ESTUDIO TÉCNICO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

De Recreación y Deporte a

Comercio y Servicios

"MONTE ROSAL"

UBICACIÓN:

Calle Monte Granada (Monte Rosal) esquina Av. Fedor Dostoievski
Lote 01 Manzana 22

Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento

PROMOTOR:

María de Lourdes Pérez Hernández

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....34
5.2. RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA....35
5.3. ESTRUCTURA URBANA....38
5.3.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA....39
5.3.2. ZONAS HOMOGÉNEAS....40
5.3.3. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA....41
5.3.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL....42
5.3.5. NÚCLEOS DE ACTIVIDADES....43
5.3.6. CORREDORES URBANOS....43
5.4. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO....44
5.4.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO....44
5.4.2. ANÁLISIS ECONÓMICO....45
5.4.3. VALORES DEL SUELO....46
5.5. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL....46
5.5.1. CLIMA....46
5.5.2. GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA....47
5.5.3. TOPOGRAFÍA....49
5.5.4. HIDROLOGÍA....49
5.5.5. AGUA SUBTERRÁNEA....52
5.5.6. VEGETACIÓN....53
5.5.7. PAISAJE NATURAL....53
5.6. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO....54
5.6.1. VIVIENDA....54
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....73
5.6.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD....77
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 88
6.3. OBJETIVOS PARTICULARES 88
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 90
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. 96
6.4.7. NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 97
7. ESTRATEGIA URBANA 101
7.1. ESTRATEGIA GENERAL 101
7.2. ESTRATEGIA PARTICULAR 101
7.2.1. MODELO DE DESARROLLO 101
7.2.2. ENFOQUE INMOBILIARIO 101
7.2.3. POLITÍCAS DE DESARROLLO 101
7.2.4. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 102
7.2.5. INFRAESTRUCTURA 104
7.2.6. MOVILIDAD 104
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 estudio técnico de cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal" es promovido por la ciudadana **María de Lourdes Pérez Hernández en su carácter de propietaria de un predio ubicado en la Calle Monte Granada (Monte Rosal) esquina con Av. Fedor Dostoievski, dentro del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento, con una superficie de 1,514.703 m2, identificado con clave catastral 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad)**, 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 unifamiliar, comercio vecinal y distrital, así como su cercanía con corredores urbanos y comerciales, promoviendo así las políticas y visión de ciudad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, principalmente en la promoción de la mezcla de usos y el fortalecimiento de la económica local a través de nuevas inversiones.

El propósito de este estudio es el de llevar un cambio de uso de suelo en el polígono, el cual, según lo establecido por el PDU 2040 sexta actualización, se define **actualmente con uso de Recreación y Deporte, buscando la transformación a Comercio y Servicios Tipo 1** aprovechando su ubicación, infraestructura existente, su cercanía con importantes corredores urbanos y con el Subcentro Urbano Norte. Es importante mencionar que le predio cuenta con antecedentes comerciales, ya que inicialmente dentro de las escrituras se describe como terreno comercial, así como las escrituras e inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad que le anteceden.

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:

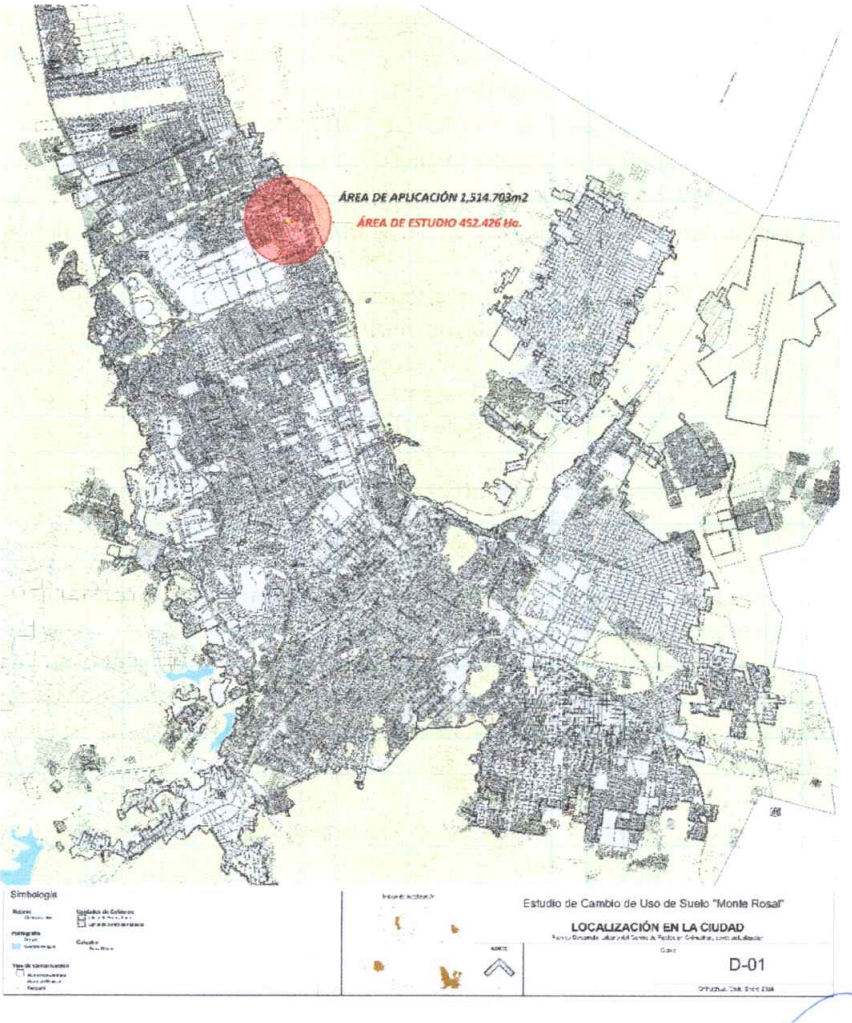


Imagen 1. Localización en la Ciudad.

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. Fedor Dostoievski, Av. De los Nogales, Av. De las Industrias, Vialidad Sacramento, 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 Recreación y Deporte (mencionado como terreno comercial en escrituras e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad) a Comercio y Servicios, 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 *"Recreación y*

Deporte" asignado por el PDU2040 en su última actualización a *"Comercio y Servicios"*. 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 452.426 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos: Nuevo Triunfo, Sergio de la Torre Hernández, José Francisco Ruiz Massieu, José María Ponce de León, Integración, Atenas, Quintas Carolinas en sus diversas etapas, entre otras colonias y fraccionamientos ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada de áreas habitacionales, comerciales e Industriales.

Así mismo, el área de estudio alberga una serie de vialidades jerárquicas que forman parte de la estructura vial de la ciudad, definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua 2040, así como vialidades colectoras de la zona que funcionan como vías de comunicación entre los sectores, las cuales posteriormente se describirán a través de este estudio. A continuación, se presenta la cobertura definida para el área de estudio en sus diferentes radios de análisis:

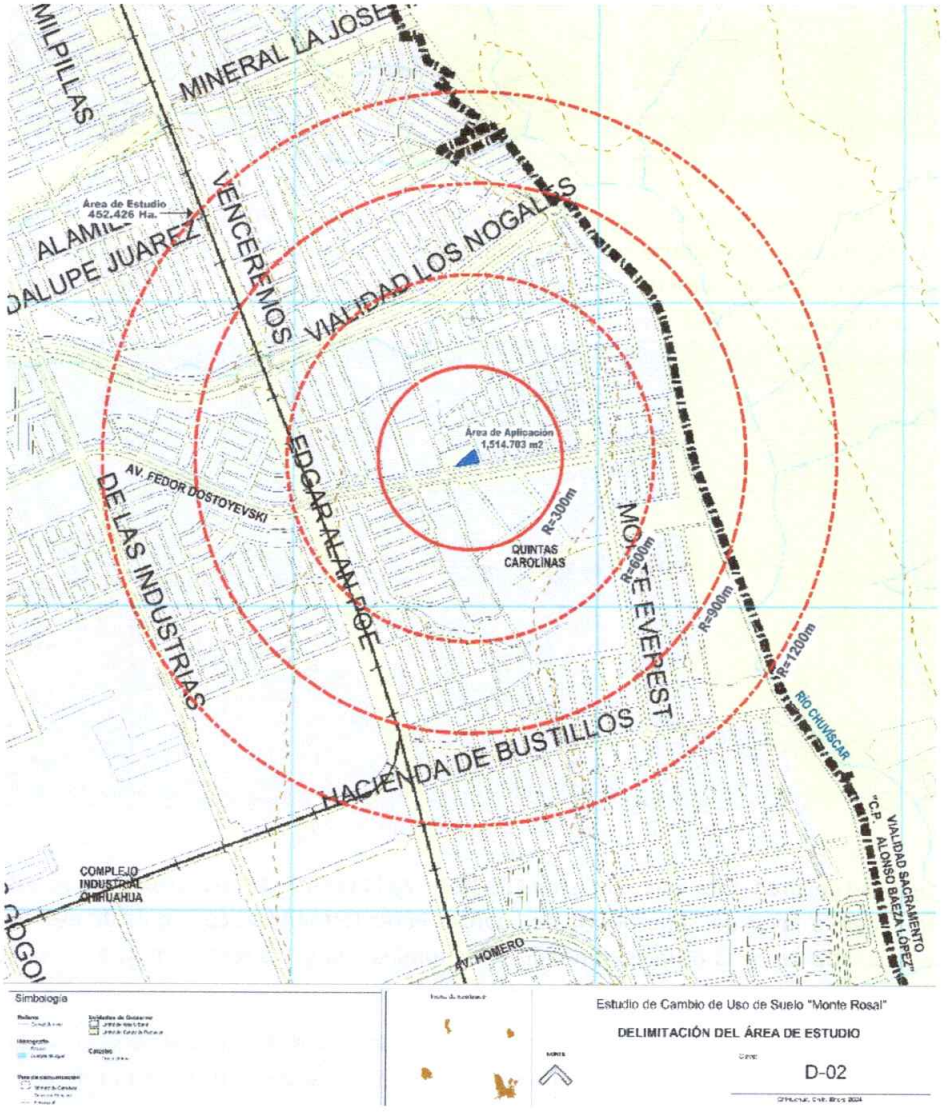


Imagen 2. Delimitación del Área de Estudio.

4.2.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El cambio de uso de suelo se plantea para un predio urbano (terreno comercial según escrituras e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad) ubicado en la Calle Monte Granada (Monte Rosal) esquina con Av. Fedor Dostoievski designado como Lote 01 Manzana 22, dentro del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento, con una superficie total de terreno de 1,514.703 metros cuadrados.



Imagen 3. Ubicación del predio en la zona.

El polígono de aplicación cuenta con una figura triangular, donde la parte frontal suma un frente de 42.242 metros sobre la C. Monte Granada (Monte Rosal) al oriente, la otra cara con 72.697 metros lindando con la Av. Fedor Dostoievski al sur del predio, al fondo colinda con un predio de propiedad privada a nombre del Sr. Eulalio Luján Peña con una distancia de 77.868 metros.

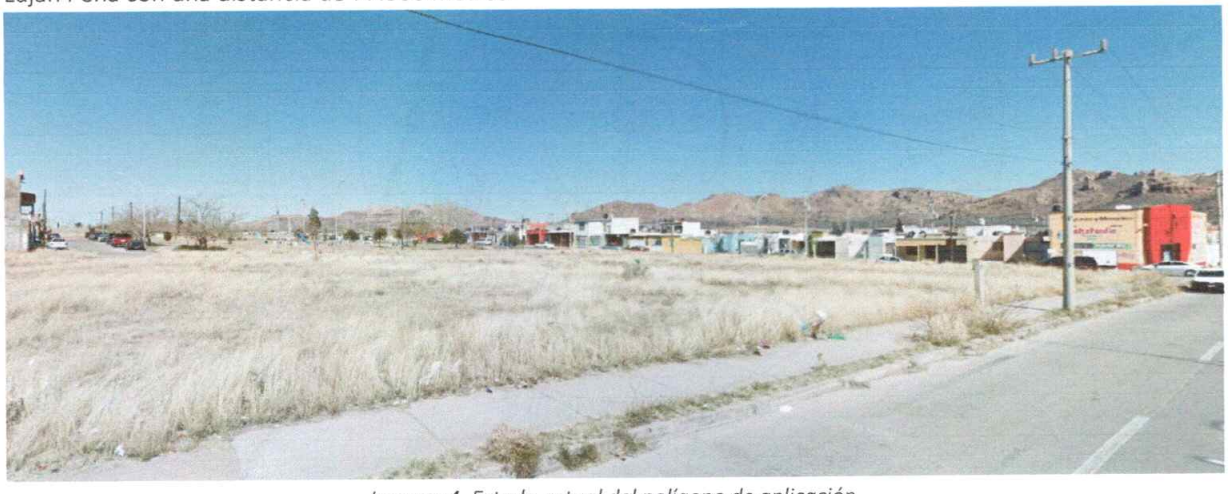


Imagen 4. Estado actual del polígono de aplicación.

Se ampara la propiedad del predio con clave catastral 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad) a favor del señor María de Lourdes Pérez Hernández, con copia de escritura pública inscrita en el Registro Público de la propiedad donde se denomina como "terreno comercial" con Número de Inscripción 122, Folio 124, Libro 3818, Sección Primera,

Por lo anterior, es importante enfatizar la relación entre el predio y la ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por su colindancia inmediata con el corredor urbano de la Av. Fedor Dostoievski.

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

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-, el Instituto Tecnológico de Chihuahua II, la Universidad Autónoma de Chihuahua, la Unidep, entre otros. Asimismo, al poniente del predio se ubica el Centro de Distrito Los Nogales que se encuentra en proceso de consolidación.

Es importante destacar la cercanía con el conjunto arquitectónico Centro Cultural Quinta Carolinas, vestigio muy relevante para la historia de la ciudad, ubicado en la Av. justo al frente del predio.

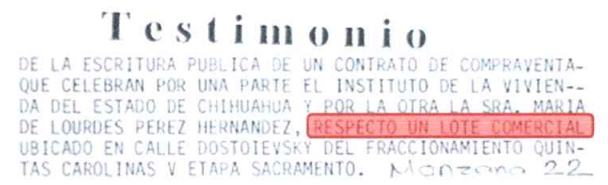
Los ejes principales que estructuran la zona desde el punto de vista funcional, son la vialidad primaria Av. Fedor Dostoievski que da acceso directo al predio, seguida de la calle de primer orden Vialidad Los Nogales, que circula de manera paralela al predio. Otras de las vialidades que conectan de manera perpendicular con esas vías de acceso, son las Av. de las Industrias / Alejandro Dumas, C. Monte Everest, ambas vialidades secundarias y la Av. Sacramento C.P. Alonso Baeza López de jerarquía primer orden, las cuales distribuyen el tráfico vehicular de norte a sur hacia toda la ciudad.

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.

