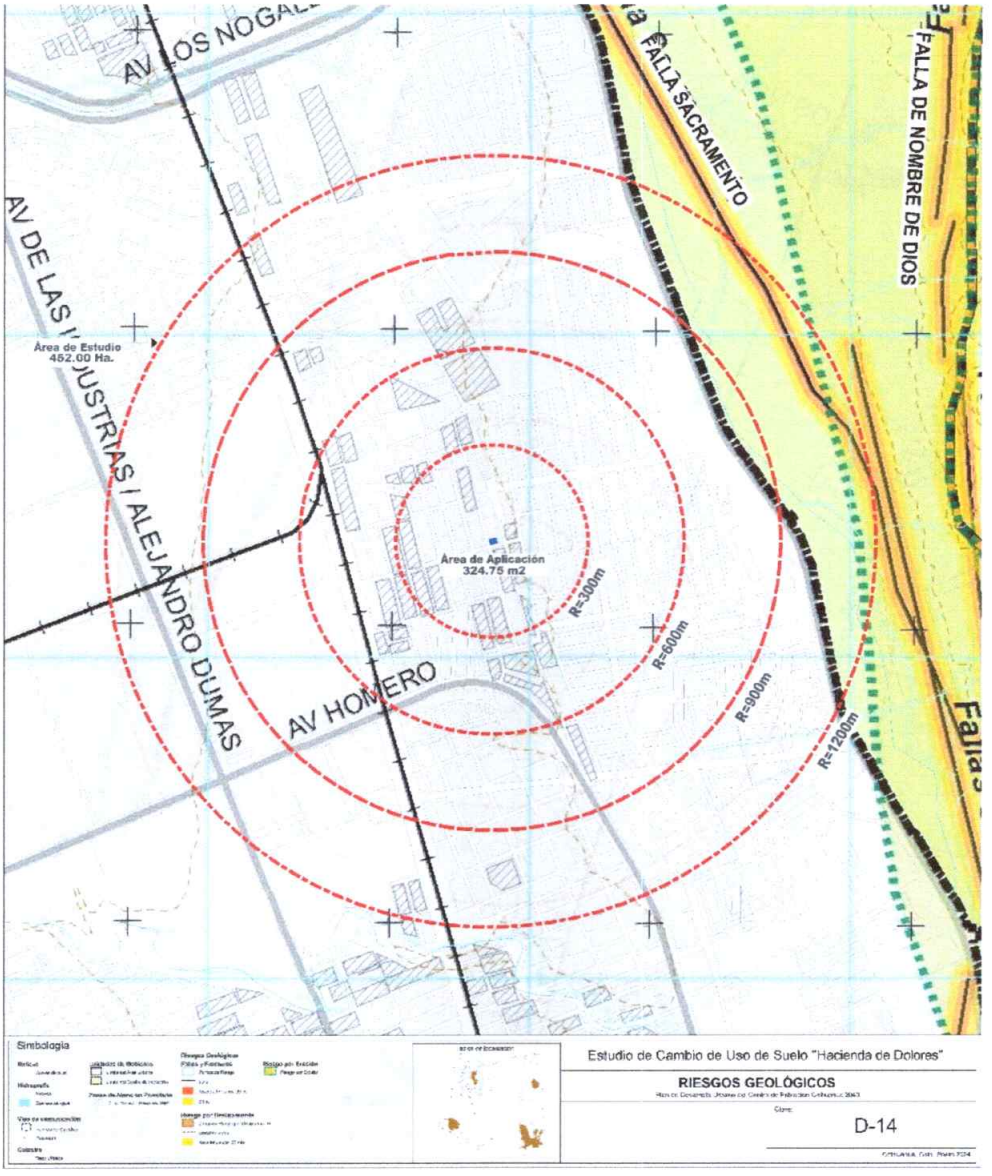


Imagen 56. Riesgos Geológicos, fuente: PDU 2040

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Respecto a los riesgos hidrometeorológicos dentro del 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 identifica un punto de riesgo de inundación, justo al sur del predio sobre el arroyo el Pichacho, que cuenta con un cauce sin revestir, a aproximadamente 1,380 metros del predio, donde al carecer de infraestructura hidráulica para el desfogue del agua pluvial, en temporadas de lluvias atípicas, resulta insuficiente para el sector, así mismo estas condicionantes no alteran la seguridad del predio en cuestión.

El otro riesgo detectado, se ubica al norte del área de estudio, donde se ubica el arroyo Los Nogales Norte, mismo que cuenta con un cauce sin revestir con posibilidades de riesgo alto de inundación. Sin embargo, la zona se encuentra al norponiente a 2,100 m. distancia, lejana de este tipo de riesgos.

Asimismo, se aprecia que, de acuerdo con el mismo instrumento, el área inmediata al polígono de aplicación 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.

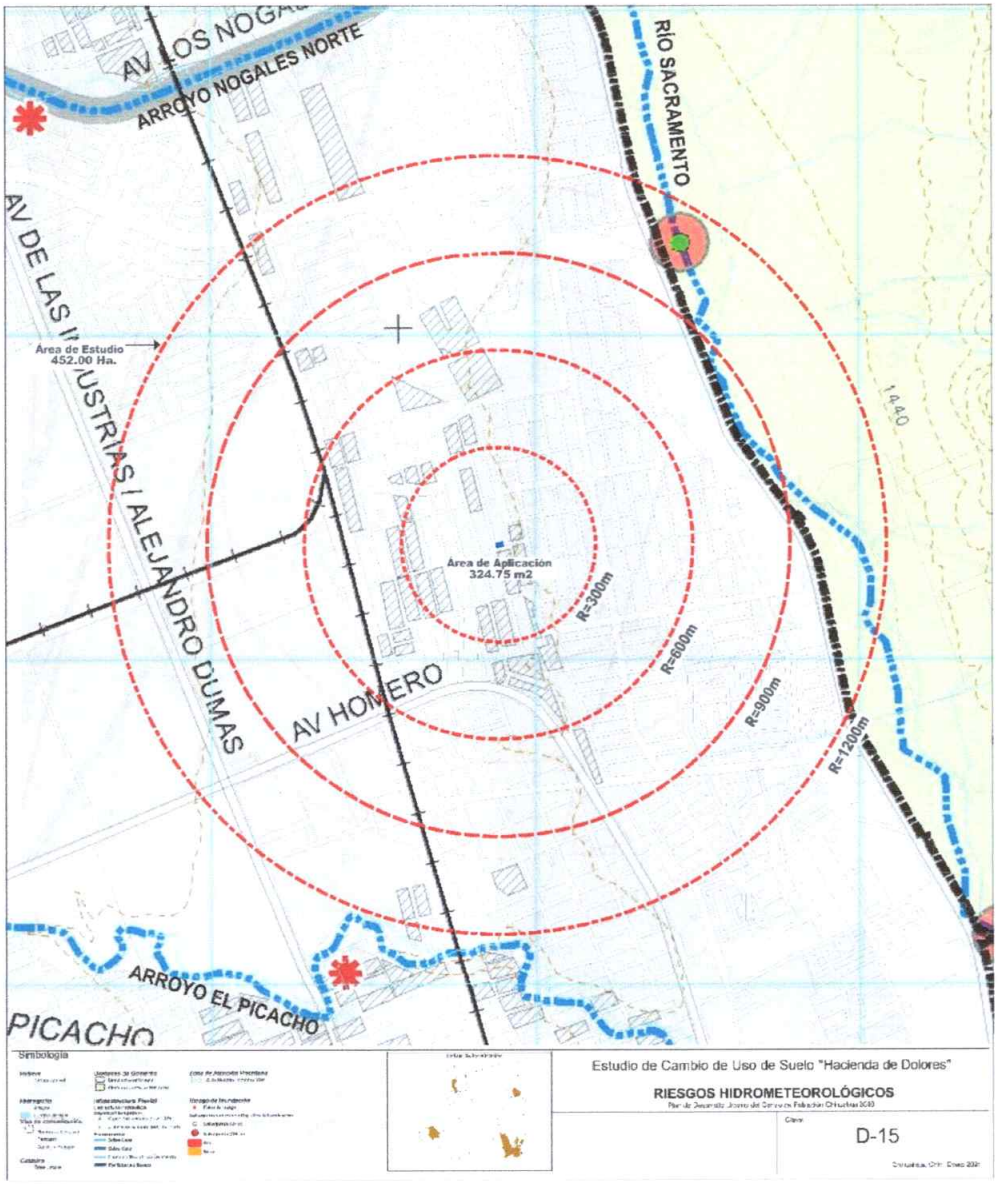


Imagen 57. Riesgos Hidrometeorológicos, fuente: PDU 2040

Asi mismo, a 1,150 metros del predio se encuentra sobre el río Chuviscar, una salvaguarda y un punto con de capacidad insuficiente (mayor que el 100%), cabe destacar que el cauce del rio Chuviscar se encuentra en su totalidad sin revestir, aun así, este punto se encuentra lejano al predio y no llega a afectarlo.

Los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la calle 49ª. O Silvestre Terrazas y la calle Hacienda de Dolores, 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.

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.

Según DENUE 2021 dentro del área de estudio se pueden identificar algunas empresas con niveles de riesgo medio, con giro de almacenamiento-venta de combustible de gas y venta de gasolina al menudeo, los cuales se encuentran en vialidad de primer orden y vialidades primarias, dichos negocios los cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente y se localizan principalmente en vialidades primarias y secundarias de la zona.

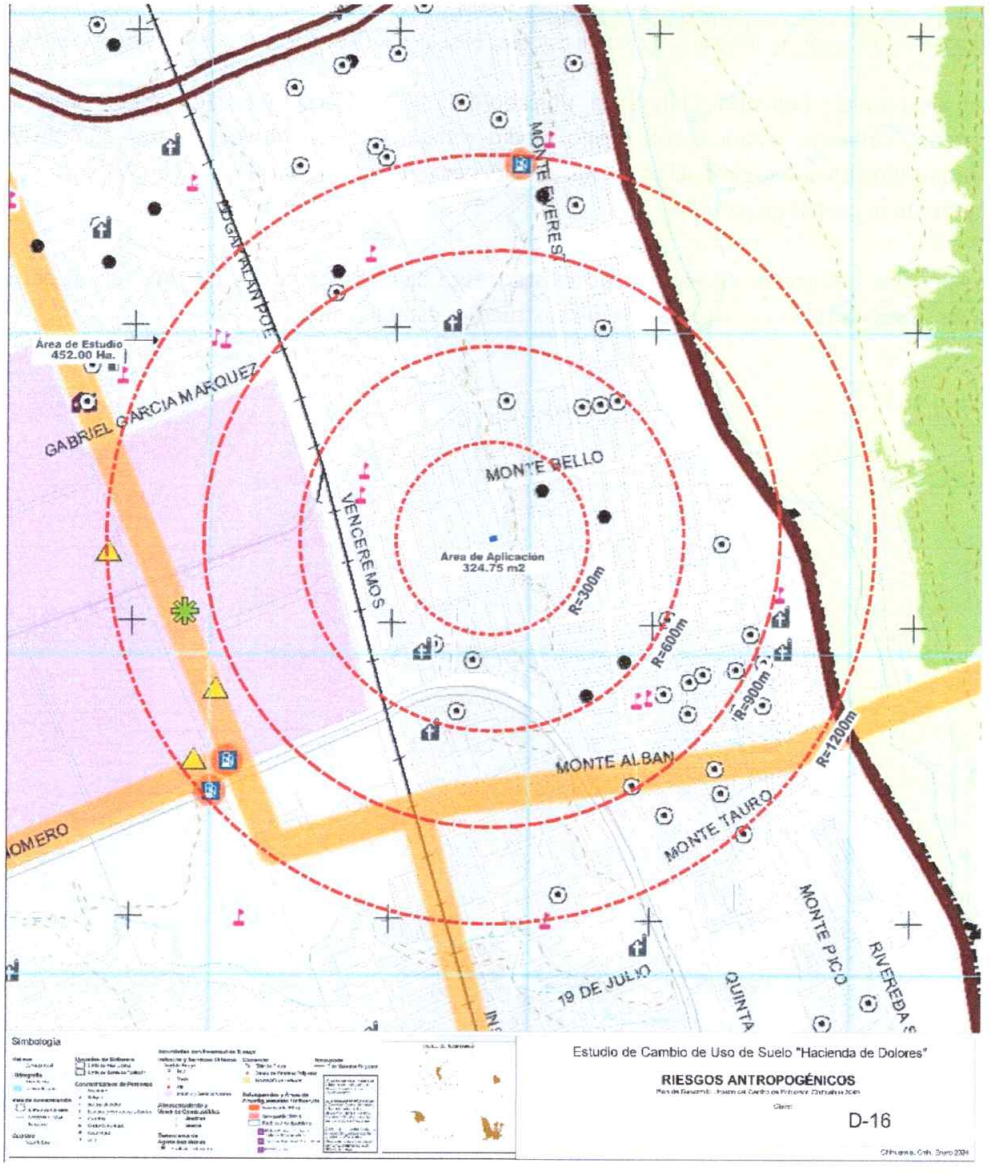


Imagen 58. Riesgos Antropogénicos, fuente: PDU 2040.