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:

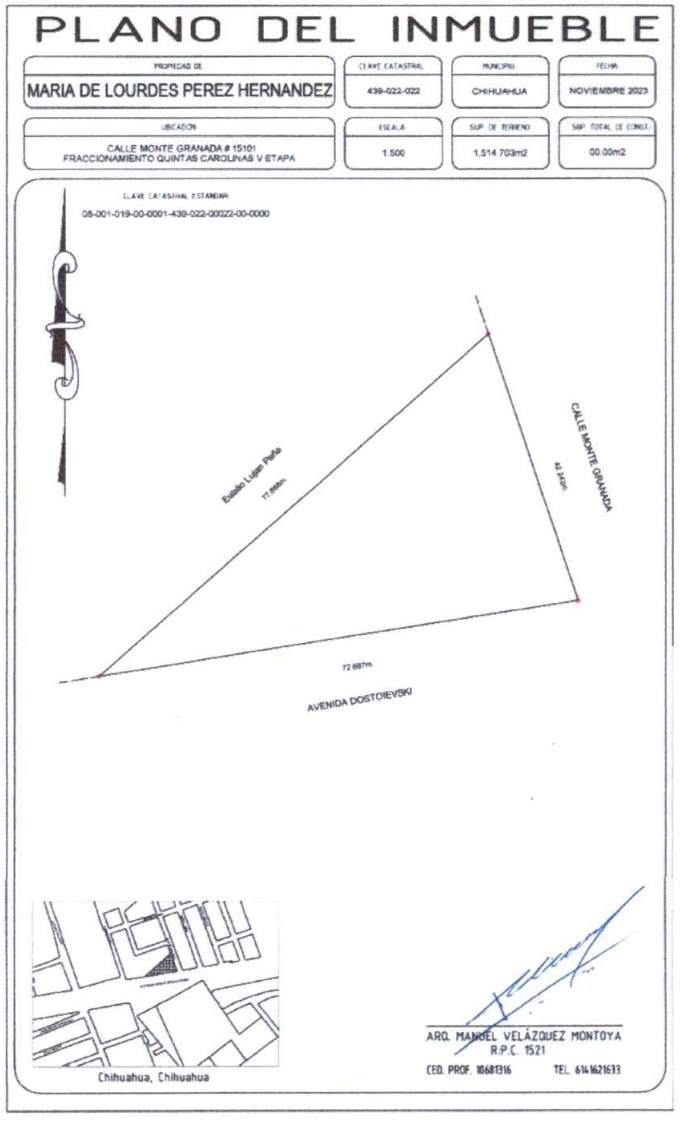
El cambio de uso de suelo se efectúa en un **predio urbano (terreno comercial[1]) ubicado sobre la C. Monte Granada (Monte Rosal) No. 15101[2] esquina con Av. Fedor Dostoievski y dentro de del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento, con una superficie total de terreno de 1,514.703 metros cuadrados** (Lote 1, Manzana 22, Sector 87). Se anexa al presente estudio plano catastral del predio firmado por perito catastral, así como sus colindancias y superficie. (Ver apartado de anexos).



Testimonio

DE LA ESCRITURA PUBLICA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA-
QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE LA VIVIEN--
DA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y POR LA OTRA LA SRA. MARIA
DE LOURDES PEREZ HERNANDEZ, RESPECTO UN LOTE COMERCIAL
UBICADO EN CALLE DOSTOIEVSKY DEL FRACCIONAMIENTO QUIN-
TAS CAROLINAS V ETAPA SACRAMENTO. Manzana 22

Imagen 6. Mención en escrituras (anexo).



PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE:	CLAVE CATASTRAL:	MUNICIPIO:	FECHA:
MARIA DE LOURDES PEREZ HERNANDEZ	439-022-022	CHIHUAHUA	NOVIEMBRE 2023

UBICACION:	ESCALA:	SUP. DE TERRENO:	SUP. TOTAL DE CONST.:
CALLE MONTE GRANADA # 15101 FRACCIONAMIENTO QUINTAS CAROLINAS V ETAPA	1:500	1,514.703m2	00.00m2

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
08-001-019-00-0001-439-022-00022-00-0000

Estilo Luger Peña
17.868m
CALLE MONTE GRANADA
42.240m
72.687m
AVENIDA DOSTOIEVSKI

Chihuahua, Chihuahua

ARQ. MANUEL VELÁZQUEZ MONTOYA
R.P.C. 1521
CED. PROF. 10681316 TEL. 6144621633

Imagen 7. Plano Catastral predio 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad).

La **propiedad del predio se ampara a favor del señor María de Lourdes Pérez Hernández**, acreditando la propiedad por medio de la escritura No. 4,779 Volumen 183, plasmada dentro de la Notaría Pública No. 24 del Distrito Judicial Morelos, a cargo del Lic. Leobardo Meza Santini, con fecha del 19 de abril del 2004.

La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad con Número 112, folio 124, libro 3818, Sección Primera, con fecha del 23 de agosto del 2004.

[1] Mencionado como "Lote Comercial" bajo la Escritura Pública y la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

[2] Oficio Alineamiento y Número Oficial No. AUA 18234/2023. Anexo.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO MORELOS

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
122	124	3818	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 23 DE AGOSTO DE 2004
INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 4779
OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 3 DE MARZO DE 2004
EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 24 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO LEOBARDO MEZA SANTINI,
EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO

CONTRATO DE COMPRAVENTA

VENDEDOR:
INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO,
REPRESENTADO POR LAURA MARISA ESTHER GUERRERO LIMAS Y VERONICA PEÑA BIBRIEZCAS
COMPRADOR:
MARIA DE LOURDES PEREZ HERNANDEZ, MEXICANA, ORIGINARIA DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDA
EL DIA 24 DE AGOSTO DE 1958, SOLTERA, DE OCUPACION LABORES DEL HOGAR, CON REGISTRO FEDERAL
DE CONTRIBUYENTES PEHM-580824 Y CON DOMICILIO EN CALLE SYDNEY NUMERO 4136 DE ESTA CIUDAD
PRECIO: $418,058.03 MONEDA NACIONAL
OBJETO:
TIPO DE INMUEBLE: TERRENO COMERCIAL
LOCALIZACION: CALLE DOSTOYEVSKY
MANZANA 22
FRACCIONAMIENTO QUINTAS CAROLINAS ETAPA V SACRAMENTO
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 1,514.7030 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2: 42.2420 METROS, CON CALLE MONTE ROSAL
2 AL 3: 72.6970 METROS, CON CALLE DOSTOYEVSKY
3 AL 1: 77.8680 METROS, CON PROPIEDAD DE EULALIO LUJAN PEÑA
CLAVE CATASTRAL: 439-23-01
DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD
REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 29 FOLIO: 29 LIBRO: 3498 SECCION: PRIMERA
AVISO PREVENTIVO:
ANOTADO CON FECHA 26 DE JULIO DE 2002

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 29	FOLIO: 29	LIBRO: 3498	SECCION: 1
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION	
$8,787.00 M.N.	D4176586	LLG 19 08 2004 18	
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I	
LIBRO 3818 NUMERO 122		LIBRO 3818 NUMERO 122	

DOY FE

LIC. LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

Imagen 8. Inscripción actual del predio ante el Registro Público de la Propiedad.

Antecedentes

Parte I. Se celebra un contrato de donación de un área municipal denominada "Quintas Carolinas V Etapa Sacramento" para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional, donde el donatario corresponde el Municipio de Chihuahua y el Estado de Chihuahua, para un terreno urbano con una superficie de 79,310.10 m2 (ver imagen 9) constando de 300 lotes habitacionales, con un área de donación, vialidades, una afectación de la Av. Fedor Dostoievski y **una superficie comercial de 1,620.902 (donde uno de los lotes corresponde al predio que nos ocupa "Manzana 22" con 1,514.703 m2)**.

Total, de la superficie. 79,310.10 m2
Escritura 11,950, Volumen 590, del día 29 de noviembre de 1998.
Inscripción 114, Folio 129, Libro 3148, Sección Primera, ante el Registro Público de la Propiedad con fecha del 22 de enero del 1999.

Manzana 22, con superficie de 1,514.703 m2
Inscripción 49, Folio 49, Libro 3149, Sección Primera, ante el Registro Público de la Propiedad con fecha del 22 de enero del 1999.



Imagen 9. Antecedentes de escrituras que acogen a la Manzana 22, año 1999.

Parte II. Posteriormente surge una compra venta ante Gobierno del Estado por medio del Instituto de la Vivienda IVI y la ciudadana María de Lourdes Pérez Hernández, donde identifica al predio que nos ocupa como "Manzana 22 como lote comercial" con una superficie de1,514.703 m2.

Escritura 4,779, volumen 183 celebrada el 19 de abril del 2004.
Contando con Inscripción 122, Folio 124, Libro 3818, Sección Primera, ante el Registro Público de la Propiedad con fecha del 23 de agosto del 2004 (ver imagen 8).

Se anexa copia de la escritura No. 4,779, la copia de inscripción del Registro Público de la Propiedad y copia del alineamiento y número oficial. (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[3].

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.

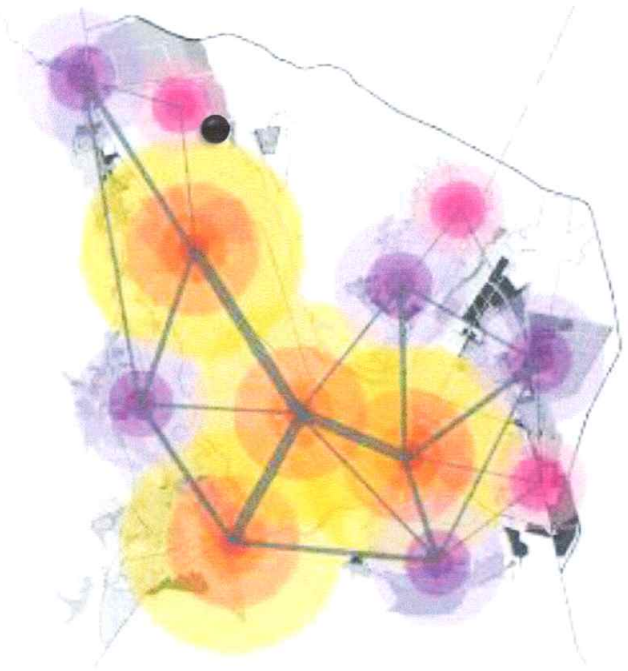


Imagen 10. Esquema conceptual del sistema propuesto para la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040.

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 670 km. de distancia de este núcleo concentrador de actividades de hacia el surponiente del predio, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Por otra parte, se ubica cercano al **Centro de Distrito Los Nogales** a una distancia de 710 m de distancia ubicado al norponiente del polígono que nos ocupa. Donde, 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."

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

Es importante mencionar que, el Centro Distrital no se encuentra totalmente consolidado, sin embargo, contará con equipamientos de salud, educativos, culturales, asistencia social, religiosos, recreación, deporte, comunicaciones, transportes y de abasto.

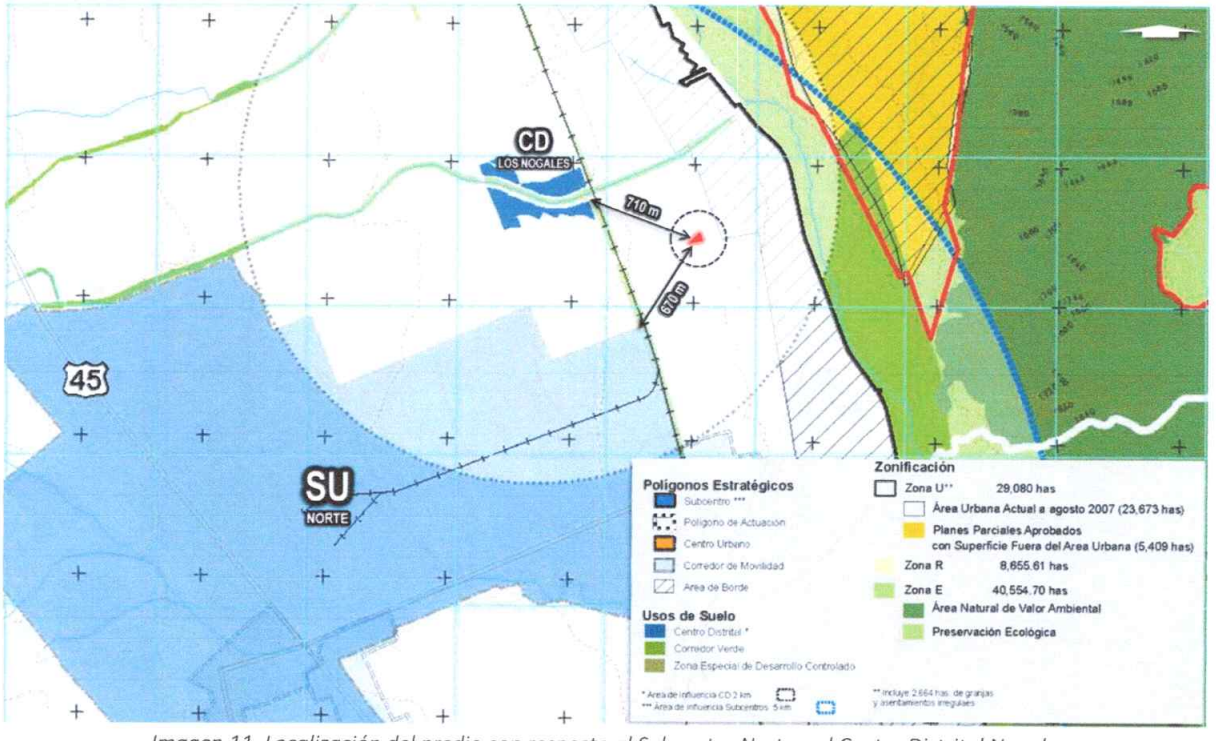


Imagen 11. Localización del predio con respecto al Subcentro Norte y el Centro Distrital Nogales.

Así mismo se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes como la Av. Fedor Dostoievski que es la que da acceso al predio, así como la vía de primer orden denominada Vialidad Los Nogales, las vialidades primarias Av. De las Industrias / Alejandro Dumas, la C. 41 (Av. Venceremos), C. Monte Everest y la Av. Homero, complementadas con la vialidad secundaria C. Hacienda de Bustillos.

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 12. Dosificación de la Zonificación Primaria en la Ciudad. Fuente: 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 porción de Zona E, específicamente de Preservación Ecológica, área considerada no susceptible al desarrollo urbano, correspondiente al lecho del río Sacramento, además de la Zona R, denominada como reserva de crecimiento urbano, suelo de futuro desarrollo.

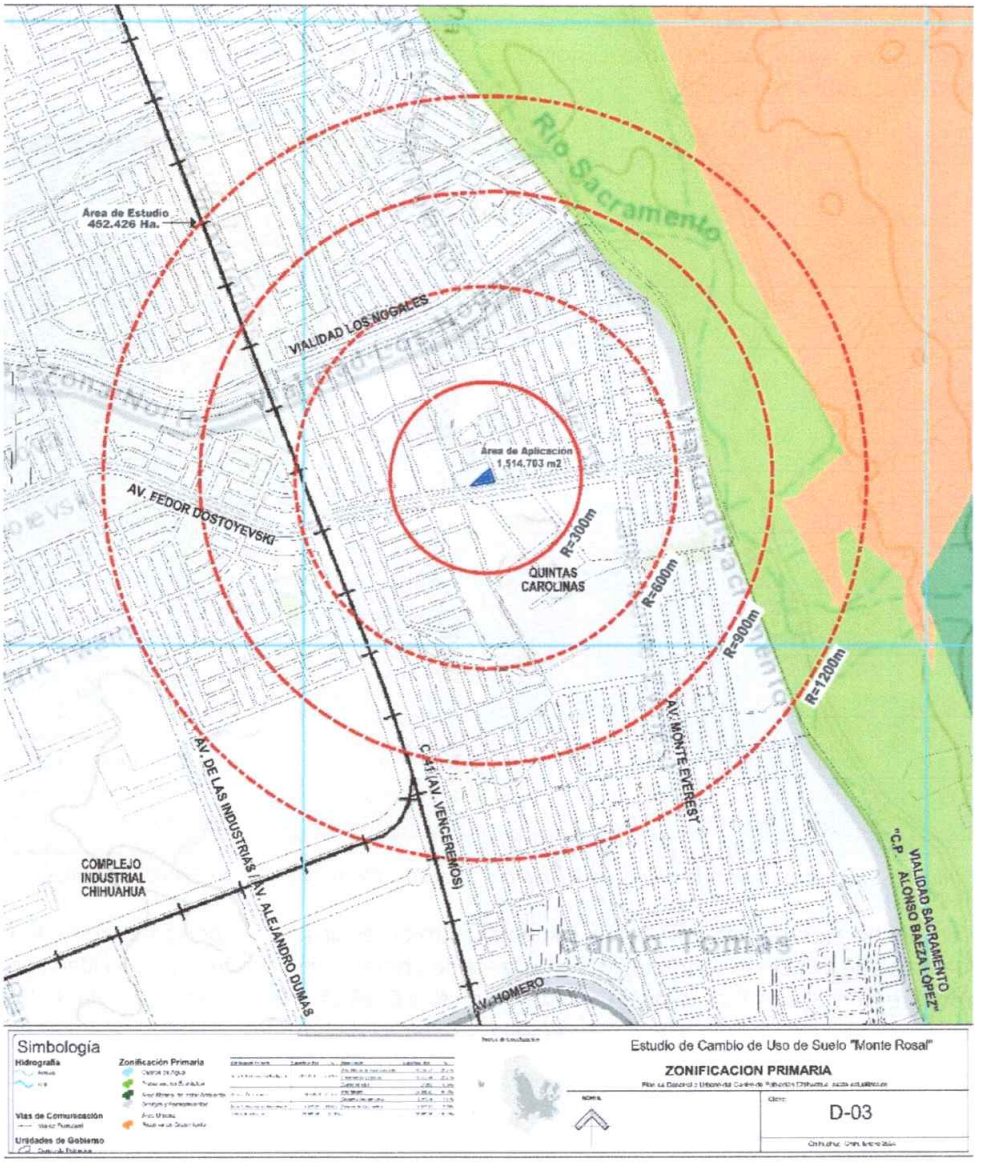


Imagen 13. Zonificación Primaria, elaboración propia basada en el PDU 2040.

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 H45, H60 y H60+. Así mismo se identifican usos complementarios destinados a comercio y servicios, usos mixtos e industria, principalmente mixto intenso, moderado y bajo localizados en vialidades con alta jerarquía generando corredores urbanos. También se localizan usos públicos como equipamiento urbano, centro distrital y recreación y deporte, y un predio con uso de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC.

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 Recreación y Deporte regulado por el PDU 2040 en su Sexta Actualización, el predio se localiza en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia de vivienda unifamiliar principalmente. Cercano al predio se encuentran corredores urbanos con grados diferentes de consolidación, contando con usos de suelo variados como: comercio y servicios, usos mixtos, equipamiento urbano e industria donde se ubica el Subcentro Norte. A continuación, se ilustran los usos de suelo del área de estudio y área de aplicación:

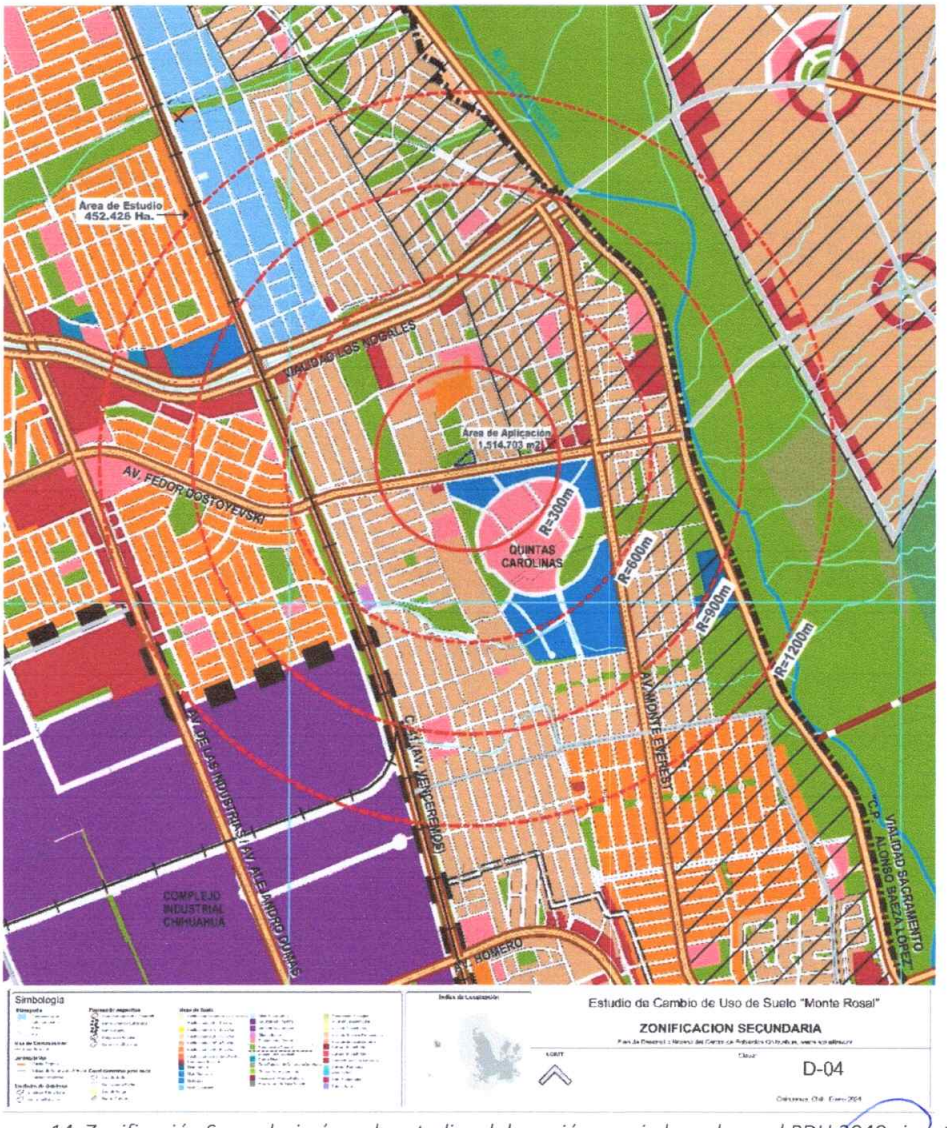


Imagen 14. Zonificación Secundaria área de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040 vigente.

La zona presenta una dinámica altamente habitacional, dotada de suelo público dirigido a equipamiento urbano y recreativo para satisfacer las necesidades de sus habitantes, respecto al sector económico cuanta con algunas reservas, sobre todo mixtas y algunas comerciales, por lo que se concluye que en el área de estudio se debería fortalecer la mixtura de usos de suelo comerciales o mixtos, que permitan a las zonas habitacionales acceder a locales dirigidos al sector económico, sobre todo en la franja comercial de la Av. Fedor Dostoievski.

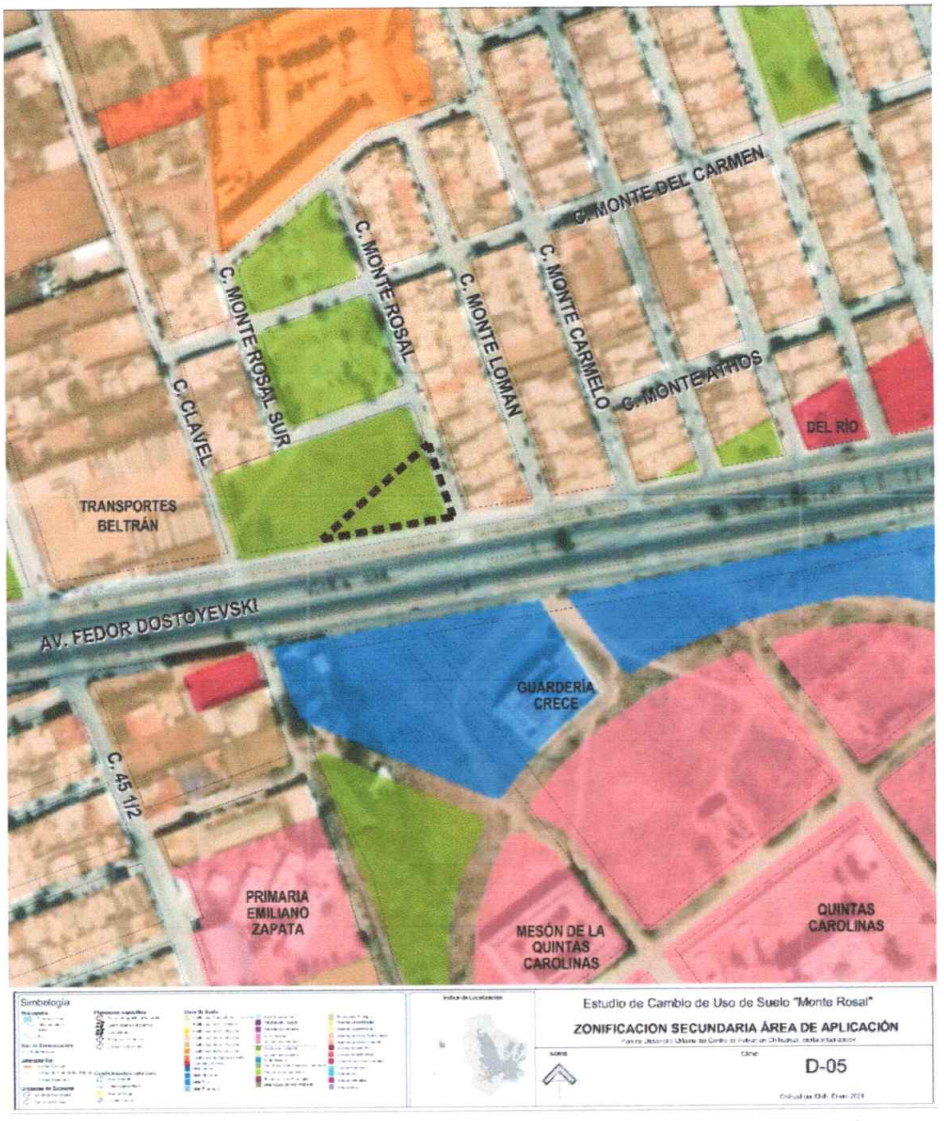


Imagen 15. Zonificación Secundaria polígono de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040.

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.

El predio se encuentra localizado colindante al Subcentro Norte de la ciudad de Chihuahua, planteado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua 2040 vigente, como un núcleo concentrador de actividades, por lo anterior la zona se encuentra dotada de espacios e infraestructura para realizar actividades

educativas, laborales, económicas, recreativas y cuenta con una gran variedad de zonas de vivienda de diferentes niveles socioeconómicos.

Así mismo se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes como la Av. Fedor Dostoievski, Vialidad los Nogales, la Av. De las Industrias y la Av. Venceremos, las cuales funcionan como las principales vías de conexión y acceso, permitiendo distribuir el tráfico vehicular hacia varios puntos de la ciudad, dichas vialidades contienen una serie de comercios que concentran actividades mixtas, servicio e industriales.

5.3.5. NÚCLEOS DE ACTIVIDADES

El área de aplicación se encuentra localizado a 760 m del Subcentro Norte, perteneciente 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. Por otra parte, existe la cercanía con el Centro de Distrito Los Nogales (710 m) poligonal en proceso de consolidación.

Los elementos de atracción natural son, primeramente, la Sierra de Nombre de Dios situado al oriente del predio a una distancia de 1.5 km donde se encuentra el inicio de la zona cerril; y como elemento natural de tipo hidrológico, al norte a 500 m se ubica el arroyo Los Nogales el cual drena sus aguas hacia el río Sacramento, mismo que se ubica a 780 m el al oriente del predio. Ambos forman parte de la mancha urbana de la ciudad y se direccionan hacia el río Chuvíscar, que fusiona sus aguas con el río Sacramento, que funcionan 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, con la presencia de comercio y servicios en su interior, negocios adaptados al interior de las viviendas y por la necesidad de comercio cercano y vinculante a la vivienda.

Otro núcleo de actividades es el ubicado en el Complejo Industrial Chihuahua con una superficie total de 674 has, situado al surponiente del predio a 760 m de distancia, 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.

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 Los Nogales y la Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, dos de las vías más importantes de sentido este oeste y norte-sur de la ciudad respectivamente, otros corredores de jerarquía primaria son conformados por la Av. Fedor Dostoievski, C. 41/Av. Venceremos, la Av. De las Industrias/Alejandro Dimas y la Av. Monte Everest, en su gran mayoría se ubican una gran cantidad de negocios del sector industrial y comercial.



Imagen 16. Av. Fedor Dostoievski y las Quintas Carolinas, al fondo se observa la sierra Nombre de Dios.

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 30,337 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 67.1 hab./ha de acuerdo con la superficie del área de estudio.



Imagen 17. AGEBs dentro del área de estudio, de acuerdo con INEGI 2020.

De la población total existente en el área de estudio, existen 15,497 mujeres, es decir un 49%, mientras que 14,840 son hombres, el 49.12%, en conclusión, encontramos un 1.76% más mujeres que hombres.



Imagen 18. 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 60 años con el 6.8%, mientras que de los 30 a los 49 años representando el 27.5%, es decir, una población adulta, mientras que la población conformada por jóvenes de 15 a 29 años, es de 26.2% y un 27.3% 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 5.79% según lo representado en la siguiente tabla:

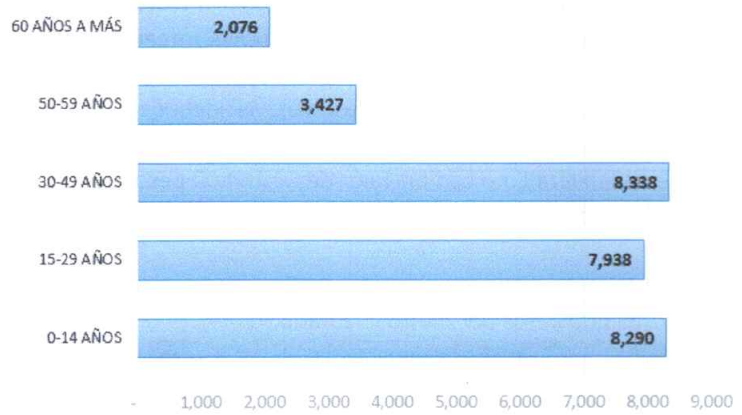


Imagen 19. Población por rango de edad en Área de Estudio. Fuente: Censo INEGI 2020.

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 1,734 personas que padecen alguna limitación considerando el 6.3% del total de la población, tan solo el 3% cuenta con alguna discapacidad alrededor de 831 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 16,498 habitantes, representando un 60.4% de la población total, correspondiendo a la población ocupada con 60.4% habitantes con respecto a la población total del área de estudio, concluyendo que solo 1.2% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal (324 personas).

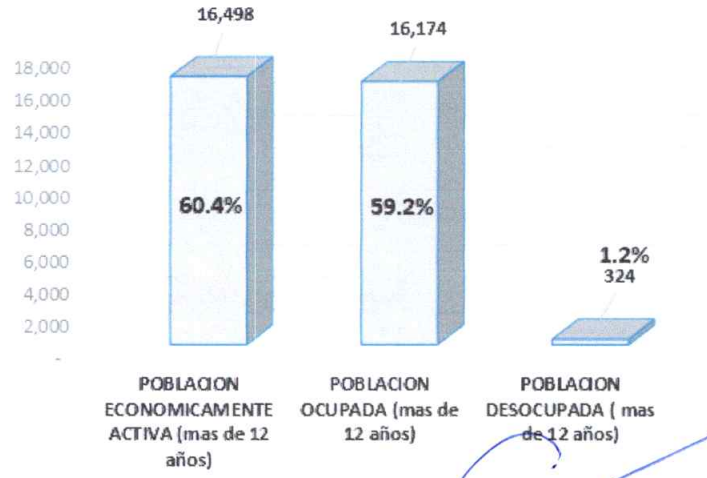


Imagen 20. PEA y Población ocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020.