Imagen 59. Estación de servicio de venta de combustible ubicadas en Av. Fedor Dostoievski y Av. Homero.

Por su cercanía al Complejo Industrial Chihuahua, ubicado de 1,000 a 1,200 metros del predio se localiza una zona de industria y servicios urbanos, con riesgo medio y bajo, dichos establecimientos cumplen con los lineamientos requeridos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente al predio en estudio.

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.

5.7. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

1. El cambio de uso de suelo se efectúa para el polígono de aplicación consta de dos predios propiedad de la señora Tania Tatiana Gaytán Delgado, ubicado sobre la calle 49ª o Silvestre Terrazas No. 62 dentro de la colonia Nuevo Triunfo, con una superficie total de terreno de 324.75 metros cuadrados. 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).

2. El predio tiene acceso por la calle 49ª o Silvestre Terrazas, al igual que la Calle Hacienda de Dolores por encontrarse en esquina, ambas vialidades son de carácter local la cuales cuentan 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.

3. 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 ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada de áreas habitacionales, comerciales e industriales.

4. El polígono de aplicación, de acuerdo con sus escrituras, se describe como el Lote 001 de la Manzana 33, donde cuenta con un frente de 15.90 metros sobre la calle 49ª, colinda hacia el lado derecho con el lote No. 002, de la misma manzana, con 20.92 metros, al fondo colinda con el Lote No. 018 con 14.95 metros y al costado izquierdo con la Calle Hacienda de Dolores con una distancia de 21.20 metros.

5. Con respecto a la estructura urbana de la ciudad, el área de aplicación se localiza dentro del radio de influencia Subcentro Urbano Norte a unos 1.4 kilómetros del predio, este núcleo concentrador cuenta con actividades dirigidas al desarrollo social, económico, cultural y urbano, siendo un elemento detonador de la zona norte de la ciudad, contando con espacios e infraestructura, donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas, económicas y habitacionales con diversos niveles socioeconómicos. Así mismo, se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes.

6. De acuerdo con la zonificación primaria del PDU 2040 vigente, el polígono de aplicación específicamente se localiza en el área denominada Zona U, zona urbana ya que actualmente se encuentra cercana a áreas que cuentan con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.

7. La zona presenta una dinámica altamente habitacional, dotada de suelo públicos dirigido a equipamiento urbano y recreativo para satisfacer las necesidades de sus habitantes, mientras que el sector económico queda un poco rezagado, por lo que se concluye que en el área de estudio se debería implementar mixtura de usos de suelo comerciales o mixtos, que permitan a las zonas habitacionales acceder a locales dirigidos al sector económico.

8. Actualmente el predio cuenta con un uso de suelo Habitacional H45, es decir con una densidad que va de las 36 a las 45 viviendas por hectárea, se localiza en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia de vivienda unifamiliar.

9. De acuerdo con los datos censales INEGI en su Censo de Población y Vivienda correspondiente al año 2020, dentro del área de estudio se localizaron 10 áreas geoestadísticas básicas (AGEB), las cuales, contienen una población de 26,537 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 58.71 hab./ha de acuerdo con la superficie del área de estudio. De la población total existente en el área de

estudio, existen 13,597 mujeres, es decir un 51.24%, mientras que 12,940 son hombres, el 48.76%, en conclusión, encontramos un 2.48% más mujeres que hombres.

10. La zona representa rangos que varían entre las zonas habitacionales entre los $ 595.00 a los 1,253.00 pesos el metro cuadrado las colonias Nuevo Triunfo, Integración, Quintas Carolinas, Atenas, Las Quintas, Santo Tomas, Los Potreros, El Vergel, Olimpo, Fco. Domínguez y Real de Potreros. El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior de la colonia Nuevo Triunfo con un valor de suelo de $595.00 pesos por metro cuadrado.

11. El área de estudio se caracteriza, en cuanto a pendientes topográficas, por tener pendientes entre del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas, y pendientes del 2% al 5% consideradas como muy suaves, puntualmente el área de aplicación se encuentra sobre una pendiente plana que va del 2% al 5%.

12. Dentro del área de estudio se localizan dos arroyos de gran importancia, el primero se ubica a 1.6 kilómetros al norte del predio, el Arroyo Los Nogales Norte, su escurrimiento se encuentra sobre la Av. Los Nogales, el segundo cuerpo de agua se encuentra ubicado a 1.2 kilómetros al sur predio, denominado Arroyo El Picacho, este afluente cuenta con un cauce sin revestir y con un punto de riesgo por inundación, ambos cuerpos de agua desembocan en el Rio Sacramento. Otro afluente de mayor importancia es el localizado al este del predio, el Rio Sacramento, está ubicado a 850 metros del área de aplicación, su escurrimiento se encuentra prácticamente sin revestir y desemboca hacia la junta de los ríos, donde confluye con el Río Chuviscar.

13. La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, la mayoría es vivienda unifamiliar en lote individual de 120 a 160 m2 alcanzando rangos de densidades de H12, H35, H45 y H60 viviendas por hectárea, los cuales consisten en vivienda media y medio baja que se integran a la ciudad por las siguientes colonias y fraccionamientos: Nuevo Triunfo, Ponce de León, Integración, Quintas Carolinas, Atenas I y III, Nuevo Horizonte, Las Quintas, Santo Tomás, El Vergel, San Antonio I y II, Olimpo III, Los Potreros, Francisco Domínguez, El Ojito y Real de Potreros, ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada.

14. La dinámica comercial que presenta el área de estudio se distingue por encontrarse sobre corredores urbanos, como son: Av. Fedor Dostoievski, Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar, AV. Venceremos y la C. Monte Alban y Vialidad Sacramento, corredor que aún no se encuentra consolidado en su totalidad. También se visualizan comercios dentro de las zonas habitacionales, adaptando casas habitación como pequeños comercios u oficinas.

15. Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, al interior del área de estudio, en una superficie de 452.00 hectáreas se cuenta con 636 unidades económicas 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.

16. Respecto al equipamiento urbano que se analiza dentro del área de estudio en cuanto a la existencia de este en sus diferentes modalidades en torno al polígono de aplicación y su accesibilidad hacia el equipamiento urbano existente. Según el DENUE se contabilizan 45 unidades económicas, referentes al equipamiento urbano.

17. Dentro del Sector Secundario se identifican 84 empresas operando dentro del área de estudio donde se ubican 66 unidades de industrias manufactureras y 9 unidades de construcción, donde se encuentran algunas carpinterías, talleres, herrerías entre otros establecimientos. Es importante mencionar que el predio se encuentra a una distancia de 460 metros del Complejo Industrial Chihuahua, situado al poniente, dicho establecimiento cuenta con diversas naves industriales con giros variados.

18. En el área de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona sino para toda la ciudad, la Vialidad Sacramento, como vialidad de primer orden, la Av. Fedor Dostoievski, la Av. De las Industrias y Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar, la Av. Venceremos, C. Monte Everest y C. Monte Alban como vialidades primarias y la C. Hacienda de Bustillos y la C. Monte Celeste como vialidades secundarias.

19. En cuanto al transporte público que aplica a la zona de estudio, está cubierta en su totalidad, considerando la existencia de paraderos de autobús para las rutas alimentadoras que circulan al interior de las colonias y fraccionamientos. Frente al predio circula la ruta de transporte Nombre de Dios Ojo Inverso y la ruta Tec II Colón, considerando 6 autobuses en dicha ruta, y frecuencia de paso cada 15 minutos para Nombre de Dios, mientras que para la ruta Tec II, cuenta con 10 camiones con frecuencia de paso de cada 10 min.

20. La zona se encuentra cubierta por todos los servicios básicos como lo son agua potable y drenaje, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, según el desarrollo de las zonas habitacionales y comerciales cercanas, cabe mencionar que dentro de las cartas del PDU vigente dichas zonas cuentan con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

21. Al interior del área de estudio y por las condiciones topográficas de la zona, se identifica la falla geológica Sacramento en la parte oriente de la zona analizada, a una distancia de 1,100 metros del predio en análisis, sin influir directamente en el predio analizado. Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, el cual se encuentra fuera a 1,150 metros del predio por lo que no lo afecta directamente, en cuanto a otros riesgos como: sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis no se identifica ningún tipo de riesgo.

22. En la zona de estudio se identifica un punto de riesgo de inundación, justo al sur del predio sobre el arroyo el Pichacho, que cuenta con un cauce sin revestir, a aproximadamente 1,380 metros del predio, donde al carecer de infraestructura hidráulica para el desfogue del agua pluvial, en temporadas de lluvias atípicas, resulta insuficiente para el sector, así mismo estas condicionantes no alteran la seguridad del predio en cuestión. El otro riesgo detectado, se ubica al norte del área de estudio, donde se ubica el arroyo Los Nogales Norte, mismo que cuenta con un cauce sin revestir con posibilidades de riesgo alto de inundación. Sin embargo, la zona se encuentra al norponiente a 2,100 m. distancia, lejana de este tipo de riesgos.

23. Según DENUE 2021 dentro del área de estudio se pueden identificar algunas empresas con niveles de riesgo medio, con giro de almacenamiento-venta de combustible de gas y venta de gasolina al menudeo, los cuales se encuentran en vialidad de primer orden y vialidades primarias, dichos negocios los cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente y se localizan principalmente en vialidades primarias y secundarias de la zona.

24. Por su cercanía al Complejo Industrial Chihuahua, ubicado de 1,000 a 1,200 metros del predio se localiza una zona de industria y servicios urbanos, con riesgo medio y bajo, dichos establecimientos cumplen con los lineamientos requeridos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente al predio en estudio.

25. NORMATIVIDAD

25.1. 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.

25.1.1. 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
    II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
    III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
13. Ciencia y tecnología.
14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

25.1.2. 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

25.1.3. 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

25.1.4. 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.
- Densificación de la ciudad.

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:

El **desarrollo económico y la competitividad.** Reforzar la cultura de colaboración entre los sectores privado y gubernamental, ponderando adecuadamente la interrelación entre desarrollo económico, social y urbano, implica necesariamente el mejoramiento de la calidad de los recursos humanos, sobre todo a partir de una adecuada vinculación entre los sectores productivo y educativo. Por ello es necesaria la creación de centros de investigación que apoyen con estudios aplicados a las actividades económicas actuales y futuras.

c) USOS DE SUELO

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, **define al predio actualmente con uso de suelo habitacional con densidad H45 viv/ha.** 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".

25.2. OBJETIVOS GENERALES

Fortalecer la actividad comercial para el sector, para un predio urbano con clave catastral 420-098-017 ubicado en la calle 49ª o Silvestre Terrazas No. 62, Lote 001 de la Manzana 33 de la colonia Nuevo Triunfo con una superficie física de 324.75 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 de la calle 49ª o Silvestre Terrazas, cumpliendo con dicha función a escala local.

25.3. OBJETIVOS PARTICULARES

- Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta de comercial en la zona, mejorando la diversidad socioeconómica, bajo un impacto mínimo en lo que respecta en lo urbano y sobre todo en lo ambiental.
- Fusionar los predios sujetos a análisis para lograr la intensificación prevista en cuanto al aprovechamiento del suelo y la formalización de un proyecto productivo benéfico para zona.
- Aprovechar la accesibilidad local otorgada por la vialidad C. Jesús Rojas y su cercanía con la C. 41ª (Av. Venceremos) la cual, destaca dentro de la estructura urbana de la zona norte.
- Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para introducción de proyectos comerciales que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.
- Promover la fuente de trabajo local para sus vecinos.

25.4. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

25.4.1. 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 estudio.

25.4.2. NORMATIVIDAD DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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:

- 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;
- 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;
- 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:

II. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades.

25.4.3. 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:

I. 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

25.4.4. 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.

25.4.5. 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.

III. 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.

IV. 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.

25.4.6. 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.

25.4.7. 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.

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 Vialidad Los Nogales, C. 41 (Av. Venceremos) y la Av. de las Industrias / Av. Alejandro Dumas, con conexión directa hacia la red vial de jerarquía urbana.