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 $1,333.00 pesos el metro cuadrado las colonias Nuevo Triunfo, José María Ponce de León, Chihuahua 2000, Las Alamedas, Quintas Carolinas, real de Minas, Atenas, Integración, etc.

En lo que respecta a las zonas comerciales principalmente los corredores lucrativos, se identifican valores homogéneos de $2,848.00 pesos por metro cuadrado establecido para la Plaza Fiesta ubicado en la Av. Fedor Dostoievski y Av. de las Industrias, asimismo se detecta la Plaza Loto con un valor de $2,164.00 pesos el metro cuadrado ubicada sobre la Vialidad Los Nogales y la Vialidad Sacramento.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior de del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento (Atenas etapa V) con valor de suelo de $1,253.00 pesos por metro cuadrado.



Imagen 21. Valores del suelo y el predio.

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.

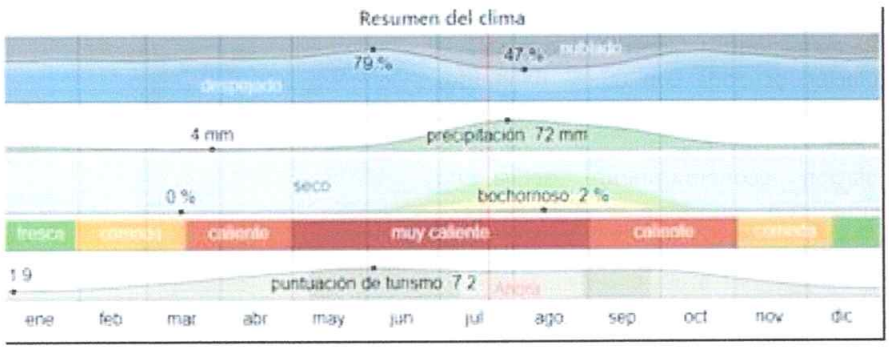


Imagen 22. Clima promedio en Chihuahua.

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.

La otra parte correspondiente al lecho del río corresponde al suelo aluvial tipo Q(al), que corresponden a materiales depositados por los cauces fluviales existentes compuestos por arcillas ocres blandas a compactas que incluyen bolos y gravas redondeados en proporciones variables.

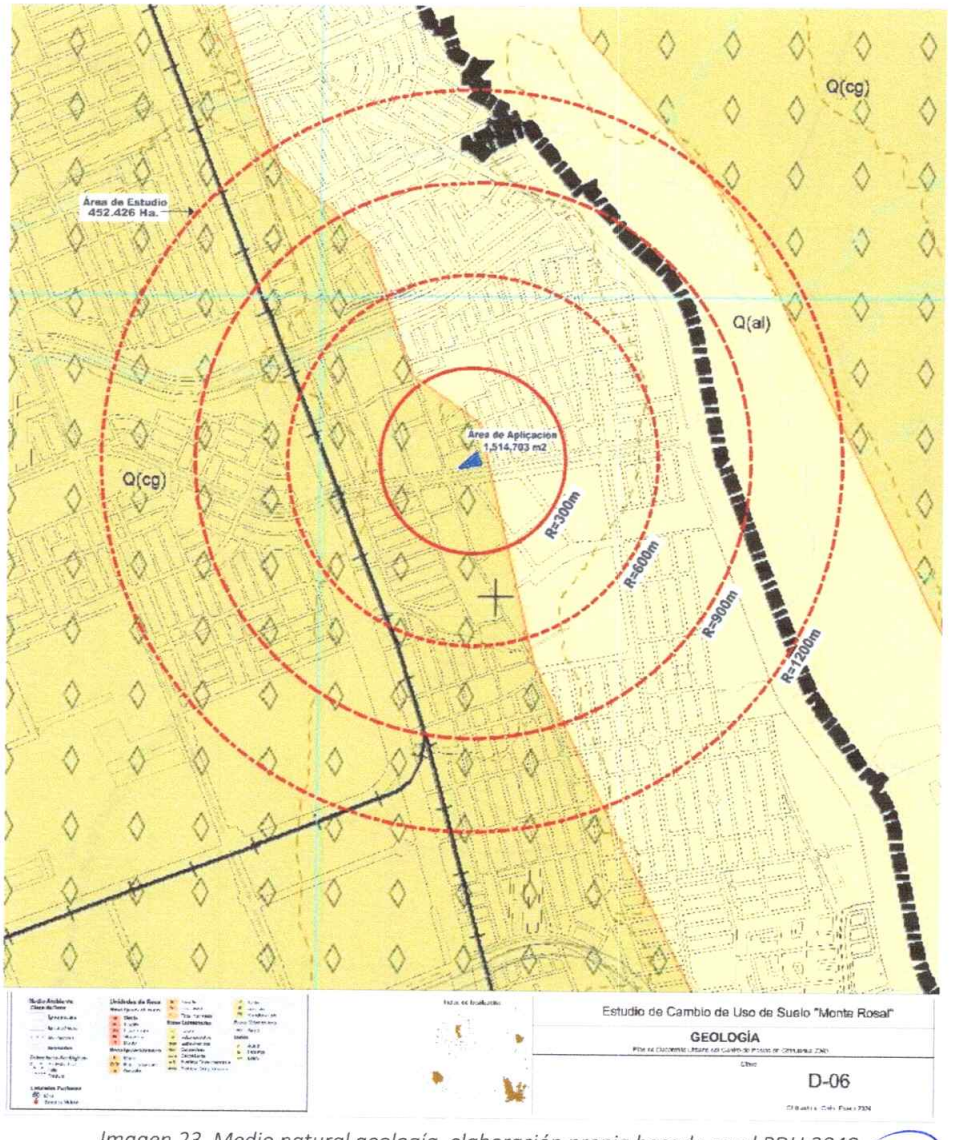


Imagen 23. Medio natural geología, elaboración propia basada en el PDU 2040.

EDAFOLOGÍA

El tipo de suelo según información INEGI se encuentran 2 tipos en el área de estudio, donde el predio a su vez, se conforma de los dos tipos de suelo.

En la mayor parte de la superficie 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.

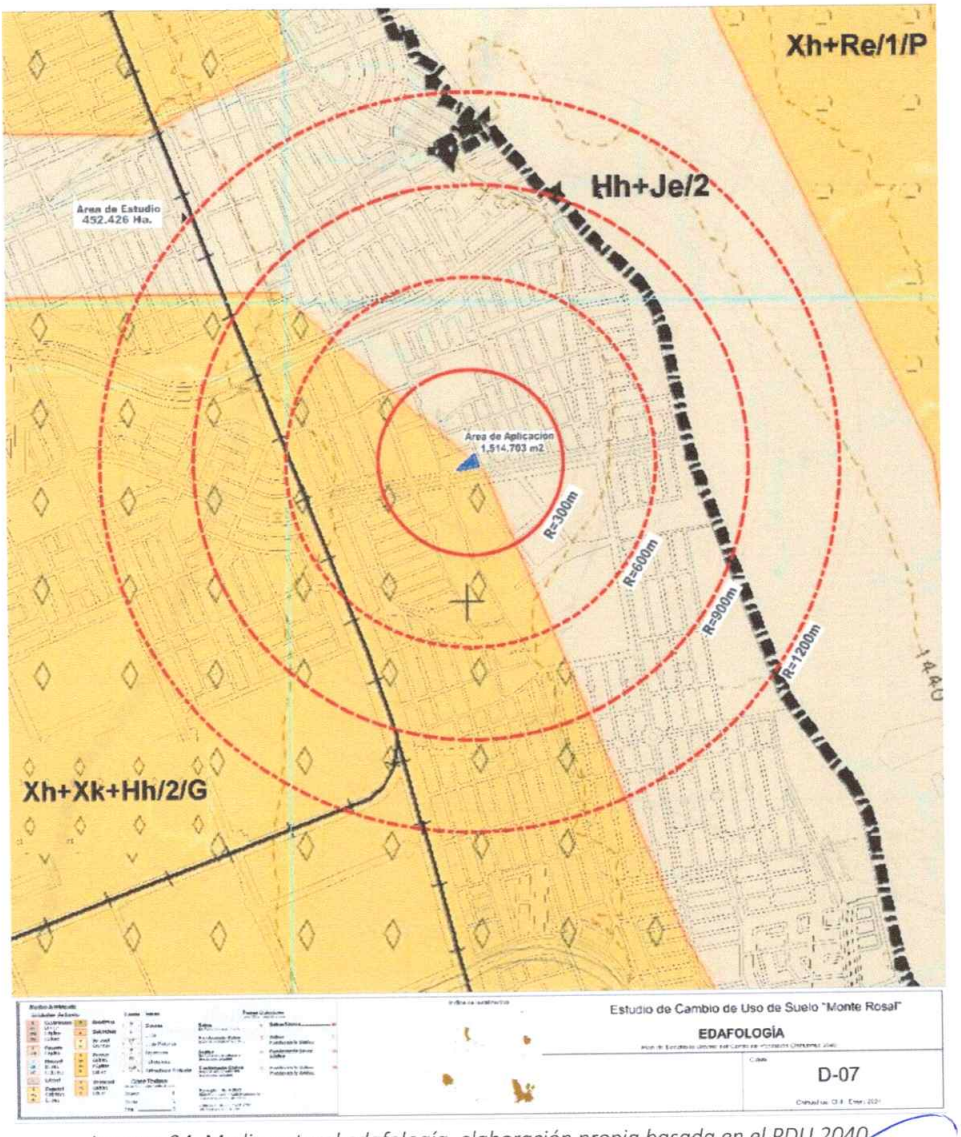


Imagen 24. Medio natural edafología, elaboración propia basada en el PDU 2040.

5.5.3. TOPOGRAFÍA

El área de estudio se caracteriza en cuanto a pendientes topográficas, por tener pendientes en su mayoría entre del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas, y pendientes del 2% al 5% consideradas como muy suaves que es donde puntualmente se encuentra el área de aplicación.

Respecto a la elevación máxima de 1461 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1437 metros sobre el nivel del mar y el polígono de aplicación tiene una elevación de 1450 msnm, cabe señalar que las pendientes topográficas están orientadas hacia el este, ya que van a descargar hacia el Río Sacramento.

En conclusión, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan el desarrollo futuro.

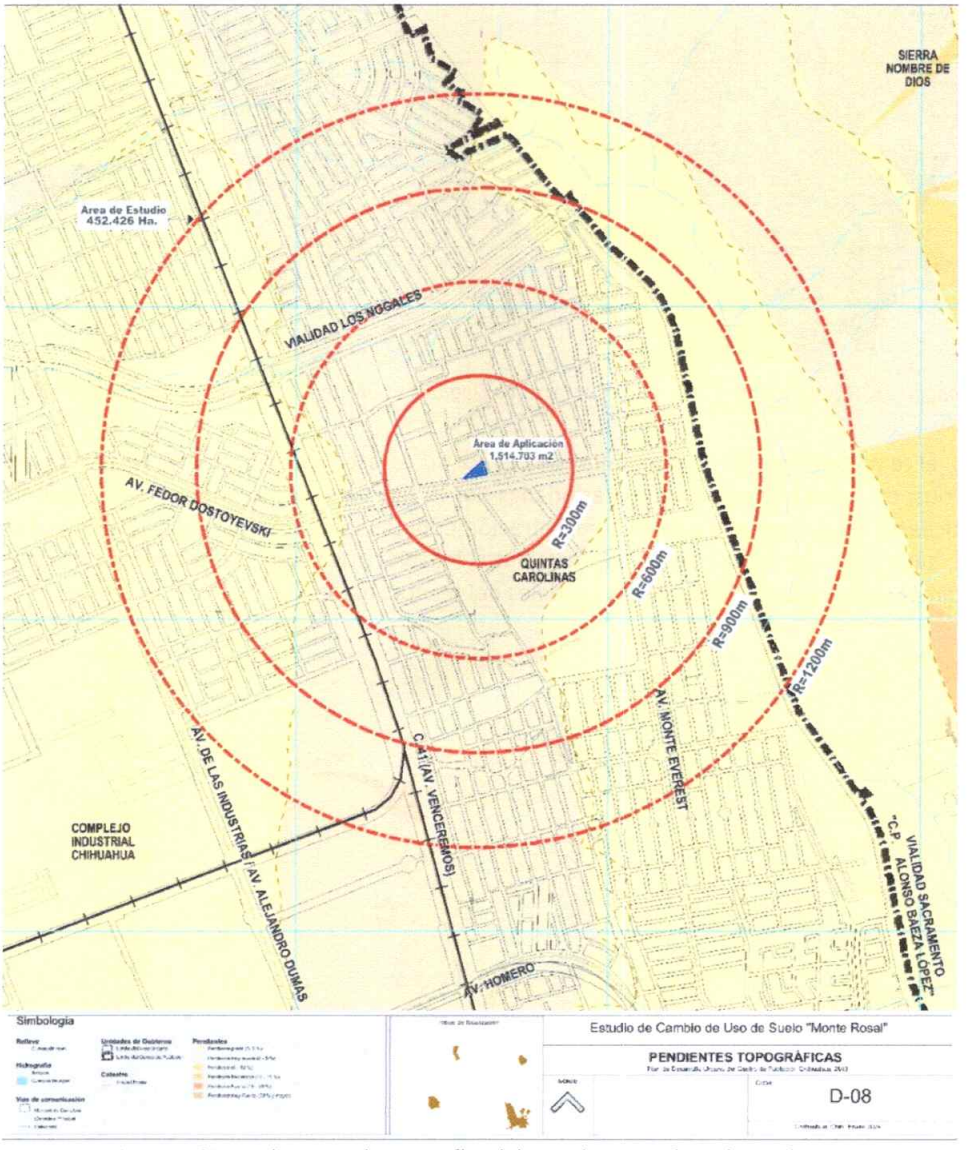


Imagen 25. Medio natural topografía, elaboración propia basada en el PDU 2040

5.5.4. HIDROLOGÍA

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

En relación a los cauces, 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.

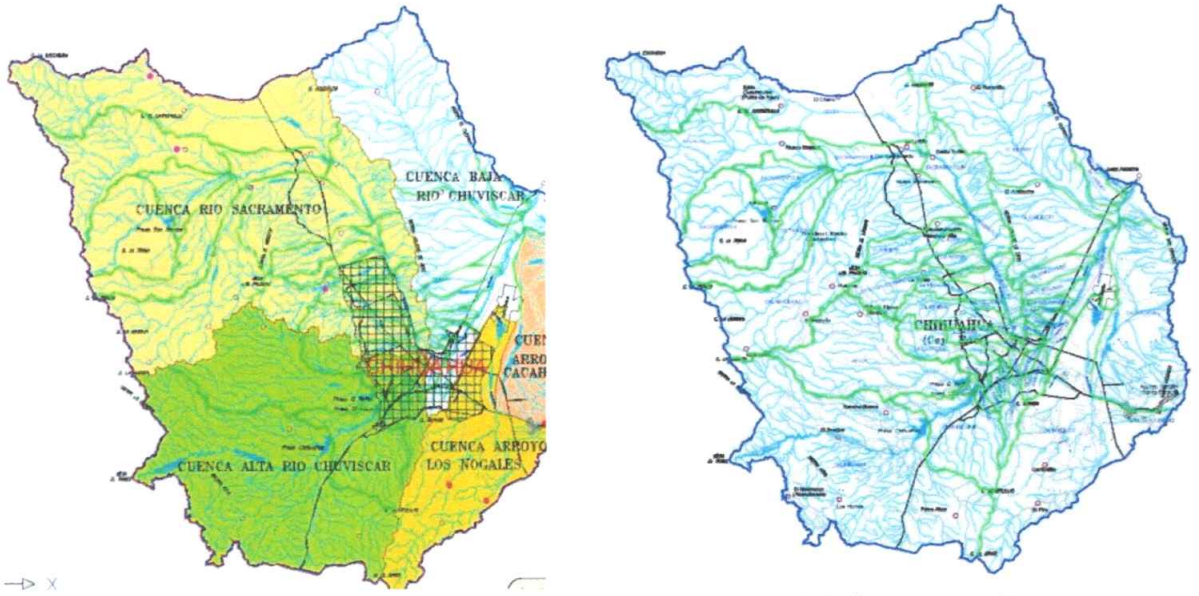


Imagen 26. Río Sacramento, Chuvíscar, arroyo Los Nogales y Subcuenca hidrológica Los Nogales Norte.

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.

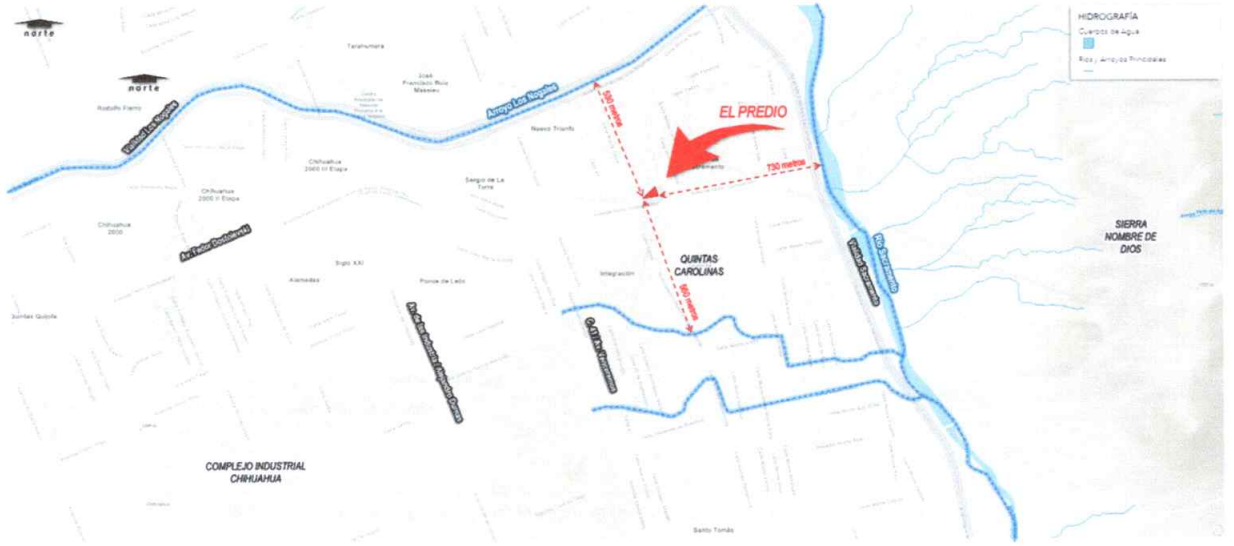


Imagen 27. Hidrología y el predio. Fuente: SIGMUN.

Cercano al predio se localizan dos escurrimientos de gran importancia, uno su sitúa al norte del predio a una distancia de 530 m, denominado **Arroyo los Nogales Norte** desembocando en el Rio Sacramento. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial del Municipio de Chihuahua, menciona respecto al Arroyo Los Nogales Norte que, "nace

al Noroeste de la ciudad y cerca de una maquila y tiene una longitud de 7.035 kms. Este es uno de los arroyos más completos en cuanto al revestimiento de su cauce se refiere. Su sección hidráulica más pequeña de 7.75 m x 3.00 m se encuentra en (NN 2+018) de la salida del canal subterráneo en el centro de la Vialidad Los Nogales. No presenta ningún tipo de problema, tal como se aprecia en el informe de inspección de campo.



Imagen 28. Arroyo Los Nogales (vista desde la Vialidad Sacramento).

Por otra parte, al sur del predio a una distancia de 560 metros nace una vertiente de un arroyo sin nombre que de igual manera desemboca en el río Sacramento., dicho escurrimiento atraviesa parte de la antigua Hacienda denominada Quintas Carolinas.



Imagen 29. Arroyo sin nombre, vista desde Pról. Heroico Colegio Militar esquina con C. Hacienda Babicora.

Al oriente del predio a una distancia de 730 metros se ubica el **Río Sacramento**, el cual menciona al respecto que, "la cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km2, hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km2, es decir que a la confluencia de los dos ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km2, continúa hacia la boquilla de Aldama recibiendo flujos de varios arroyos cuyo flujo proviene de la Cuenca Baja del Rio Chuvíscar delimitada al sur por el cauce del mismo río sumando una superficie de 481.12 Km2".



Imagen 30. Río Sacramento, vista desde puente Sin Nombre.

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 Av. Fedor Dostoievski y C. Monte Granada (Monte Rosal), 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.



Imagen 31. Tanques de almacenamiento. Fuente: SIGMUN.

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

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Tanque de almacenamiento	Sacramento Viejo 5	790.00 metros
Tanque de almacenamiento	Sacramento Viejo 4	600.00 metros
Tanque de almacenamiento	Complejo Industrial	1,590.00 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 12" de diámetro de la red pasa sobre la C. 45 ½", cabe destacar que el polígono de aplicación cuenta con un nivel de cobertura de agua potable dentro de la vivienda de 61% al 80%.

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el área 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.[4]

Se observa vegetación escaza, la cual se encuentra principalmente distribuida sobre las vialidades principales en camellones, espacios destinados a parques o áreas verdes y en banquetas frente a los predios, las especies encontradas son: fresnos, sicomoros, moros, álamos, entre otros. 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, en una de las banquetas frente a la C. Monte Granada (Monte Rosal) se ubica un árbol, mientras que en los lugares adyacentes al predio se puede ubicar poca vegetación.



Imagen 32. Vegetación existente en el área de estudio. Fuente: SIGMUN.

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 observado la Sierra Nombre de Dios y en la parte baja el río Sacramento, lo cual provoca una espectacular vista ofreciendo una grandiosa imagen de la ciudad y su medio natural, que acompaña de manera paralela la Vialidad Sacramento.

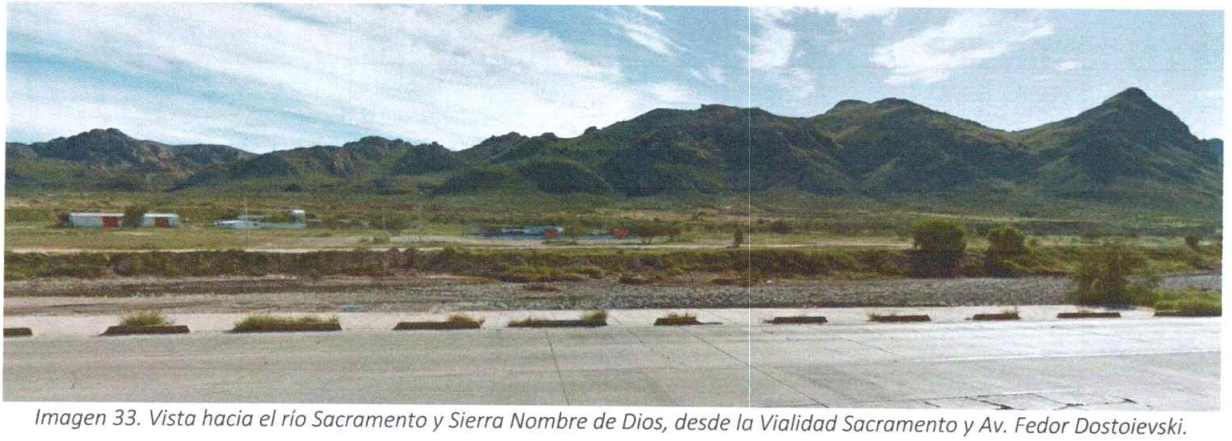


Imagen 33. Vista hacia el río Sacramento y Sierra Nombre de Dios, desde la Vialidad Sacramento y Av. Fedor Dostoievski.

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

5.6. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

5.6.1. VIVIENDA

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su sexta actualización el uso habitacional predominante en el área de estudio es Habitacional con densidades de H45 a H60+ viv/ha, los cuales consisten en vivienda media y medio baja que se integran a la ciudad por las colonias y fraccionamientos: Nuevo Triunfo, Integración, Los Nogales, Sergio de la Torre Hernández, José María Ponce de León, además de las colonias Atenas, el Mineral, Quintas Carolinas, Las Alamedas, Chihuahua 2000 en sus diversas etapas, ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada.

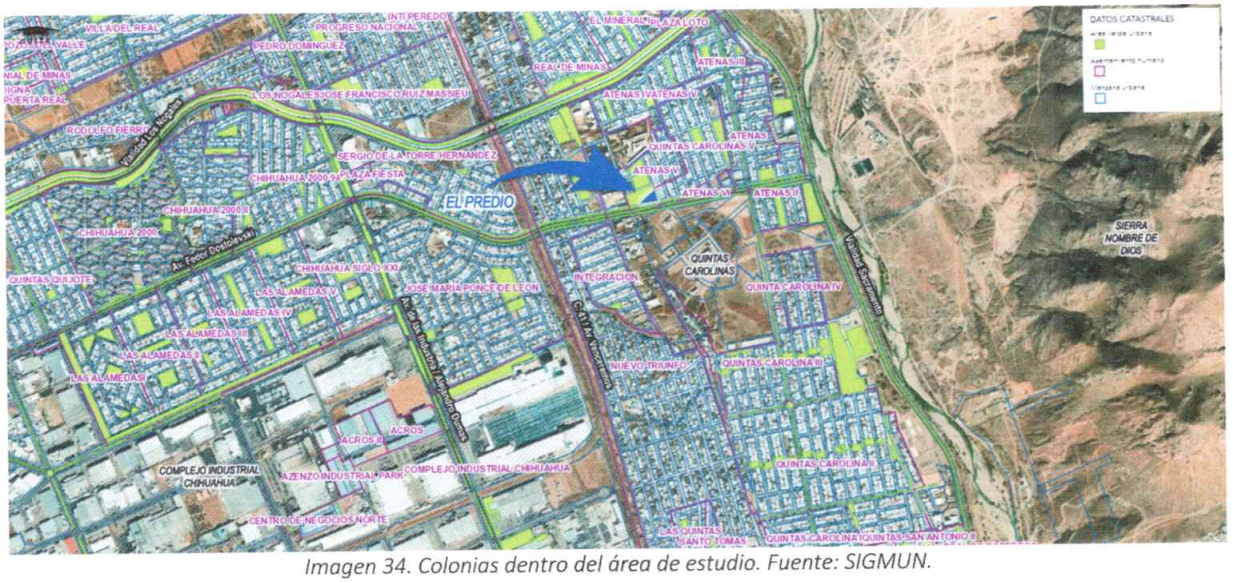


Imagen 34. Colonias dentro del área de estudio. Fuente: SIGMUN.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar. contando con lotificaciones a partir de los 90.00 m2, 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, cercano al predio se encuentra las colonias Atenas y Nuevo Triunfo.



Imagen 35. Tipología de vivienda en las colonias Atenas y Nuevo Triunfo (arriba) y la colonia Quintas Carolinas (abajo).



Con respecto a la vivienda plurifamiliar fuera del polígono de estudio se ubica Chihuahua 2000, al concebida para derechohabientes del Infonavit, constituido principalmente por vivienda de alta densidad agrupada en condominio vertical de 2, 3 y 4 niveles, con estacionamientos y áreas comunes.



Imagen 36. Tipología de vivienda de la colonia Chihuahua 2000.

Del total de viviendas de acuerdo a información del Censo del INEGI en el 2020, de las viviendas 7,923 (88.1%) se encuentran habitadas y 885 (9.84%) no se encuentran habitadas, lo que representa una habitabilidad en la zona del 90% muy superior al promedio urbano, lo cual es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos o predios subutilizados presentes en la zona, así como la reconversión de usos necesaria para fomentar la cobertura de usos comerciales y de servicios necesarios para la población.

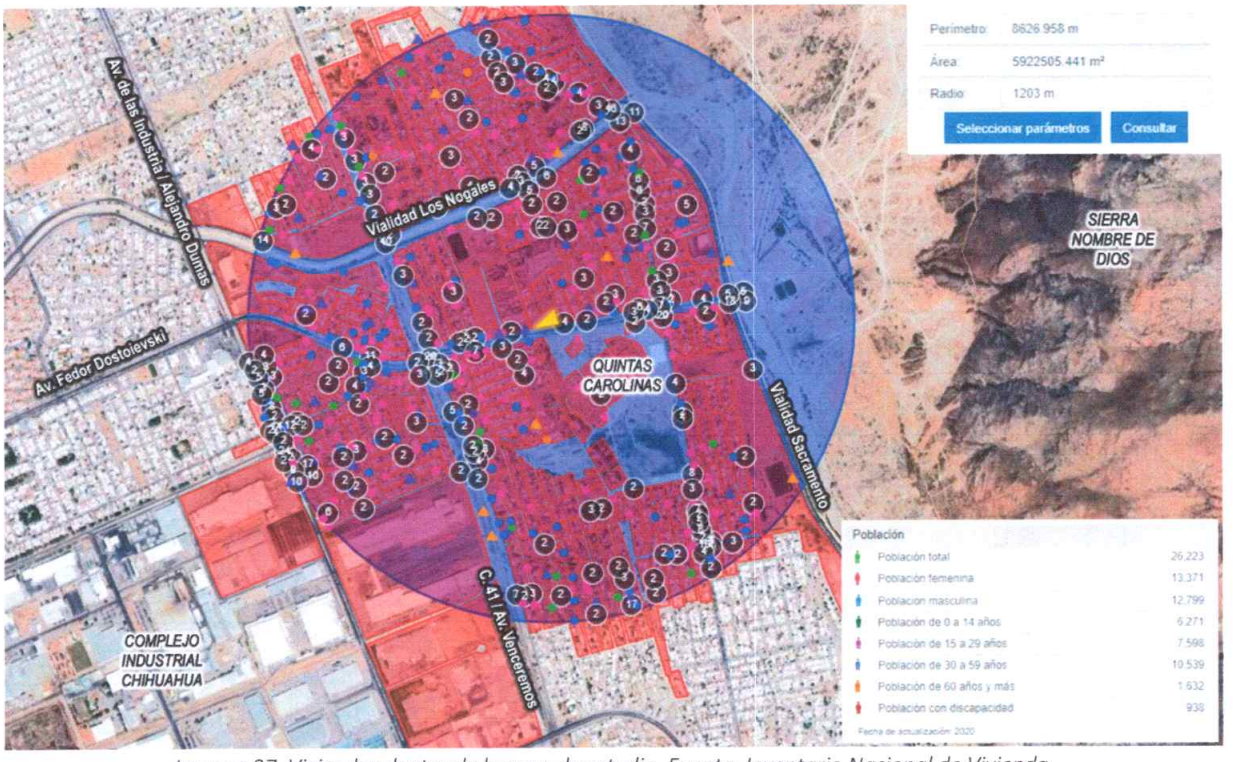


Imagen 37. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Según el Inventario Nacional de Vivienda Existen en el área de estudio un total de 8,996 viviendas y una densidad de 19.88 viv/ha.

Imagen 38. Análisis de viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Viviendas	
Total de viviendas	8,996
Total de viviendas particulares	8,975
Viviendas particulares habitadas	7,923
Viviendas particulares no habitadas	885

Fecha de actualización: 2020

5.6.2. COMERCIO Y SERVICIOS

La dinámica comercial que presenta el área de estudio es variada, a pesar de distribuir gran parte de la oferta de comercio y servicios sobre los corredores urbanos existentes como la Vialidad Los Nogales, la Av. Fedor Dostoievski y Av. De las Industrias principalmente donde 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.