La área de estudio se encuentra cercana a uno de los polígonos establecidos dentro de las centralidades propuestas por el Plan Director de Desarrollo del Centro de población de la Ciudad denominado Centro de Distrito Los Nogales (ubicado al sur del predio, a menos de 300 metros de distancia), con una concentración de actividades de mediana 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 se sitúa al sur del predio a una distancia de 1,200 metros de distancia, donde se ubica 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 comerciales atendiendo a la vocación del suelo y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios, 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 cambio de uso de suelo por medio del presente estudio contando actualmente con un uso de suelo Habitacional con Densidad H60, 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 lo 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** cuenta con densidades H45 y H60 dentro de colonias y fraccionamientos existentes, siendo muy ampliamente representado por medias a altas densidades.
2. **Comercio y Servicios** están situados principalmente en corredores principales como la Vialidad Los Nogales, Fedor Dostoievski y Av. Las Industrias / Av. Alejandro Dumas, así como, dentro de la zona del Subcentro Norte y en pequeños polígonos dentro de las colonias.
3. **Mixto bajo** se ubica paralela a la C. 41 / Av. Venceremos, sobre las colonias Raymundo López y colonia México.
4. **Mixto moderado** se ubica sobre la Vialidad Los Nogales y algunos esparcidos por la Av. Fedor Dostoievski y la Av. Av. Las Industrias / Av. Alejandro Dumas.
5. **Mixto intenso** situado en un polígono en breña, a un costado de la Av. Sacramento.
6. **Equipamiento urbano** se ubica dentro de núcleos concentradores de actividad vinculados a las zonas habitacionales.
7. **Industria** se detecta sobre la Vialidad los Nogales y dentro del Complejo Industrial Chihuahua.
8. **Recreación y Deporte** en áreas públicas vinculadas al equipamiento urbano existente y diseminado al interior de las colonias habitacionales, en la mayoría de los casos, reside en zonas baldías, por otra parte, se detectan algunos parques operando al interior de las colonias existentes.

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 Jesús Rojas vinculada con la red vial jerárquica de la zona y muy cercana de la C. 41 / Av. Venceremos y sobre todo la Av. Los Nogales, considerados como corredores de movilidad. La vialidad local Jesús Rojas cuenta con sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de la actividad de Comercio y Servicios 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, los residuos 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 Comercio y Servicios sobre predio que ya contaba con los servicios de infraestructura básica por su ubicación, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo con el 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 polígono analizado sugiere **Comercio y Servicios Tipo 1,** tendiente a la diversificación de la oferta económica en la zona, sobre un sector de vivienda, en donde ya existe una amplia presencia de usos comerciales y de equipamiento, que justifican la integración de una nueva opción comercial que favorezca un mayor y mejor nivel de cobertura en servicios, productos y empleo para la población habitante.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación el cual es Comercio y Servicios Tipo 1 al referirse a dos predios localizados sobre una vialidad de carácter local y a que no se encuentra dentro de los polígonos definidos como áreas estratégicas por el PDU 2040:

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1

TIPOLOGÍA DE GIROS
COMERCIO Y SERVICIOS

1 Comercio y servicios en general
2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)
3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden

Imagen 60. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para uso de Comercio y Servicios. Fuente: PDU 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.

26. ESTRATEGIA URBANA

26.1. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible para el área de aplicación la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación económica, social y ambiental prevista para el sector norte de la ciudad, que apoye a los habitantes de la zona en el acceso a servicios y actividades complementarias a la vivienda, que incisa de manera positiva en la aportación a la colonia Nuevo Triunfo con más comercio, para las colonias habitacionales que cuentas con equipamiento urbano, entre otros usos.

Se busca la conversión de uso de suelo Habitacional con Densidad H45 a Comercio y Servicios Tipo 1, lo anterior para el polígono de aplicación que conforma un área comercial de 324.75 metros cuadrados de superficie total.

26.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

26.2.1. MODELO DE DESARROLLO

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de del polígono de aplicación, que permitan promover la oferta inmobiliaria de tipo comercial en cuanto aprovechamiento de suelo para el desarrollo de una tienda de autoservicio con venta de vinos y licores, complementarios con el entorno.

El polígono de aplicación cuenta con alta accesibilidad, mediante la Calle 49ª. O Silvestre Terrazas y Calle Hacienda de Dolores ambas funcionando como vialidad local, mismas que tienen conexión con vialidades primarias y de primer orden, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área de estudio y su contexto, brindando así una significativa mejora de las condiciones urbanas de la zona mediante la introducción de nuevos usos que se integran a la dinámica de la misma.

26.2.2. ENFOQUE INMOBILIARIO

El polígono de aplicación buscará una oferta de suelo para desarrollo de Comercio y Servicios, lo cual es complementario a la condición habitacional de aprovechamiento del suelo de la colonia Nuevo Triunfo, integrando 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 que definan el carácter de mixtura para la zona, incentivando una mayor dinámica de empleo y servicios para el sector.

26.2.3. 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.

26.2.4. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio urbano 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, en éste caso, por la cercanía del polígono que nos aplica con el Subcentro Norte, destacando por su adaptación al entorno sobre superficie total de 324.75 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento de la superficie total del predio es el uso de suelo **Comercio y Servicios Tipo 1,** con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión sobre una tienda de autoservicio con venta de vinos y licores, en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente sobre una zona que presenta un mediano grado de consolidación con escasos vacíos urbanos, complementando actividades de carácter no habitacional en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes.



Imagen 61. 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 comercial en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto al incorporar equipamientos y comercios, con 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, al contrario, fortalece la zona, al incorporar el giro comercial.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de cambio de uso de suelo resultando compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana por la introducción de una nueva actividad económica en los predios, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad comercial en modalidad de tienda de conveniencia, 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.

Por lo anteriormente descrito, se menciona que 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 mayores espacios comerciales que complementan al sector, siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación establecido.

26.2.5. 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 el dren sobre las Calles 49ª o Silvestre Terrazas y Calle Hacienda de Dolores, con dirección hacia el arroyo El Picacho, situada al sur del predio, el cual, tiene su origen en la zona poniente de la ciudad, con desembocadura en el Río Sacramento (situado al oriente del predio).

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 49ª o Silvestre Terrazas para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

26.2.6. MOVILIDAD

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 propone para la zona norte 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 y de primer orden, el resto de las 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, oriente del predio a 860 metros de distancia, se identifica la vialidad de primer orden **Vialidad Sacramento** con una sección de 30.00 a 40.00 metros y tres carriles por sentido, al sur a 440.00 m de distancia se ubica las vialidades de primarias **Av. Homero** y **Av. Heroico Colegio Militar**, con una sección de 40.00 y 23.50 metros respectivamente, cuentan con dos carriles en ambos sentidos, **al poniente del predio a una distancia de 455.00 metros, se encuentra la C. 41 (Av. Venceremos)** con cinco carriles por sentido incluyendo el servicio de BRT en una sección 60.00 metros, así mismo al poniente se ubica la vialidad secundaria a 1,070 metros de distancia la **Av. de las Industrias / Av. Alejandro Dumas** con una sección de 35.00 metros con dos carriles por sentido y al norte se ubica la vialidad secundaria a una distancia de 1,120 metros la **Av. Fedor Dostoievski** con una sección de 52.00 metros y tres carriles por sentido, así como vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada.

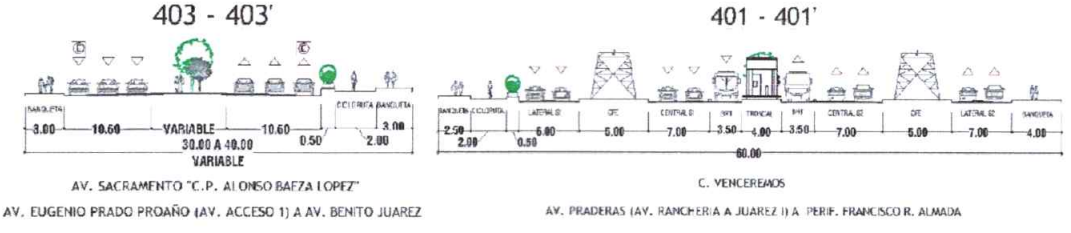


Imagen 62. Secciones viales futuras de la Vialidad Sacramento y Av. Venceremos. Fuente PDU 2040 vigente.

Mismas que influyen positivamente para el funcionamiento de la futura propuesta de construcción del predio analizado. Tales vialidades se detallan anteriormente en el apartado de Diagnostico.

El predio que nos ocupa colinda con dos vialidades locales que le dan acceso que, aunque no sean consideradas dentro de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano funciona como vía de conexión entre el predio y su contexto, una de ellas es la **Calle 49ª. O Silvestre Terrazas,** la otra vialidad local corresponde a la **Calle Hacienda de Dolores,** contando ambas vialidades cuentan con una sección vial de 11.00 metros.



Imagen 63. Sección vial de 11.00 metros de la Calle 49ª. O Silvestre Terrazas y Calle Hacienda de Dolores.

26.3. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a la previsión de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector norte de la ciudad, mediante el cambio de uso de suelo de los predios **promovidos con uso Habitacional con densidad de 45 viviendas por hectárea (H45) a Comercio y Servicios Tipo 1** para el polígono de aplicación compuesta por un predio con una superficie total de 324.75 metros cuadrados.

Para el caso particular, la presente propuesta resulta congruente y compatible con las condiciones de planeación ya que fortalece la economía local propiciando la generación de nuevas inversiones y alternativas comercio y servicios con el fin de promover la economía local, así como fuentes de empleo e inversiones en beneficio de los habitantes de la zona y para la ciudad en general.

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 la Vialidad Sacramento, la Calle 41 (Avenida Venceremos) la Avenida de las Industrias / Avenida Alejandro Dumas, Av. Fedor Dostoievski, Av. Homero y AV. Heroico Colegio Militar, así como C. Monte Alban y C. Monte Everest establecidas dentro del PDU 2040 vigente.

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.

Las vialidades locales calle 49ª. O Silvestre Terrazas y calle Hacienda de Dolores que dan frente al polígono que nos ocupa, cuentan 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.

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.

27. 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 inmediato de para una tienda de autoservicio con venta de vinos y licores en un predio urbano ubicado en la Colonia Nuevo Triunfo al norte 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.

27.1. CORRESPONSABILIDAD

A continuación, 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 de acción inmediata 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 de la tienda de conveniencia 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	Municipio	Privada	Promotor	Corto	Median	Largo
Revisión y aprobación del estudio para cambio de uso de suelo "HACIENDA DE DOLORES"								
Tramite de Licencia de uso de suelo actualizada								
Elaboración y aprobación de manifiesto de Impacto Ambiental								
Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano								
Elaboración de Proyecto Ejecutivo por desarrollar								
Factibilidad de Servicios básicos de agua y drenaje								
Factibilidad de Servicios básicos de energía eléctrica								
Revisión de Proyecto para tramites								
Licencia de Construcción								
Construcción de proyecto								

Imagen 64. Tabla de programación de acciones y corresponsabilidad.

28. 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, Sexta 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.
- Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones Para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua.