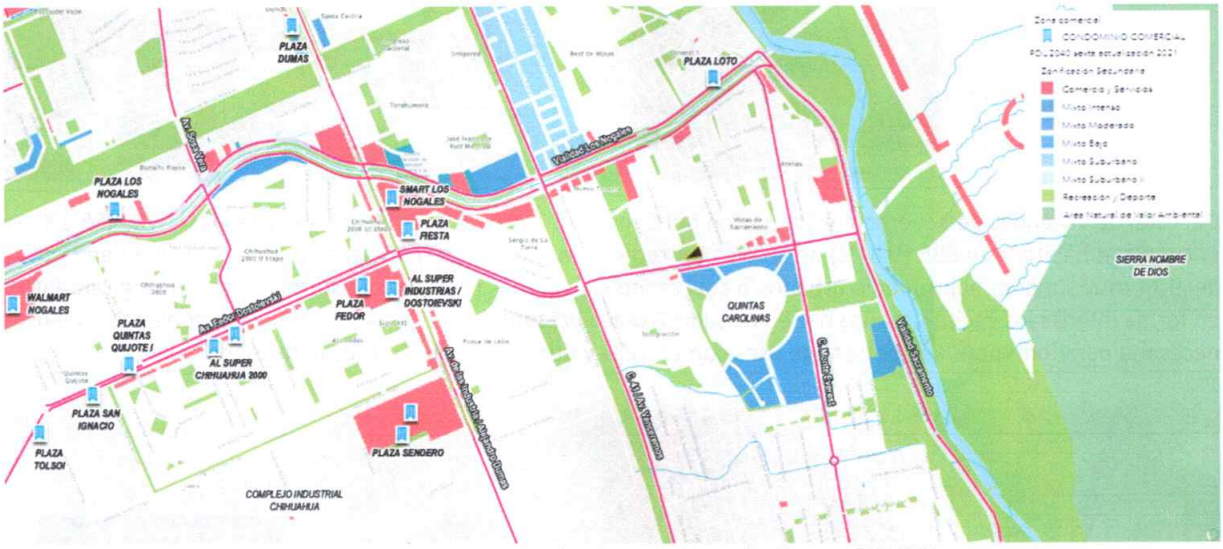


Imagen 39. Sector comercial en la zona de estudio Fuente: SIGMUN.

En la zona podemos observar una gran variedad de negocios, por el hecho de situarse en una vialidad primaria con vocación comercial con tiendas de autoservicio como Alsuper, gasolineras, expendios, plazas comerciales, tiendas de conveniencia como OXXO y Extra, gimnasios, talleres mecánicos de diferentes especialidades. Asimismo, se ubican comercios locales como tiendas de abarrotes, carnicerías y fruterías, tortillerías, estéticas, tiendas de ropa o calzado, florerías, papelerías y pequeños negocios de venta de comida, entre otros.



Imagen 40. Tipología de comercio sobre la Av. Fedor Dostoievski en área de estudio.



Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas al interior del área de estudio, se **cuantifican 586 Unidades Económicas**, considerado con un rango de consolidación adecuada urbana y económica detectada. Principalmente se detectaron unidades económicas dirigidas al comercio al por menor con 229 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 actividades gubernamentales con 152 unidades, seguidas de servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 53 unidades económicas. A continuación, se analiza y clasifican las Unidades Económicas detectadas en la zona de acuerdo con el personal laboral.

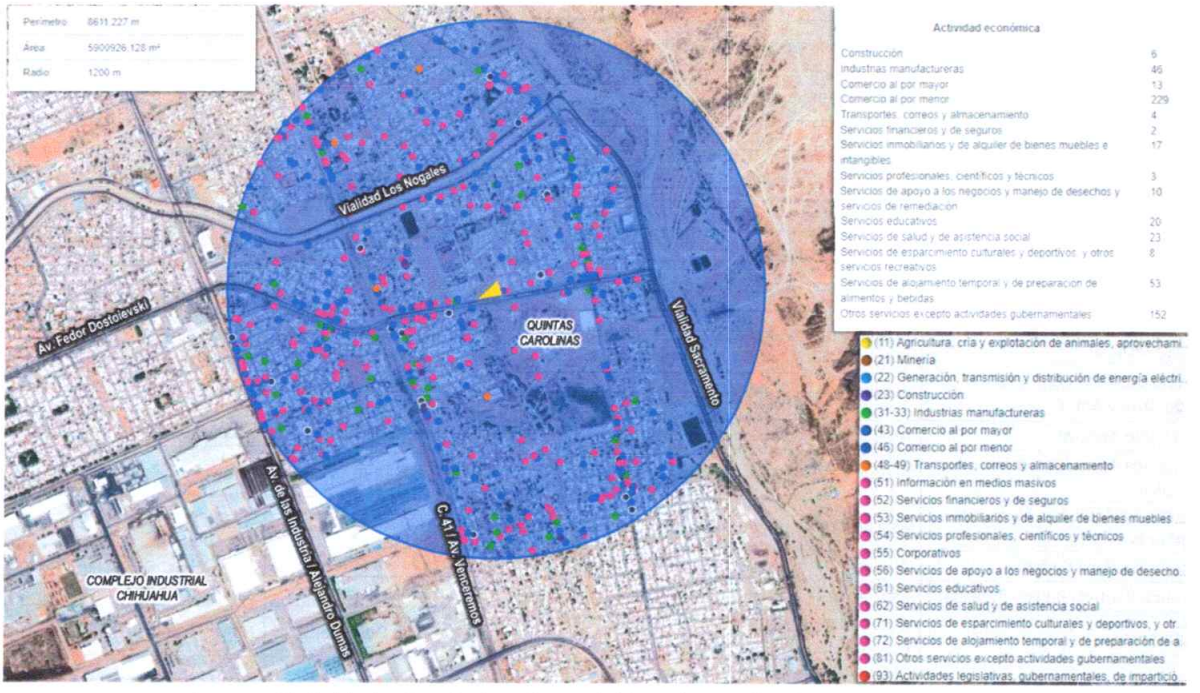


Imagen 41. Unidades Económicas dentro del área de estudio 586 UE. Fuente: DENUE

De acuerdo con el personal que labora en las unidades económicas detectadas, la mayor parte son pequeños comercio o microempresas con un 86.35% de establecimientos, en los cuales sus empleados no sobre pasan las 5 personas, las unidades económicas con personal laborando de 11 a 30 personas representan el 5.12%, mientras que arriba de los 251 empleados encontramos 41 establecimientos representando el 7%.

Personal Laborando	Cantidad de Unidades Económicas en el A.E	%
De 0 a 5 personas	506	86.35 %
De 6 a 10 personas	1	0.17 %
De 11 a 30 personas	30	5.12 %
De 31 a 50 personas	5	0.85 %
De 51 a 100 personas	2	0.34 %
De 101 a 250 personas	1	0.17 %
De 251 y más personas	41	7.00 %
	586	**100.00 %**

Tabla 1. Personal laborando en empresas, cuantificadas dentro del área de estudio. Fuente: DENUE.

De lo anterior, se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos dentro del área de estudio y se hace notorio la falta de actividades con alta oferta de empleo a pesar de ser una zona altamente urbanizada y con su cercanía con el área industrial Subcentro Urbano Norte.

A continuación, se describen los giros de comercio y servicios más relevantes dentro del área de estudio, donde la selección de la información clasifica a las empresas con más de 6 empleados, de acuerdo con la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE):

Nombre de la Unidad Económica	Nombre de clase de la actividad	Nombre de la vialidad	Colonia o Fraccionamiento
Libertad Chihuahua Oxford	Agrupaciones de autoayuda para alcohólicos y personas con otras adicciones	Calle Monte Everest	Minerales I
Red de maquinaria SA de CV	Alquiler de maquinaria y equipo para construcción, minería y actividades forestales	Vialidad Los Nogales	Nuevo Triunfo
Núcleo comunitario de aprendizaje musical	Asociaciones y organizaciones civiles	Calle Ninguno	Quintas Carolinas
Capilla Virgen de Guadalupe	Asociaciones y organizaciones religiosas	Privada Heroico Colegio Militar	Real De Minas
Centro Cristiano Jahdai	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Hacienda Babicora	Nuevo Triunfo
Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Yolanda Chan	Francisco Ruiz Massieu
Sublime Gracia	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Venceremos	Nuevo Triunfo
Templo Cristiano Agua Viva	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Edgar Allan Poe	Sergio de la Torre Hernández
Unión de Iglesias Evangélicas Pentecosteses	Asociaciones y organizaciones religiosas	Avenida Avelina Gallegos	Nuevo Triunfo
Iglesia Apostólica de la Fe en Cristo Jesús Ar	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle M. Miravalle	Atenas
Iglesia Cristiana Centro de Fe Esperanza y Amor	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Hacienda del Paraíso	Nuevo Triunfo
San Pablo Apóstol	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Fernando Calderón	José María Ponce De León
Asamblea Apostólica La Roca de Los Siglos	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Nuevo Triunfo	Colonia
Centro Evangelistico Misionero Bethania	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Doroteo Arango	Nuevo Triunfo
Iglesia Cristiana Carisma	Asociaciones y organizaciones religiosas	Avenida Fedor Dostoievski	Sergio de la Torre Hernández
Templo Bautista Bíblico Betesda	Asociaciones y organizaciones religiosas	Calle Hacienda Chapingo	Nuevo Triunfo
Transportes	Autotransporte local de materiales para la construcción	Calle Hacienda Del Paraíso	Nuevo Triunfo
Cafetería del Cecyt 6	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares	Calle Joaquín Pedrero	José María Ponce de León
Gimnasio Ateneas	Centros de acondicionamiento físico del sector privado	Calle E. Diez Cañedo	José María Ponce de León
Maquired	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para la industria manufacturera	Vialidad Los Nogales	Quintas Carolinas Iiv
La Paloma Compañía de Metales	Comercio al por mayor de materiales metálicos para la construcción y la manufactura	Vialidad Los Nogales	Ampliación Pedro Domínguez
Distribuciones y Representaciones Diesel	Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	Avenida Alejandro Dumas	José María Ponce de León
Aluminio y Servicios para la Construcción	Comercio al por mayor de vidrios y espejos	Avenida Alejandro Dumas	José María Ponce de León
Alchisa	Comercio al por menor de aceites y grasas lubricantes, aditivos y similares para vehículos de motor	Vialidad Los Nogales	Sergio De La Torre
Ciber Sonyc Papelería	Comercio al por menor de artículos de papelería	Calle Monte Everest	Quintas Carolinas
Papelería Ady	Comercio al por menor de artículos de papelería	Calle Monte Everest	Quintas Carolinas
Carnicería Escudero	Comercio al por menor de carnes rojas	Calle Fernando Calderón	José María Ponce de León
Modelorama	Comercio al por menor de cerveza	Vialidad Los Nogales	Mineral I
Central De Gas Sucursal Venceremos	Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios	Calle Venceremos	Nuevo Triunfo
Gasolinera Arpe Nogales	Comercio al por menor de gasolina y diesel	Vialidad Los Nogales	Atenas Iv
Gasolinera Atenas Arpe	Comercio al por menor de gasolina y diesel	Avenida Fedor Dostoievski	Atenas
Llantera Del Norte	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones	Avenida Alejandro Dumas	José María Ponce de León
Hágalo Home Center	Comercio al por menor de materiales para la construcción en tiendas de autoservicio especializadas	Avenida Fedor Dostoyevski	Nuevo Triunfo Quintas Carolinas

Venta De Helados Bonice	Comercio al por menor de paletas de hielo y helados	Calle Monte Carmelo	Atenas
Distribuidora De Refacciones Chavitar	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	Vialidad Los Nogales	Sergio De La Torre
Ferretería La Muralla	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías	Calle Hades	Atenas
Oxxo Suc 50evr Everest Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Calle Monte Everest	Quintas Carolinas Ii Etapa
Oxxo Suc 50kqm Venceremos Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Calle Lateral Fedor Dostoievski	Nuevo Triunfo
Oxxo Suc 50mrx Mineral Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Vialidad Los Nogales	Minerales
Oxxo Suc 50nat Atenas Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Vialidad Los Nogales	Atenas
Oxxo Suc 50nch Nogales Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Avenida De Las Industrias	Pedro Domínguez
Oxxo Suc 50pdn Ponce De Leon Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Avenida Alejandro Dumas	José María Ponce de León
Oxxo Suc 50rem Real De Minas Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Vialidad Los Nogales	Pedro Domínguez
Oxxo Suc 50uzs Ojos Azules Cuf	Comercio al por menor en minisupers	Calle Monte Everest	Quintas Carolinas Ii
6930 Waldos Industrias	Comercio al por menor en supermercados	Avenida De Las Industrias	José María Ponce de León
Abarrotes La Fe	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	Calle Miguel Ángel Méndez	José María Ponce de León
Súper Los Portales	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	Avenida Fedor Dostoievski	Atenas
Codechisa	Conservación de frutas y verduras por procesos distintos a la congelación y la deshidratación	Avenida Alejandro Dumas	José María Ponce de León
Edificación De Vivienda Unifamiliar	Edificación de vivienda unifamiliar	Calle Monte Etna	Atenas 4
Cecyte 6 08etc0011e	Escuelas de educación media superior del sector público	Calle Joaquín Pedrero	José María Ponce de León
Jardín de Niños Elisa Griensen 08djn2113p Turno Matutino	Escuelas de educación preescolar del sector público	Calle Mineral La Cobriza	Mineral I
Jardín de Niños Leonor H Ornelas	Escuelas de educación preescolar del sector público	Calle José Garduel	José María Ponce de León
Jardín de Niños Carmen Irigoyen	Escuelas de educación preescolar del sector público	Calle Monte Carmelo	Atenas
Jardín de Niños Estatal Don Quijote De La Mancha	Escuelas de educación preescolar del sector público	Calle Nuevo Triunfo	Nuevo Triunfo
Jardín de Niños Luis Donaldo Colossio 008djn0974h	Escuelas de educación preescolar del sector público	Antonio Rullan Ferrer	José María Ponce de León
Escuela Héroes De La Revolución	Escuelas de educación primaria del sector público	José Garduel	José María Ponce de León
Escuela Primaria Adolfo López Mateos	Escuelas de educación primaria del sector público	Calle 47 (División del Norte)	Integración Magisterial
Escuela Primaria Emiliano Zapata	Escuelas de educación primaria del sector público	Calle 47 (División del Norte)	Integración Magisterial
Escuela Primaria Federal Jesús Orozco Mendoza 08dpr2407s	Escuelas de educación primaria del sector público	Calle Antonio Rullan Ferrer	José María Ponce de León
Escuela Primaria Rafael Ramírez	Escuelas de educación primaria del sector público	Calle Hades	Atenas
Escuela Silvestre Terrazas	Escuelas de educación primaria del sector público	Calle 43 1/2 (23 De Septiembre)	Nuevo Triunfo
Escuela Secundaria Estatal 3020 Turno Vespertino	Escuelas de educación secundaria general del sector público	Calle Zeus	Atenas
Secundaria Estatal 3024 Turno Matutino	Escuelas de educación secundaria general del sector público	Calle Zeus	Atenas
Plaza Comunitaria Atenas	Escuelas del sector público que combinan diversos niveles de educación	Calle M. Miravalle	Atenas
Carpintería Comercial y Residencial	Fabricación de cocinas integrales y muebles modulares de baño	Calle E. Diez Cañedo	José María Ponce de León
Dha Taller de Soldadura	Fabricación de estructuras metálicas	Calle 43 1/2 (23 De Septiembre)	Nuevo Triunfo
Blockera y Materiales El Triunfo	Fabricación de ladrillos no refractarios	Calle Venceremos	Nuevo Triunfo
Soldadura y Montajes Altamirano	Fabricación de productos de herrería	Calle Nuevo Triunfo	Nuevo Triunfo
Estancia Infantil Lucerito	Guarderías del sector privado	José Mariano Acosta	José María Ponce de León
Centro Especializado En Cuidados Infantiles	Guarderías del sector privado	Lateral Fedor Dostoievski	Atenas
Enderezado y Pintura Pro	Hojalatería y pintura de automóviles y camiones	Calle Venceremos	Nuevo Triunfo

Electromecánica Méndez	Otras instalaciones y equipamiento en construcciones	Calle Nuevo Triunfo	Nuevo Triunfo
Transportes Guerrero Ruiz Mendoza	Otro autotransporte foráneo de carga especializado	Calle	Nuevo Triunfo
Poli-Mar	Otros trabajos de acabados en edificaciones	Calle 49 (Silvestre Terrazas)	Nuevo Triunfo
Centro Cultural Quintas Carolinas	Promotores del sector público de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que cuentan con instalaciones para presentarlos	Calle Ninguno	Quintas Carolinas
Electrodomésticos	Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales	Calle 23 de Septiembre	Nuevo Triunfo
Distribuidora Ramos	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo comercial y de servicios	Avenida Alejandro Dumas	José María Ponce de León
Isicsa Taller de Servicios de Mantenimiento y Construcción	Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial	Calle Nuevo Triunfo	Nuevo Triunfo
Gp Servicios Integrales	Servicios de comedor para empresas e instituciones	Calle Ignacio Rodríguez (Cuadragésima Quinta)	Nuevo Triunfo
Centro Comunitario Nuevo Triunfo	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público	Calle Heroico Colegio Militar	Nuevo Triunfo

Tabla 2. Empresas con más de 6 personas laborando dentro de una empresa, en el rango del área de estudio. Fuente: DENUE.

5.6.3. EQUIPAMIENTO URBANO

Respecto al equipamiento urbano existente que se analiza dentro del área de estudio en cuanto a la existencia del mismo en sus diferentes modalidades en torno al polígono de aplicación y su accesibilidad.

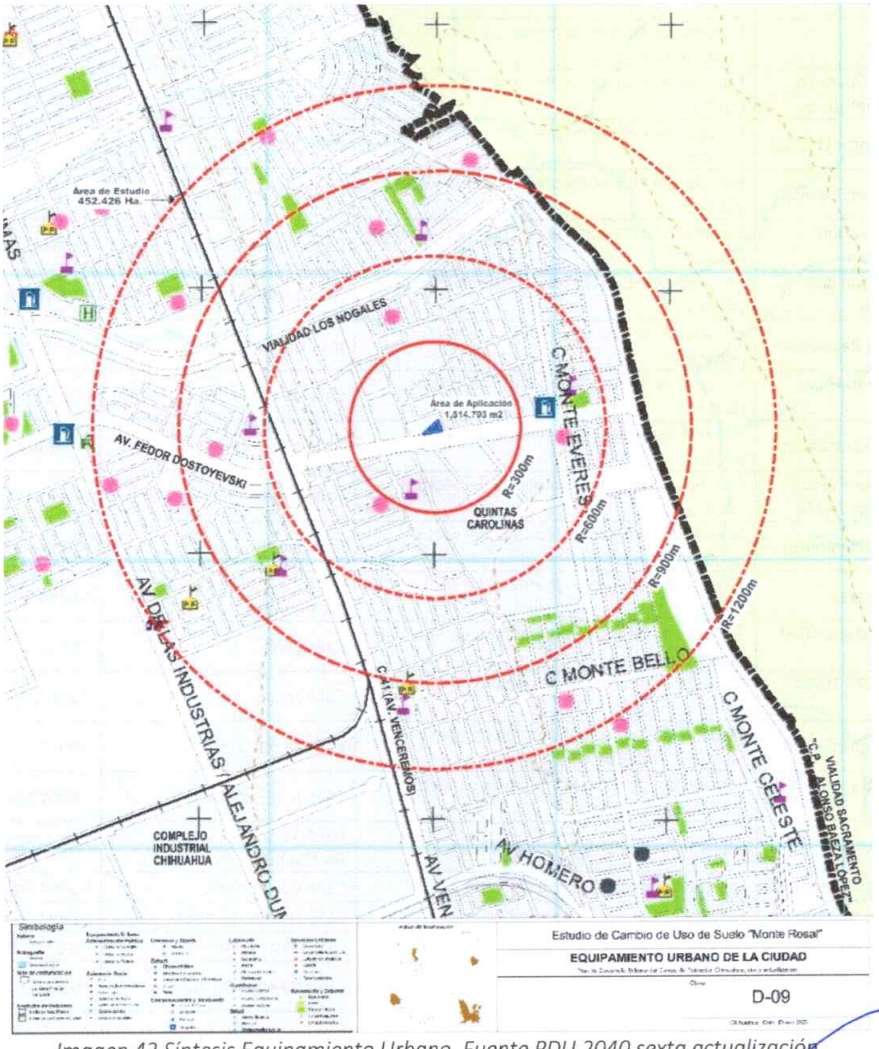


Imagen 42.Síntesis Equipamiento Urbano. Fuente PDU 2040 sexta actualización.

Según el DENUE se contabilizan 77 Unidades Económicas, referentes al equipamiento urbano, el cual, se divide por subsistemas, mostrados a continuación:

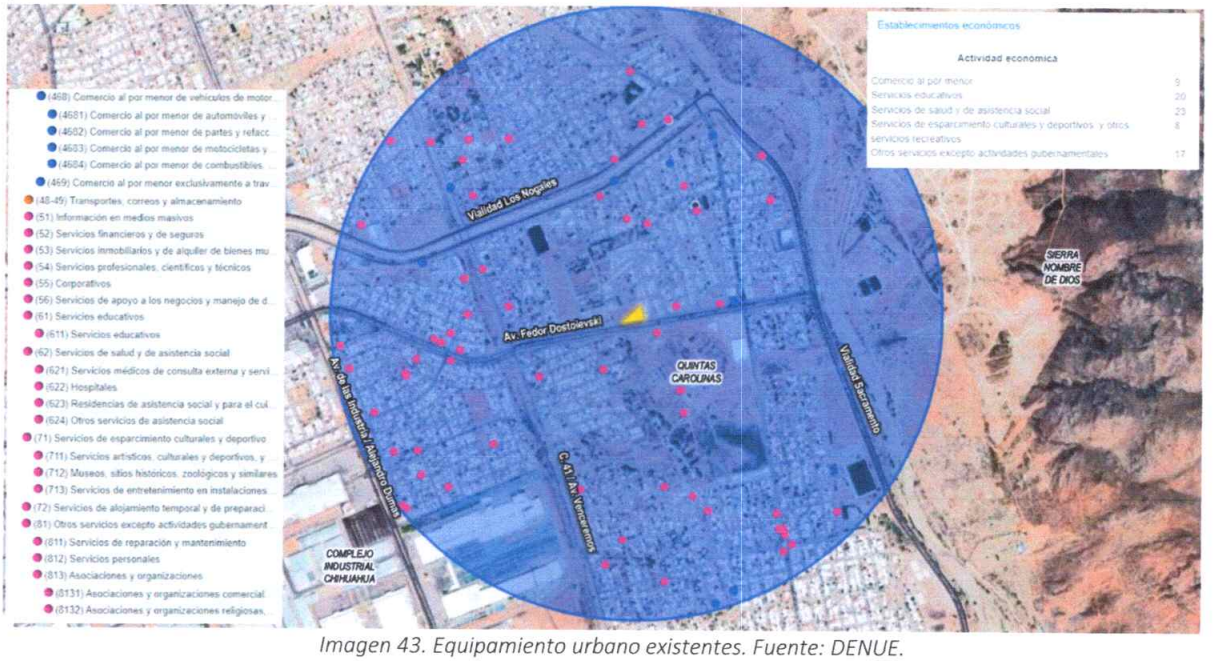


Imagen 43. Equipamiento urbano existentes. Fuente: DENUE.

EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

Según DENUE 2021 INEGI se identifican en el área de estudio 23 establecimientos de atención, 12 referente a asistencia social con la presencia de casas de cuidado, estancia infantil, grupos vulnerables y 11 unidades del sector salud esto debido a la presencia de consultorios médicos, lo cual, define una cobertura muy amplia para la zona, los cuales se ubican y consisten en las siguientes actividades:

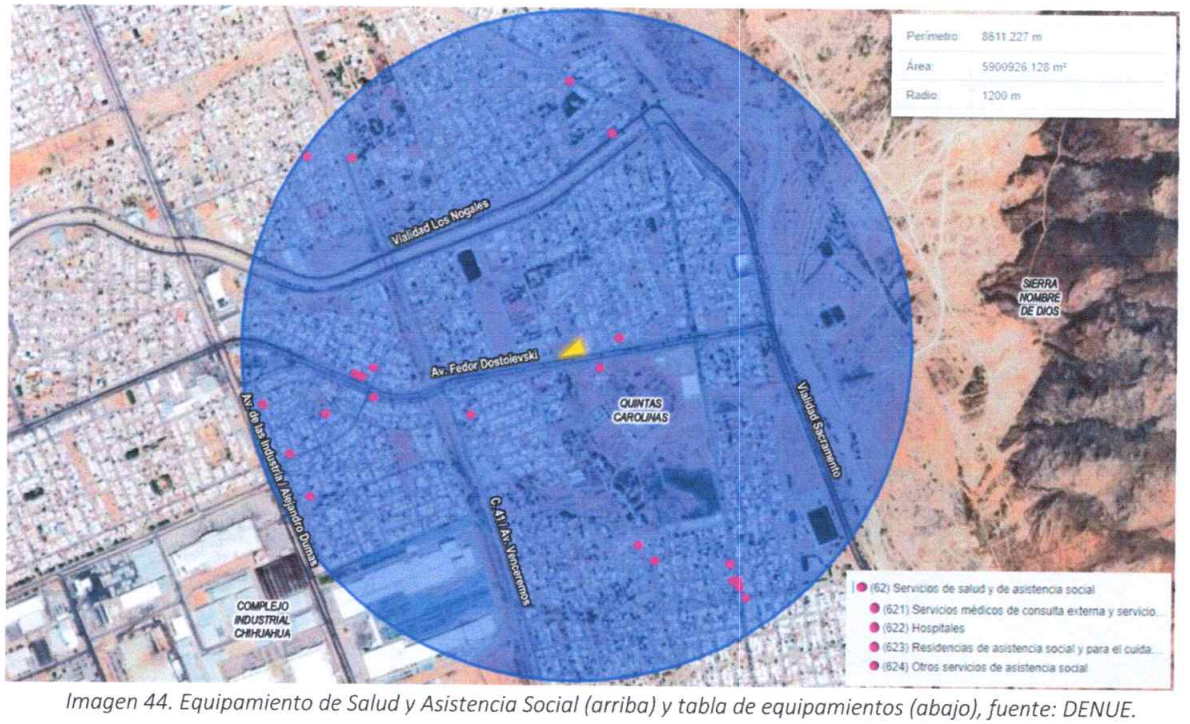


Imagen 44. Equipamiento de Salud y Asistencia Social (arriba) y tabla de equipamientos (abajo), fuente: DENUE.

SALUD	ASISTENCIA SOCIAL
ANGELITOS GRUPO DE APOYO Y DESARROLLO INFANTIL IASP *Chihuahua, CHIHUAHUA*	CASA DE CUIDADO DIARIO *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CENTRO DENTAL *Chihuahua, CHIHUAHUA*	CENTRO COMUNITARIO NUEVO TRIUNFO *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CONSULTORIO *Chihuahua, CHIHUAHUA*	CENTRO ESPECIALIZADO EN CUIDADOS INFANTILES *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CONSULTORIO DENTAL 2307 *Chihuahua, CHIHUAHUA*	CUIDADO DE NIÑOS *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CONSULTORIO DENTAL ALFA *Chihuahua, CHIHUAHUA*	ESTANCIA INFANTIL LUCERITO *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CONSULTORIO MEDICO *Chihuahua, CHIHUAHUA*	ESTANCIA INFANTIL VALARY *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CONSULTORIO MEDICO BEST *Chihuahua, CHIHUAHUA*	GRANDES GUERREROS *Chihuahua, CHIHUAHUA*
CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST *Chihuahua, CHIHUAHUA*	GRUPO AA 1RA TRADICION AA *Chihuahua, CHIHUAHUA*
DENTAL DOSTOYEVSKI *Chihuahua, CHIHUAHUA*	GRUPO LIBERTAD *Chihuahua, CHIHUAHUA*
MEDICO HOMEOPATA *Chihuahua, CHIHUAHUA*	GUERREROS DE CORAZON DE 4 Y 5 PASO *Chihuahua, CHIHUAHUA*
RV DENTAL *Chihuahua, CHIHUAHUA*	LIBERTADCHIHUAHUAOXFORD *Chihuahua, CHIHUAHUA*
	MANANTIAL DE VIDA *Chihuahua, CHIHUAHUA*

EQUIPAMIENTO URBANO EDUCATIVO

Se pueden identificar un total de 20 unidades en los que destaca la educación a nivel básico con 6 Jardines de Niños, 4 primarias, 2 secundarias y 1 escuelas de media superior. En lo que respecta al nivel superior no se identifica ninguna unidad dentro del polígono de estudio, sin embargo, la escuela más cercana se ubica al sur del predio a una distancia de 5,100 m donde se ubica el Instituto Tecnológico II de Chihuahua, al poniente a una distancia de 4,470 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.

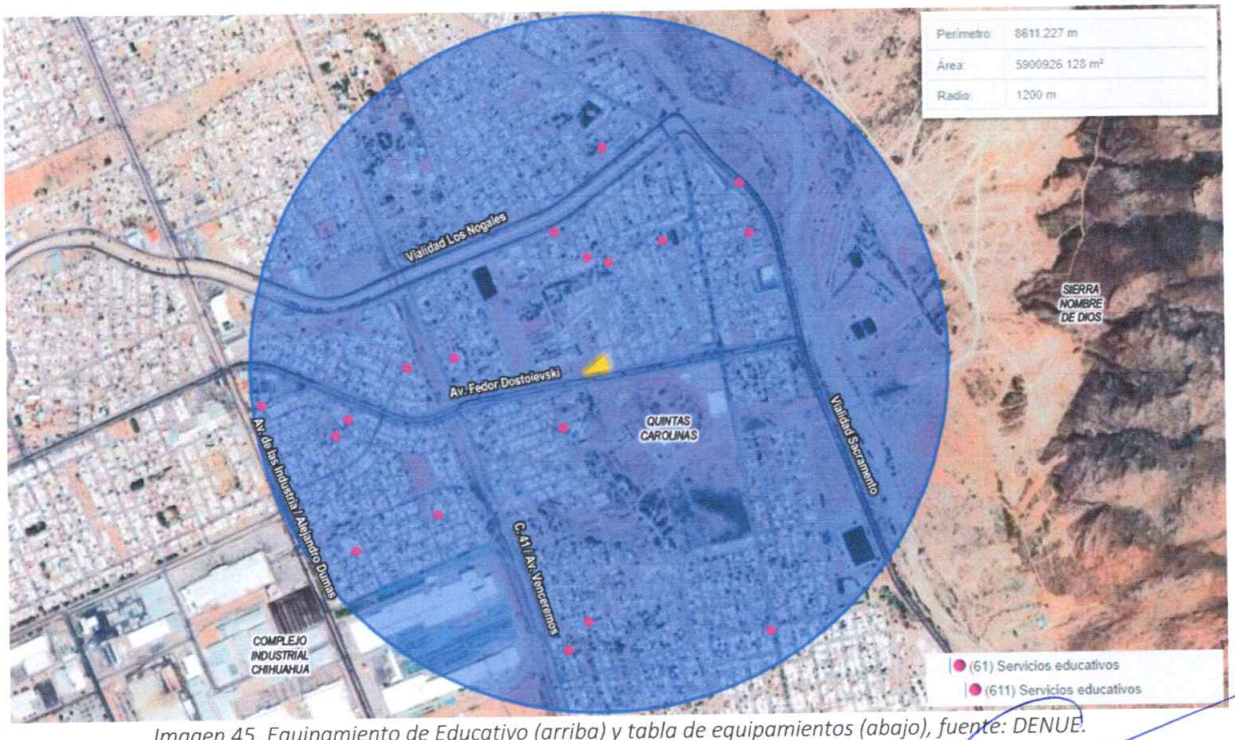


Imagen 45. Equipamiento de Educativo (arriba) y tabla de equipamientos (abajo), fuente: DENUE.