29. 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. Marco Bonilla Mendoza 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 Chacón
Jefe de Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

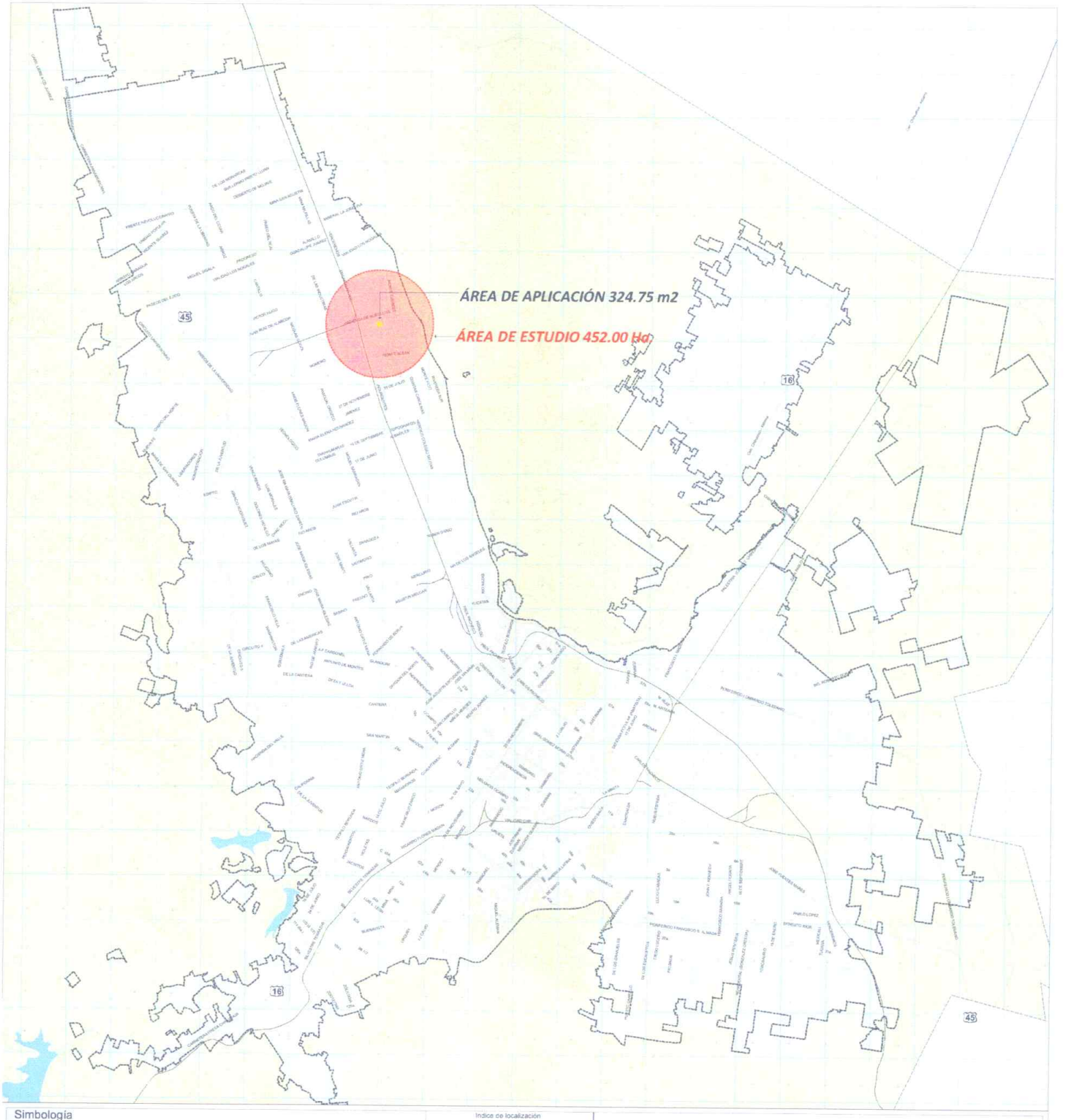
Promotor
Tania Tatiana Gaytán Delgado

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Salma Rocío Máynez Villalobos
D.R.U No. 042

Enero 2024

30. ANEXOS

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



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

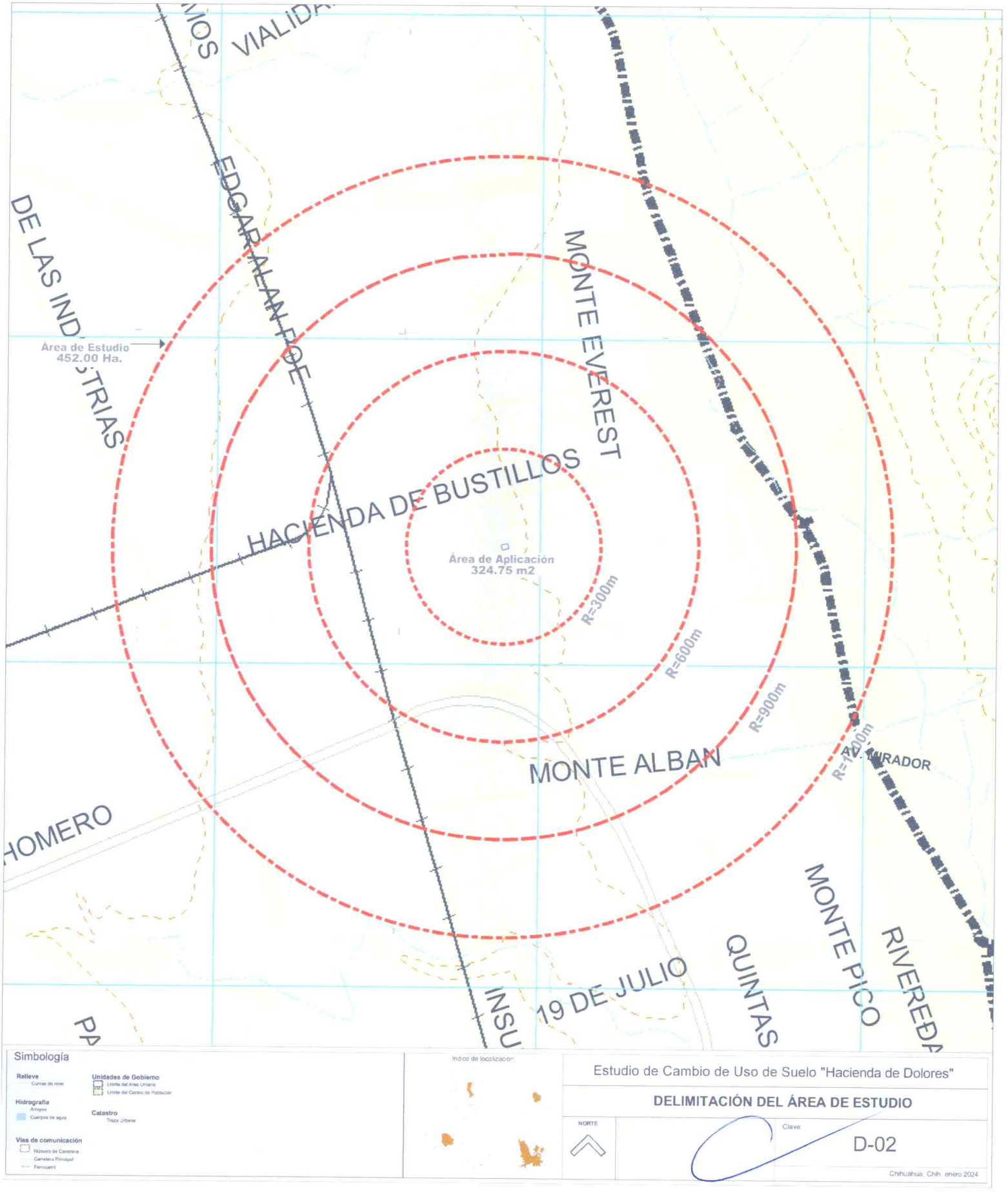
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

NORTE

Clave:

D-01

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

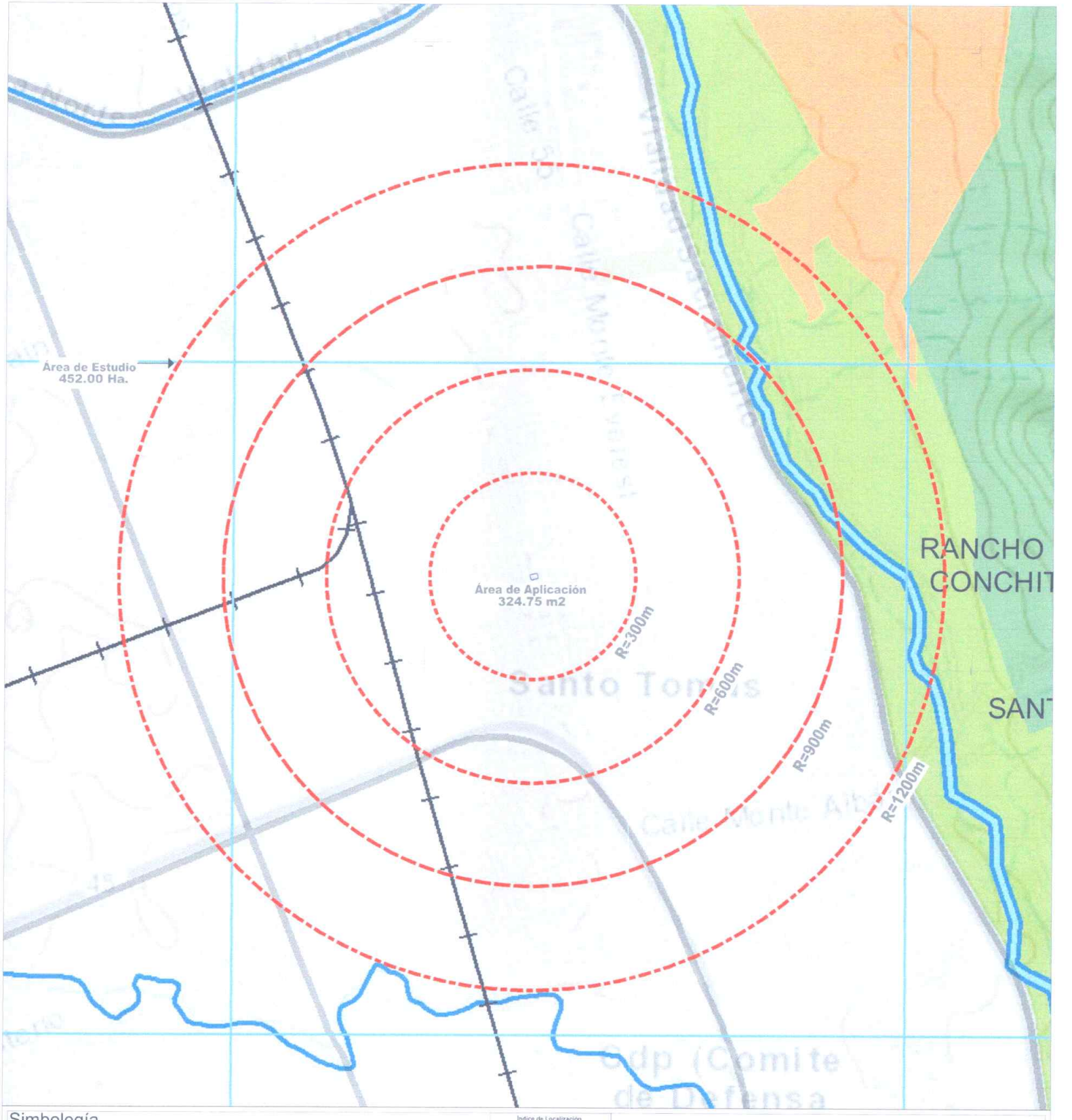
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

NORTE

Clave:

D-02

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Hidrografia
- Arroyo
- Rio

Vías de Comunicación
- Carreteras Principales
- Vía de Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Centro de Población

Zonificación Primaria
- Cuerpo de Agua
- Preservación Ecológica
- Área Natural de Valor Ambiental
- Granjas y Asentamientos
- Area Urbana
- Reserva de Crecimiento

Zonificación Primaria	Superficie (ha)	%	Descripción	Superficie (ha)	%
Zona C. Preservación Ecológica	19,906.53	16.36%	Área Natural de Valor Ambiental	73,745.84	23.22%
			Preservación Ecológica	73,745.84	23.22%
			Cuerpo de Agua	279.05	0.36%
Zona L. Area Urbana	24,403.55	19.98%	Área Urbana	24,403.55	31.71%
			Granjas y Asentamientos	2,314.21	2.98%
Zona R. Reserva de Crecimiento	77,873.15	63.66%	Reserva de Crecimiento	77,873.15	63.66%
Centro de población	78,289.38	100.00%		78,289.38	100.00%

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

ZONIFICACION PRIMARIA

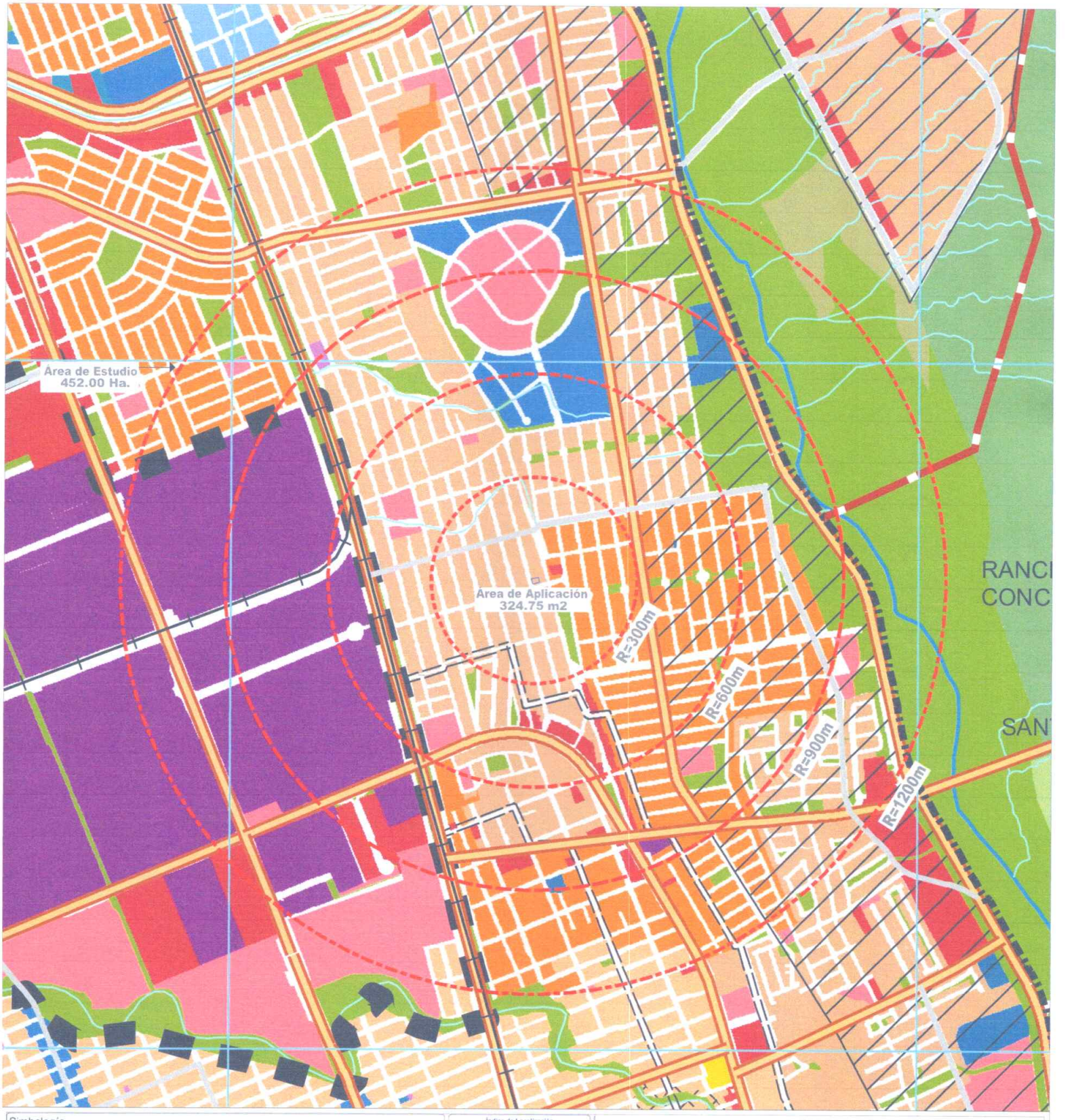
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

NORTE

Clave:

D-03

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Hidrografía
Vías de Comunicación
Jerarquía Vial
Unidades de Gobierno
Planeación específica
Condicionantes para usos
Usos de Suelo

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

ZONIFICACION SECUNDARIA

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

NORTE

Clave:

D-04

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

ZONIFICACION SECUNDARIA ÁREA DE APLICACIÓN

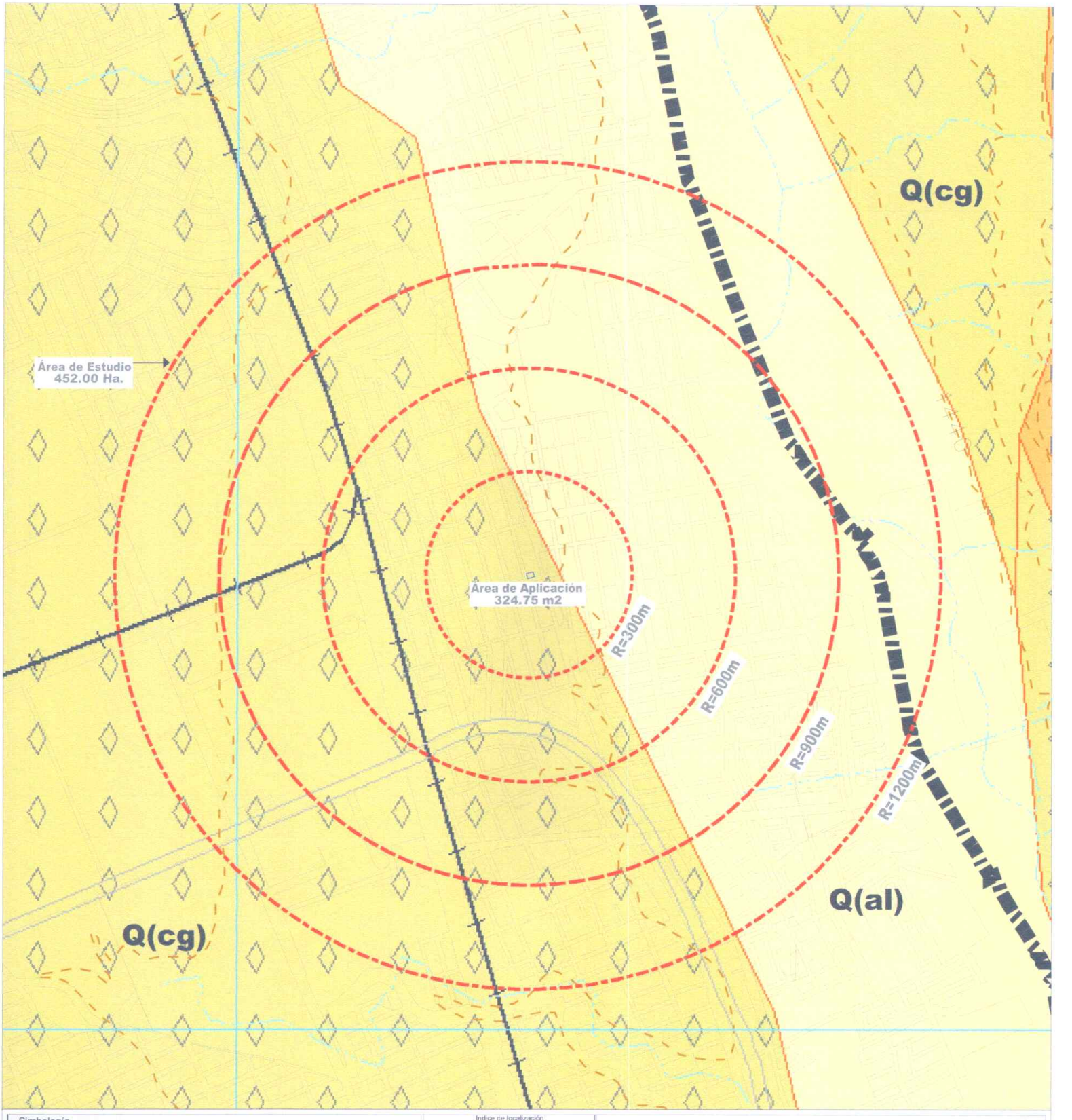
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

NORTE

Clave:

D-05

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de Comunicación
Número de Carretera
Carretera Pavimentada
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Centro de Población

Medio Ambiente
Clase de Roca
Ígnea intrusiva
Ígnea extrusiva
Sedimentaria
Metamórfica

Estructuras Geológicas
Eje Estructural
Falla
Fractura

Entidades Puntuales
Mina
Banco de Material

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

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

MEDIO NATURAL GEOLOGÍA

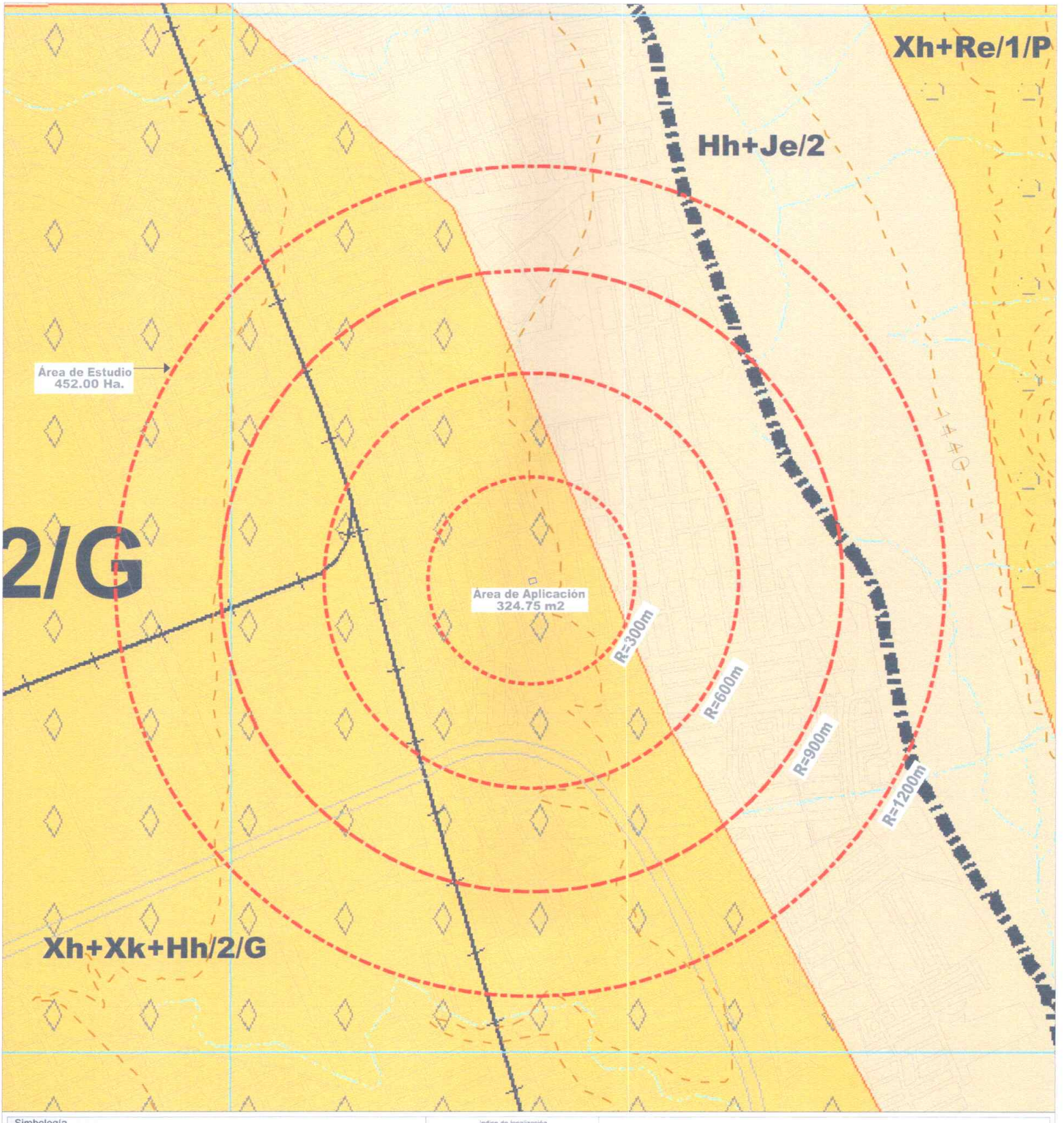
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040

NORTE

Clave:

D-06

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

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
Límite del Área Urbana

Medio Ambiente
Unidades de Suelo

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

Fases Físicas

G	Gravosa
L	Lítica
Lp	Lítica Profunda
P	Pedregosa
Pc	Petrocálcica
Pcp	Petrocálcica Profunda

Clase Textural
(Con el 35 % o más de arcilla)
Gruesa 1
Media 2
Fina 3

Fases Químicas
Predominio de sales en el suelo

Salina	Sódica
Fuertemente Salina	Salina Fuertemente Sódica
Sódica	Fuertemente Salina Sódica
Fuertemente Sódica	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica

Ejemplo Re + Xh/3
Suelo Predominante + Suelo Secundario(s)
Textura de la Unidad Predominante

Índice de localización



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA

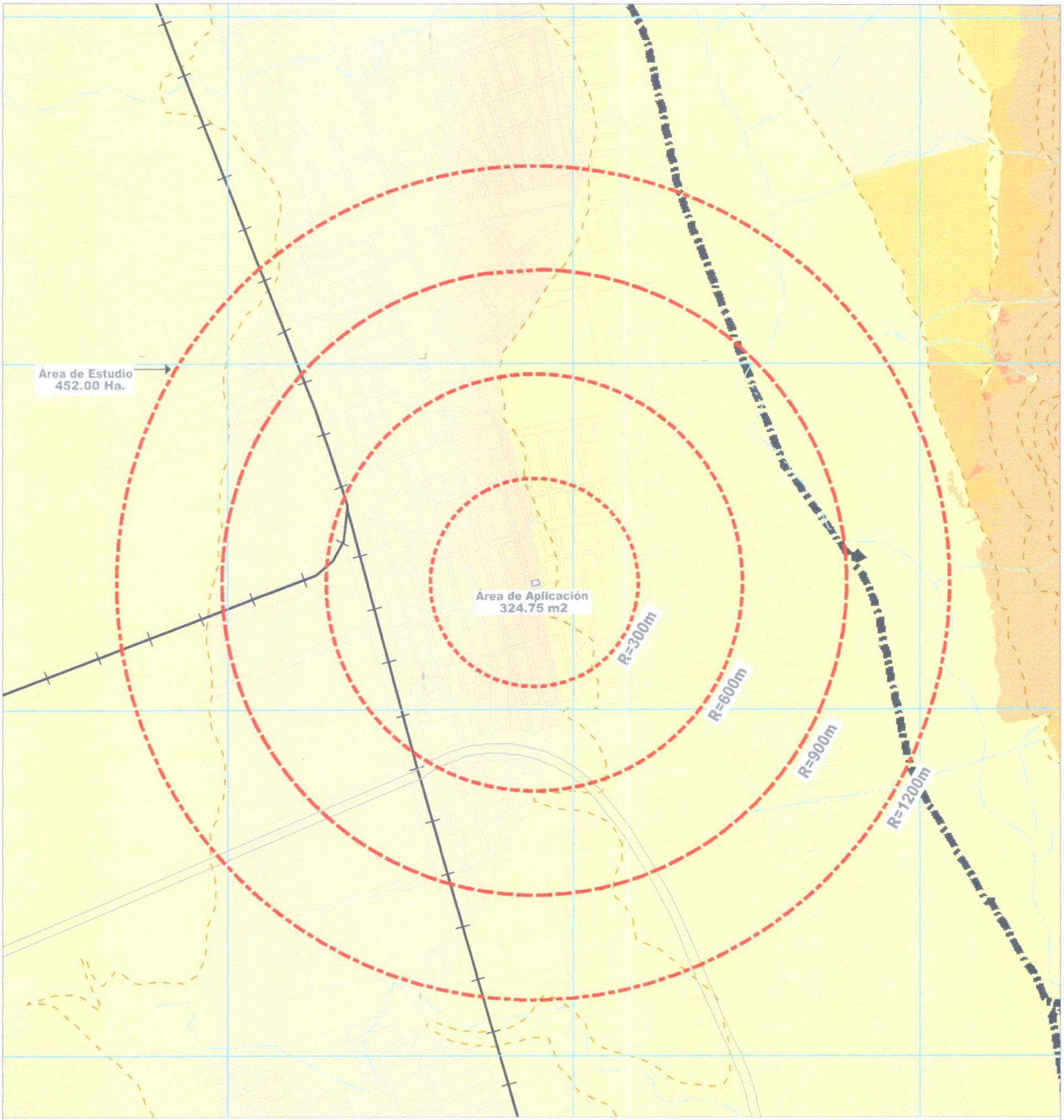
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040

NORTE

Clave:

D-07

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Área 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 "Hacienda de Dolores"

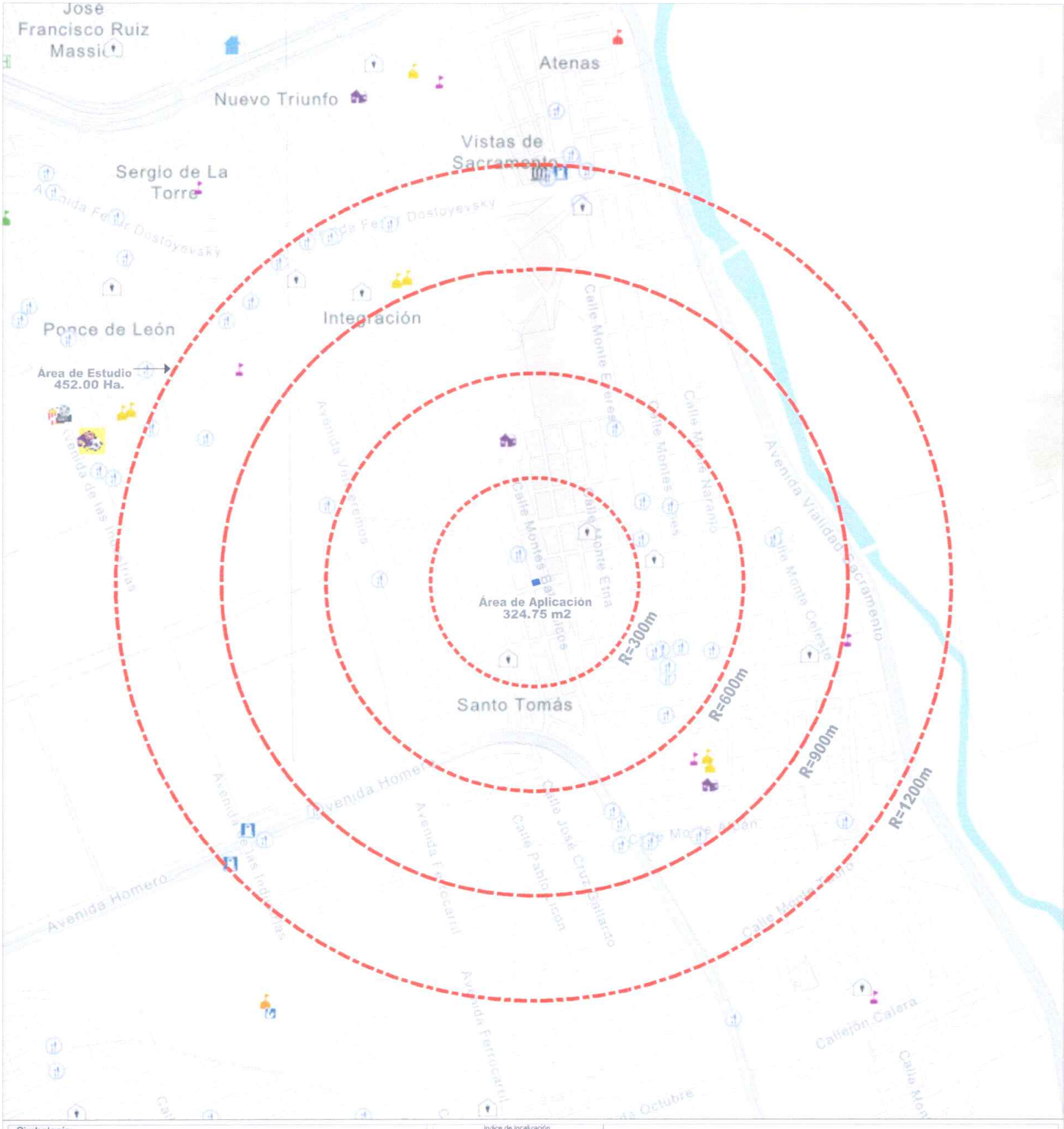
PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040

NORTE

Clave:
D-08

Chihuahua, Chih. enero 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carriles
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Equipamiento Urbano

Administración Pública
- Gobierno Municipal
- Gobierno Estatal
- Gobierno Federal

Asistencia Social
- Asilo
- Atención de enfermedades
- Casa hogar
- Centro comunitario
- Centro de rehabilitación
- Gestión política
- Grupos vulnerables

Comercio y Abasto
- Abasto
- Comercio

Cultura
- Biblioteca Pública
- Biblioteca Universitaria
- Centro de Cómputo e interactivos
- Museo
- Teatro

Comunicaciones y Transporte
- Usos de Correos
- Autobuses
- Principal
- Aeropuerto

Educación
- Preescolar
- Primaria
- Secundaria
- Media
- Profesional técnico
- Profesional

Guarderías
- Guardería IMSS
- Guardería SEDESOL
- Guardería (otro)

Salud
- Centro de salud
- Hospital
- Unidad médico familiar

Servicios Urbanos
- Cementerio
- Comandancia de policía
- Estación de bomberos
- Gasera
- Gasolinera
- Relleno sanitario

Recreación y Deporte
- Monumento
- Plaza
- Parque / Jardín
- Unidad deportiva
- Unidad recreativa

Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

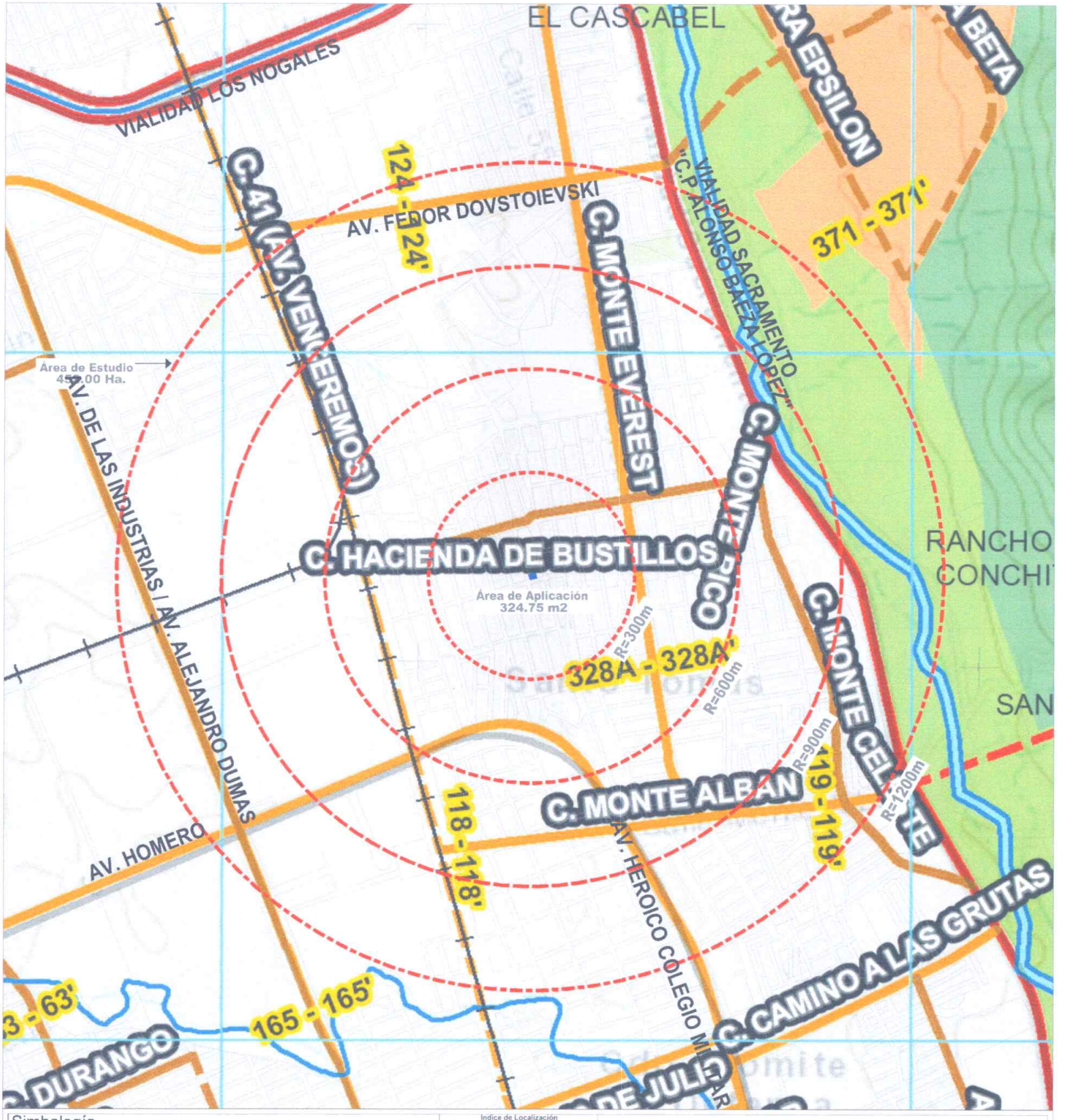
EQUIPAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD

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

Clave:

D-09

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Simbología

Hidrografía
- Arroyo
- Río

Vías de Comunicación
- Carreteras Principales
- Vía de Ferrocarril

Unidades de Gobierno
- Centro de Población

Zonificación Primaria
- Cuerpo de Agua
- Preservación Ecológica
- Área Natural de Valor Ambiental
- Granjas y Asentamientos
- Área Urbana
- Reserva de Crecimiento

Estructura Vial
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Índice de Localización

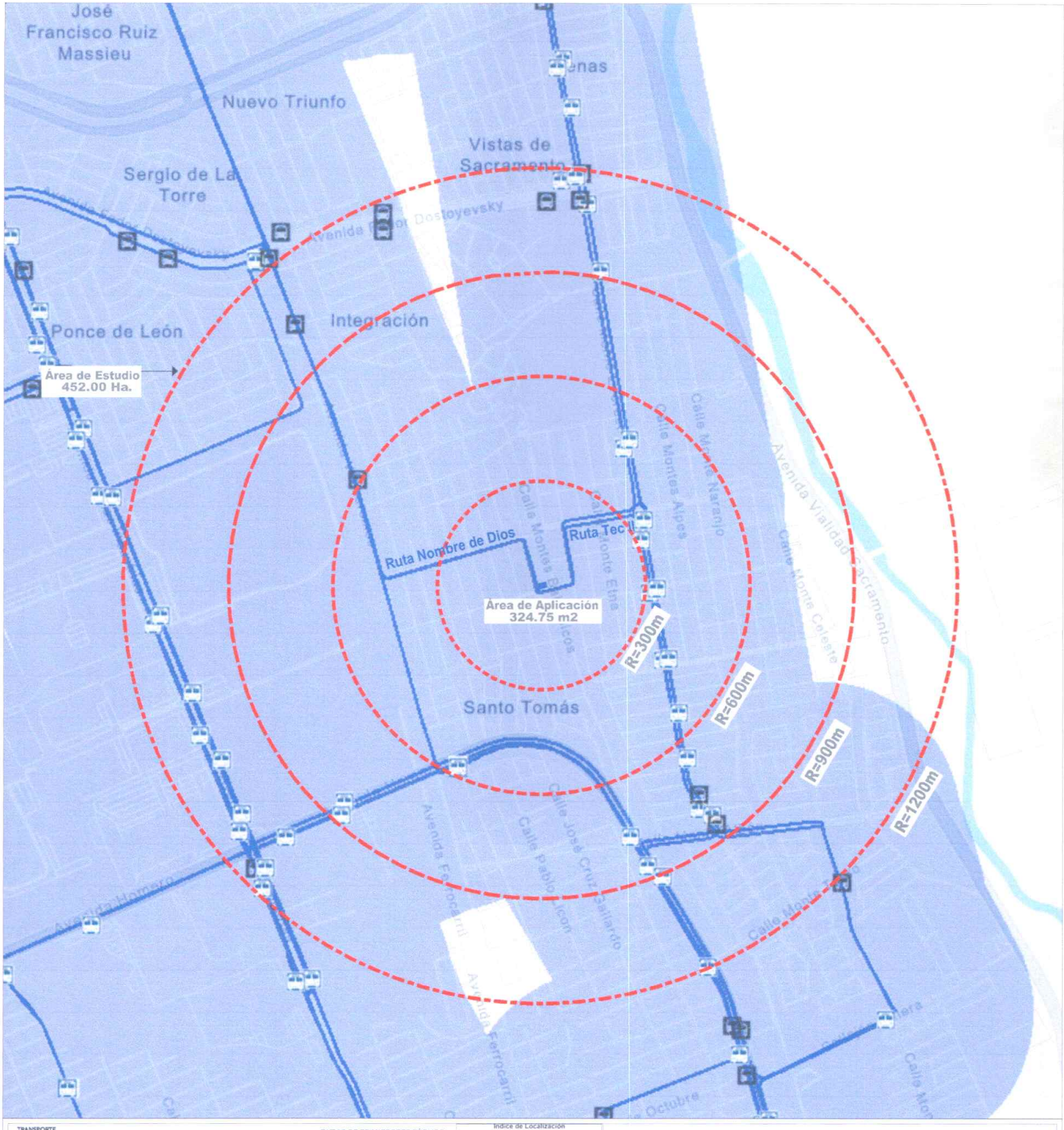
Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

ESTRUCTURA VIAL DE LA CIUDAD

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

Clave: D-10

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

TRANSPORTE PÚBLICO

SIGMUN. FUENTE: DIRECCIÓN DE TRANSPORTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Clave:

D-11

Chihuahua, Chih. Enero 2024



INFRAESTRUCTURA

Agua Potable

Red de Agua Potable

- 1" - 14"
- 16" - 24"
- 30" - 42"

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

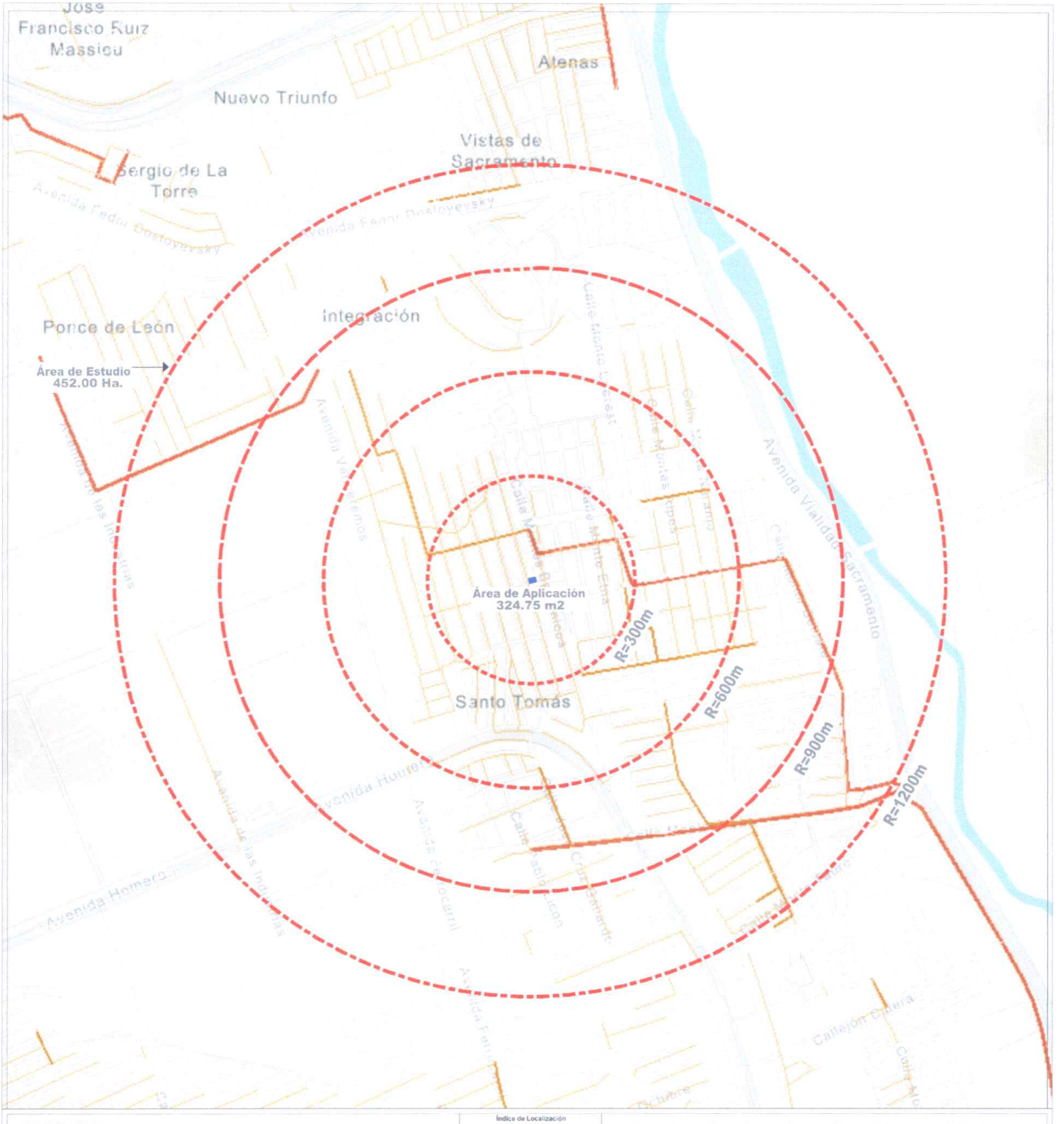
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-12

Chihuahua, Chih. Enero 2024



INFRAESTRUCTURA

Alcantarillado Sanitario

Red de Alcantarillado Sanitario

- Colector
- Subcolector
- Drenaje
- Sin dato

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

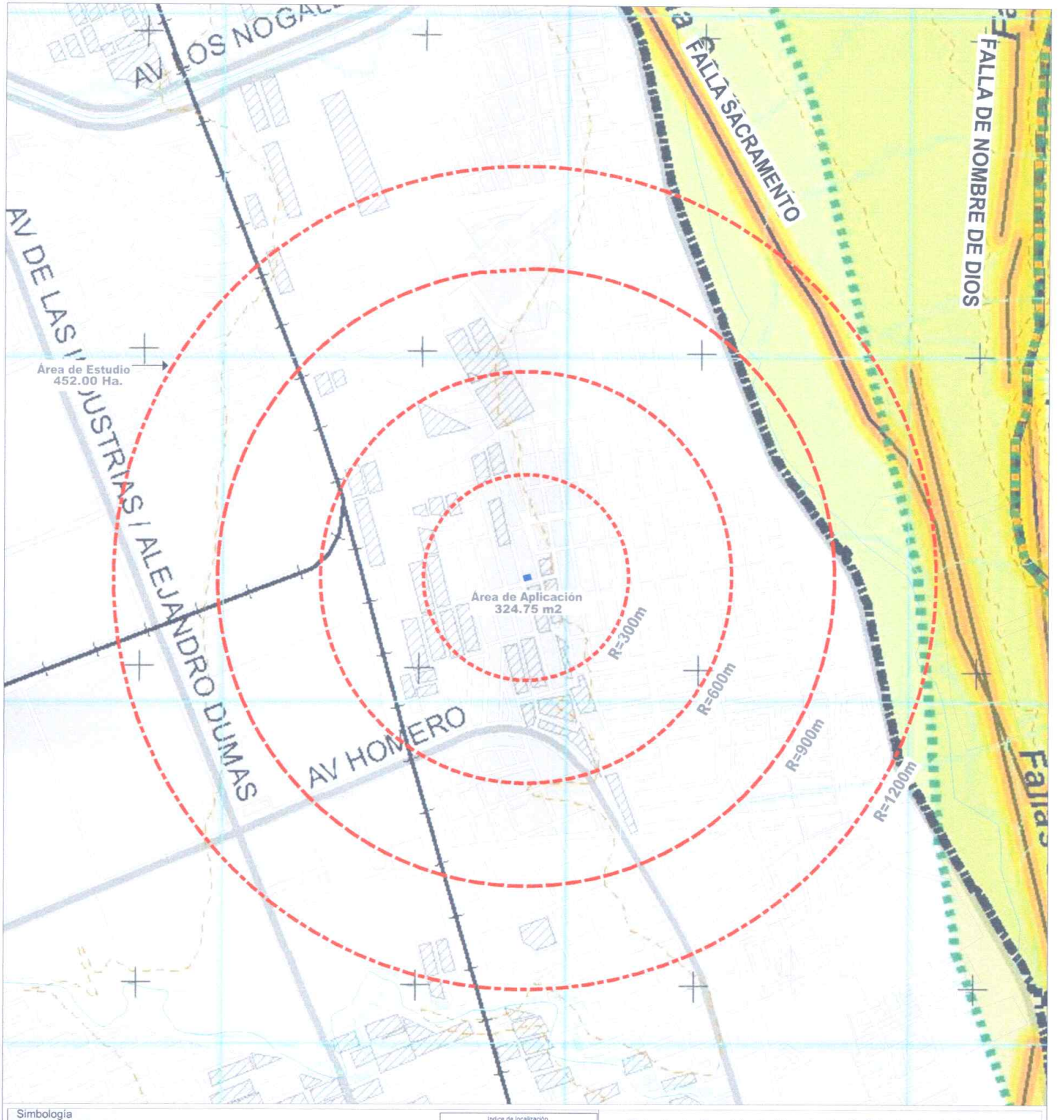
INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave

D-13

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Numero de Carreteras
Ferrocarril

Catastro
Traza Urbana

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

Zonas de Atención Prioritaria
Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgos Geológicos
Fallas y Fracturas
Puntos de Riesgo
Falla
Area de Influencia 25 m.
50 m.

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

Riesgo por Erosión
Riesgo por Erosion

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

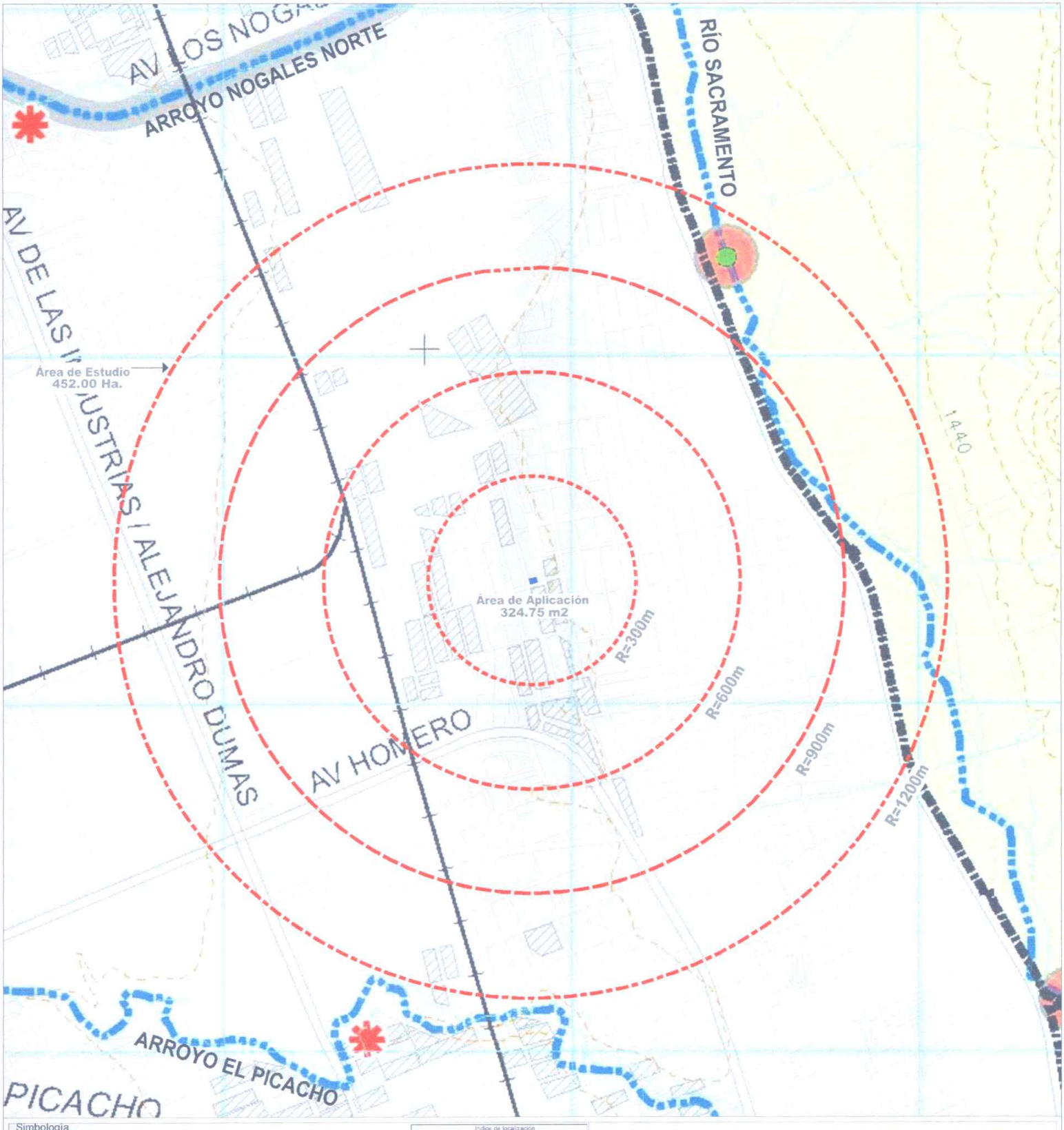
RIESGOS GEOLÓGICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-14

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Simbología

Relieve
Curvas de Nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Ferrocarril
Camellón Peatonal

Catastro
Traza Urbana

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

Infraestructura Pluvial
Estructura hidráulica
Capacidad Ocupada (%)
Capacidad insuficiente (> 100%)
Al límite de su capacidad (85 - 100 %)
Escurrimiento
Sobre Calle
Sobre Calle
Cauce sin Revestir y/o Área Verde
Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria
Z. de Atención Prioritaria 2007

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

Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

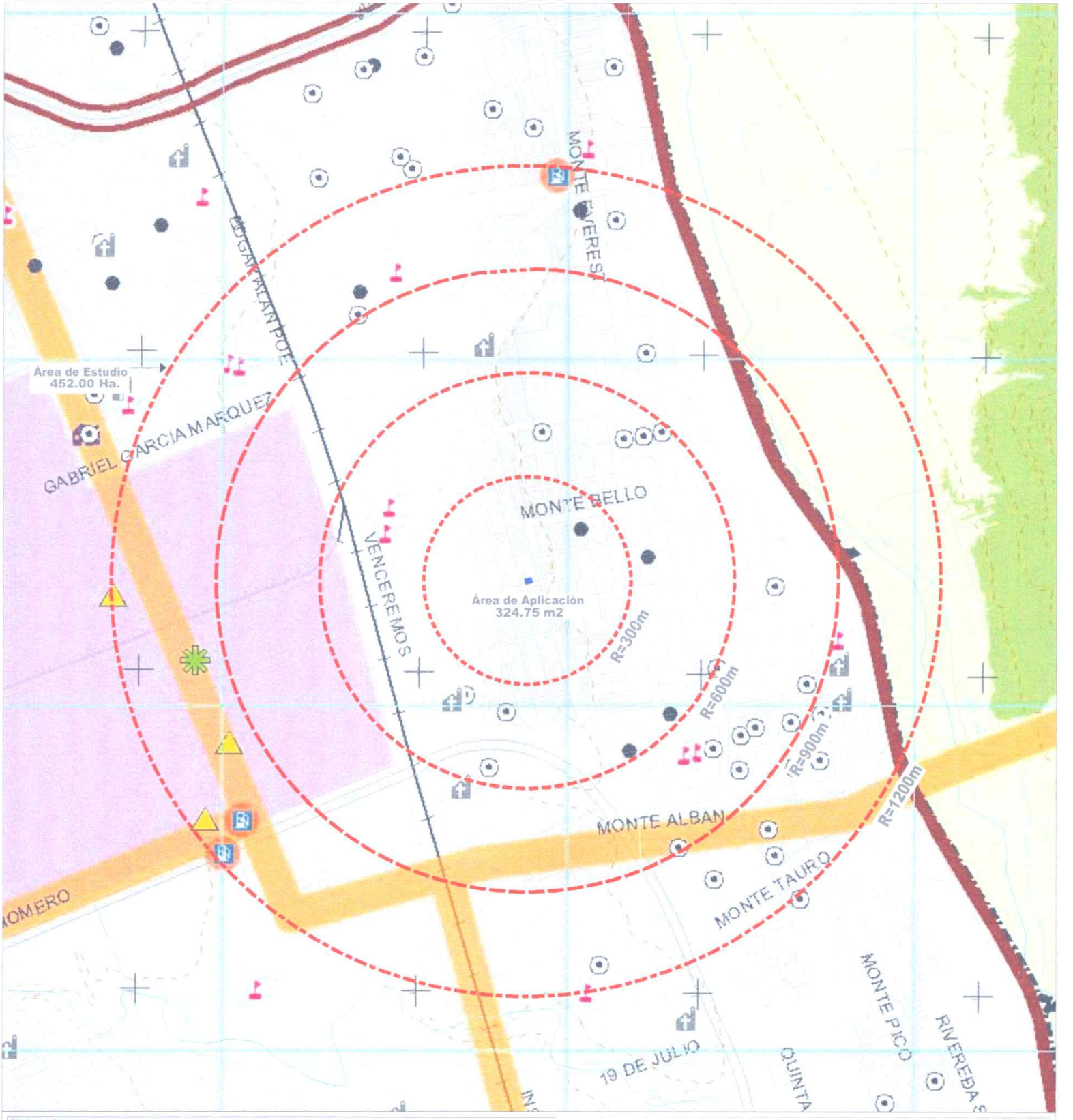
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-15

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Simbología

Relieve
Curva de nivel

Hidrografía
Río o Arroyo
Cuerpo de agua

Vías de comunicación
Número de Carriles
Carretera Principal
Ferrocarril

Catastro
Traza Urbana

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

Concentradores de Personas
Educación
Religión
Servicio de Salud
Espacios y Recreativos y Abiertos
Guardería
Centro Comunitario
Casa Hogar
Asilo

Actividades con Potencial de Riesgo

Industria y Servicios Urbanos
Nivel de Riesgo
Bajo
Medio
Alto
Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles
Gasolinera
Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales
Planta de Tratamiento

Comercio
Taller de Pintura
Manejo de Materiales Peligrosos
Depósitos de Residuos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Salvaguarda (50 m)
Salvaguarda (100 m)
Radio de Amortiguamiento

Transporte
T. de Materiales Peligrosos

Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

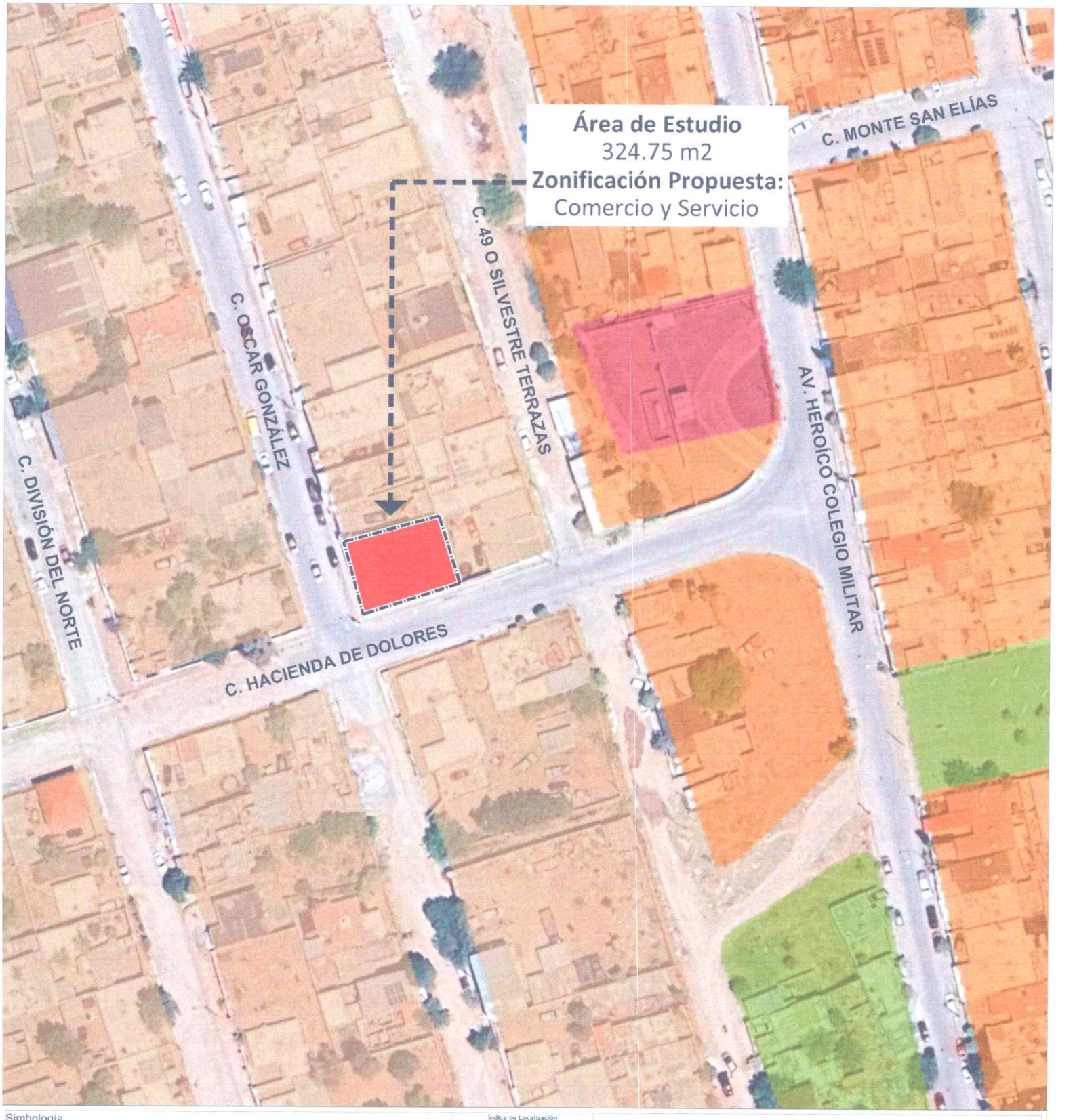
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-16

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Simbología

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Hacienda de Dolores"

ZONIFICACION SECUNDARIA PROPUESTA

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

Clave: P-01

Chihuahua, Chih. Enero 2024