EDUCACIÓN

- BLUE SOCCER
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CECYTE 6 08ETC0011E
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLASES DE IDIOMAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA HEROES DE LA REVOLUCION
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA ADOLFO LOPEZ MATEOS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA EMILIANO ZAPATA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL JESUS OROZCO MENDOZA 08
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA RAFAEL RAMIREZ
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA SECUNDARIA ESTATAL 3020 TURNO VESPERTINO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA SILVESTRE TERREROZAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS CARMEN IRIGOYEN
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS ELISA GRIENSEN 08DJN2113P TURNO MATUTINO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS ESTATAL DON QUIJOTE DE LA MANCHA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS LEONOR H ORNELAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS LUIS DONALDO COLOSSIO 08DJN0974H
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS ROSARIO CASTELLANOS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- KUNG FU SHENGLI
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- PLAZA COMUNITARIA ATENAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- SECUNDARIA ESTATAL 3024 TURNO MATUTINO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- TAE KWAN DO
  Chihuahua, CHIHUAHUA

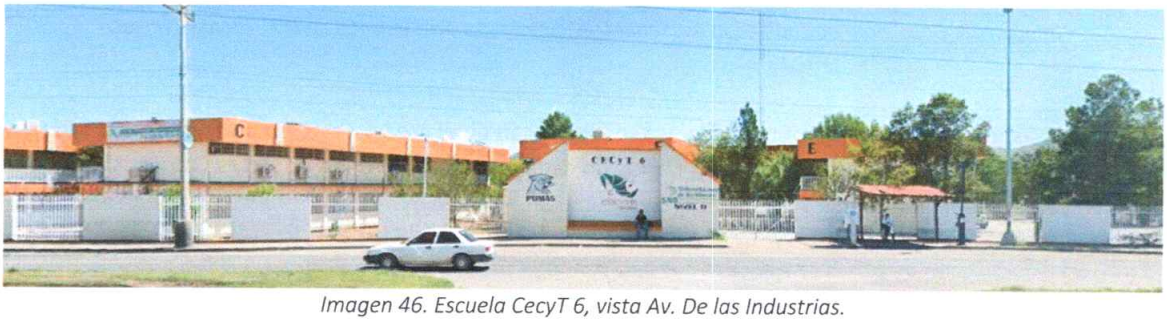


Imagen 46. Escuela CecyT 6, vista Av. De las Industrias.

EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS

Respecto al rubro de Servicios Urbano se cuantifican alrededor de 9 unidades económicas ubicados principalmente donde la Av. Los Nogales, con cobertura de servicios de abasto de combustible y gas L.P, dentro del área de estudio, mismos que se identifican en la siguiente imagen y tabla:

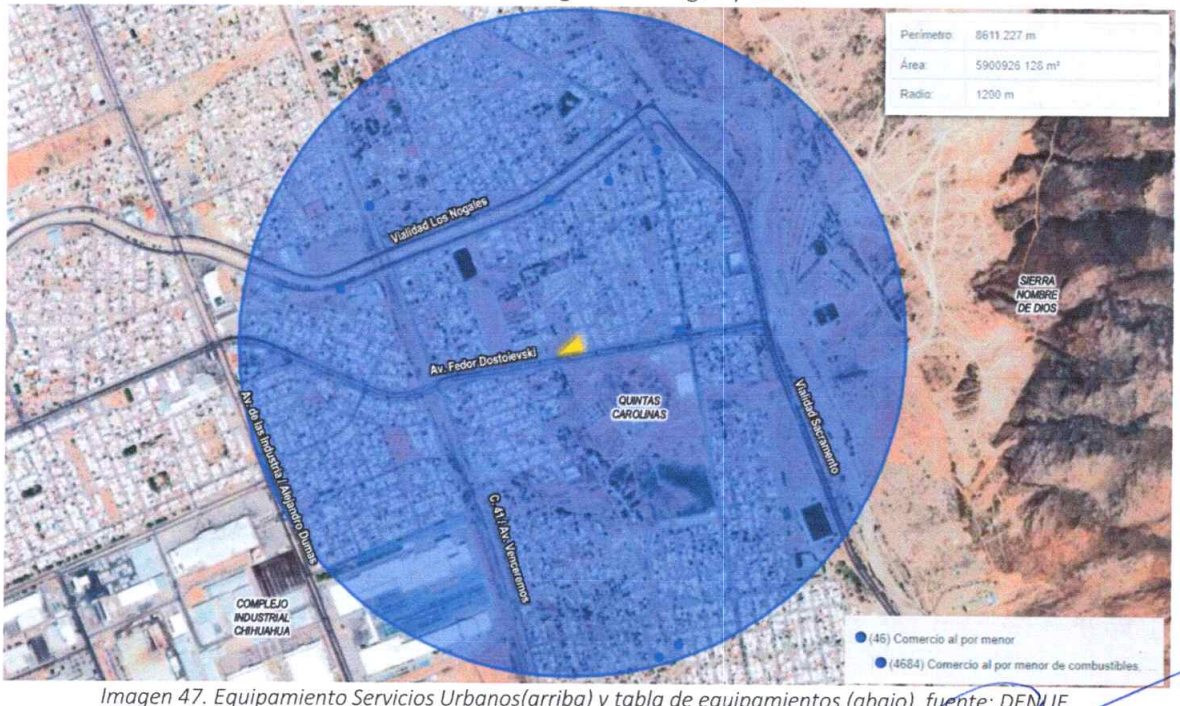


Imagen 47. Equipamiento Servicios Urbanos(arriba) y tabla de equipamientos (abajo), fuente: DENUE.

SERVICIOS URBANOS

- ALCHISA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRAL DE GAS SUCURSAL VENCEREMOS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- GAS ECONOMICO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- GASOLINERA ARPE NOGALES
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- GASOLINERA ATENAS ARPE
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- HIDROGAS ESTACION SACRAMENTO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- ISLA QUINTAS CAROLINA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- VENTA DE LEÑA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- VENTA DE LEÑA
  Chihuahua, CHIHUAHUA





Imagen 48. Gasolinera ubicada en la Av. Fedor Dostoievski y gasera ubicada en la C. Monte Everest.

EQUIPAMIENTO ASOCIACIONES Y ORGANIZACIONES RELIGIOSAS

En el rubro de asociación y organizaciones religiosa se identifican en el área de estudio un total de 17 unidades, donde el recinto más cercano es la Iglesia San Carlos ubicada en el recinto de las Quintas Carolinas, donde se difunden diversas ideologías, mostradas en la siguiente imagen y tabla:

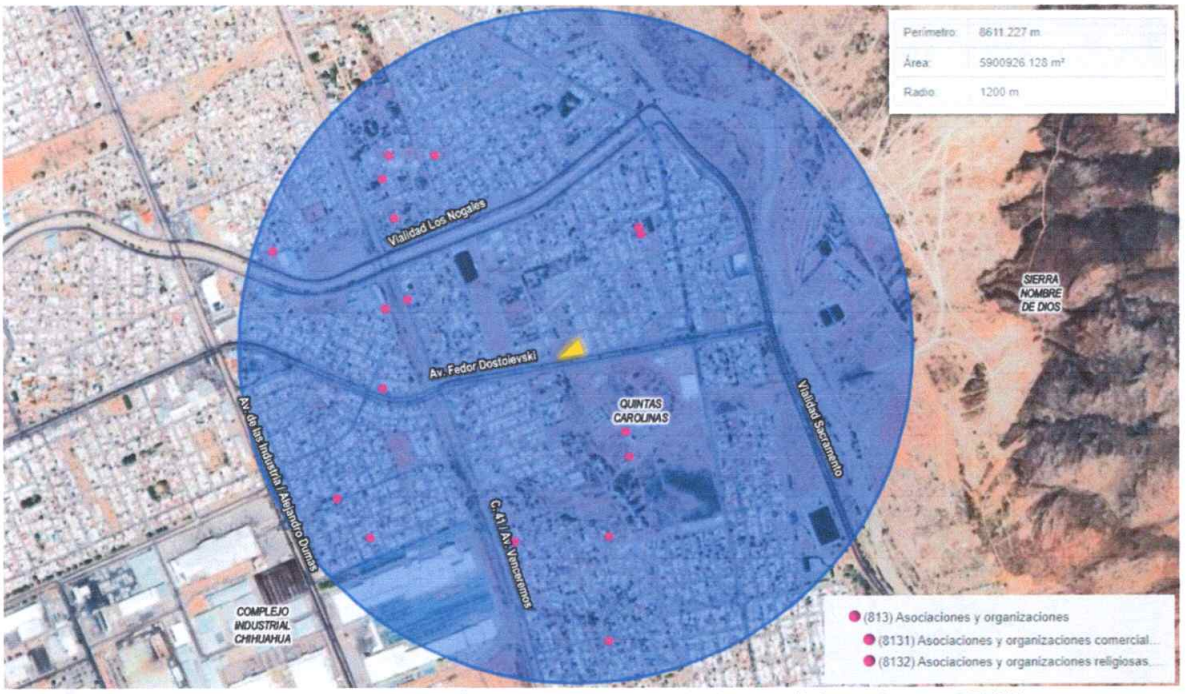


Imagen 49. Equipamiento de asociaciones y organizaciones religiosas. Fuente: DENUE.

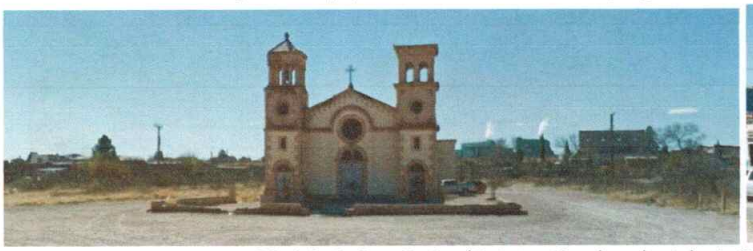




Imagen 50. Iglesia San Carlos (Quintas Carolinas) e Iglesia Cristiana (Av. Fedor Dostoievski).

ASOCIACIONES Y ORGANIZACIONES RELIGIOSAS

- ASAMBLEA APOSTOLICA LA ROCA DE LOS SIGLOS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CAPILLA VIRGEN DE GUADALUPE
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO ATENAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO CRISTIANO JAHDAI
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO EVANGELISTICO MISIONERO BETHANIA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONGREGACION CRISTIANA DE LOS TESTIGOS DE JEHO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- IGLESIA APOSTOLICA DE LA FE EN CRISTO JESUS AR
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- IGLESIA CRISTIANA CARISMA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- IGLESIA CRISTIANA CENTRO DE FE ESPERANZA Y AMOR
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- IGLESIA PENTECOSTAL NUEVA JERUSALEN
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- IGLESIA SAN CARLOS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- NUCLEO COMUNITARIO DE APRENDIZAJE MUSICAL
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- SAN PABLO APOSTOL
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- SUBLIME GRACIA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- TEMPLO BAUTISTA BIBLICO BETESDA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- TEMPLO CRISTIANO AGUA VIVA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- UNION DE IGLESIAS EVANGELICAS PENTECOSTESES
  Chihuahua, CHIHUAHUA

Imagen 51. Tabla de equipamientos de asociaciones y organizaciones religiosas. 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 y el parque Sumar El Sacramento, entre otros.

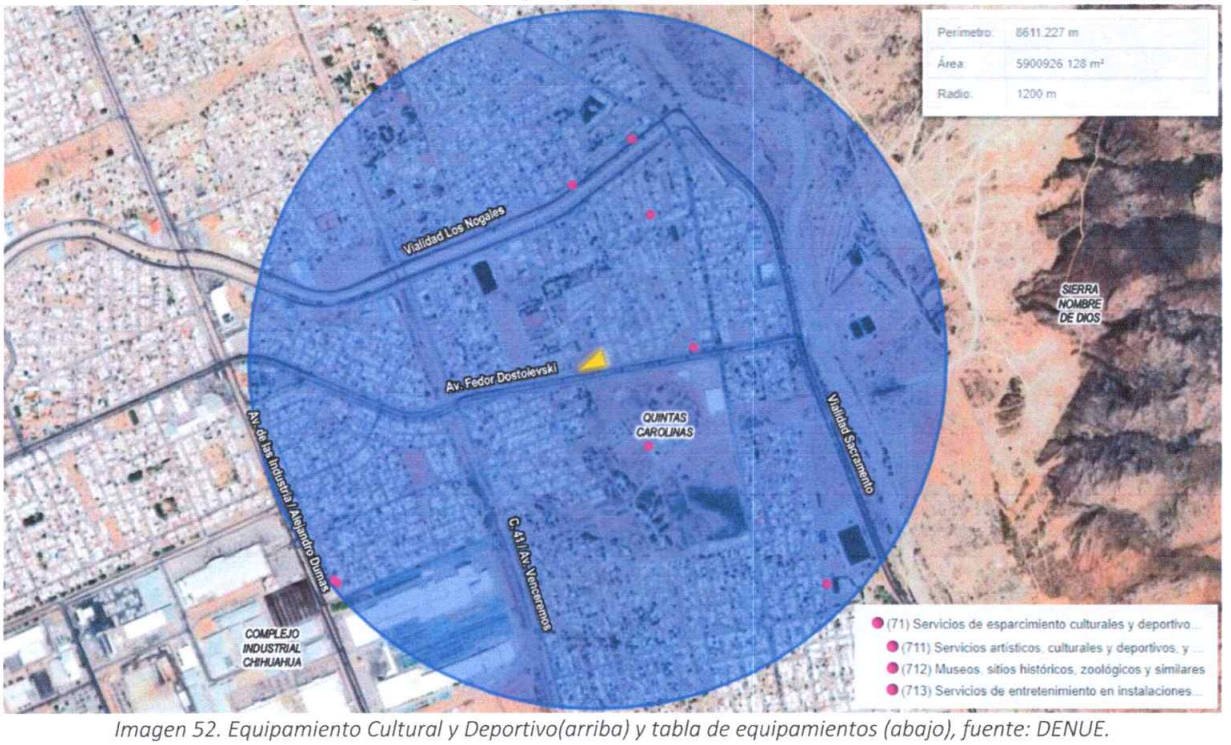


Imagen 52. Equipamiento Cultural y Deportivo(arriba) y tabla de equipamientos (abajo), fuente: DENUE.

DEPORTE

- CLUB DEPORTIVO ATENEA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- GIMNACIO GRUDEM
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- GIMNASIO ATENEAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- IMPULSE SPINNING & PILATES
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- PARQUE SUMAR EL SACRAMENTO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- RENTA DE MAQUINAS DE VIDEOJUEGOS
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- THE ULTIMATE GYM
  Chihuahua, CHIHUAHUA

CULTURA

- CENTRO CULTURAL QUINTAS CAROLINAS
  Chihuahua, CHIHUAHUA



Imagen 53. Parque Sumar El Sacramento (arriba) y hacienda Quintas Carolinas (abajo).



5.6.4. INDUSTRIA

El polígono de estudio se encuentra cercano al Subcentro urbano Norte donde la industria más cercana se encuentra situado a 670 metros de distancia, donde se ubican grandes empresas con diversidad de giros; asimismo se ubica una ferretería y materiales el Triunfo a una distancia de 480 metros al surponiente del predio. Por otra parte, se detecta un conjunto de usos industriales denominadas Chatarra La junta y Aluminio y fierro a 1,020 metros del predio.

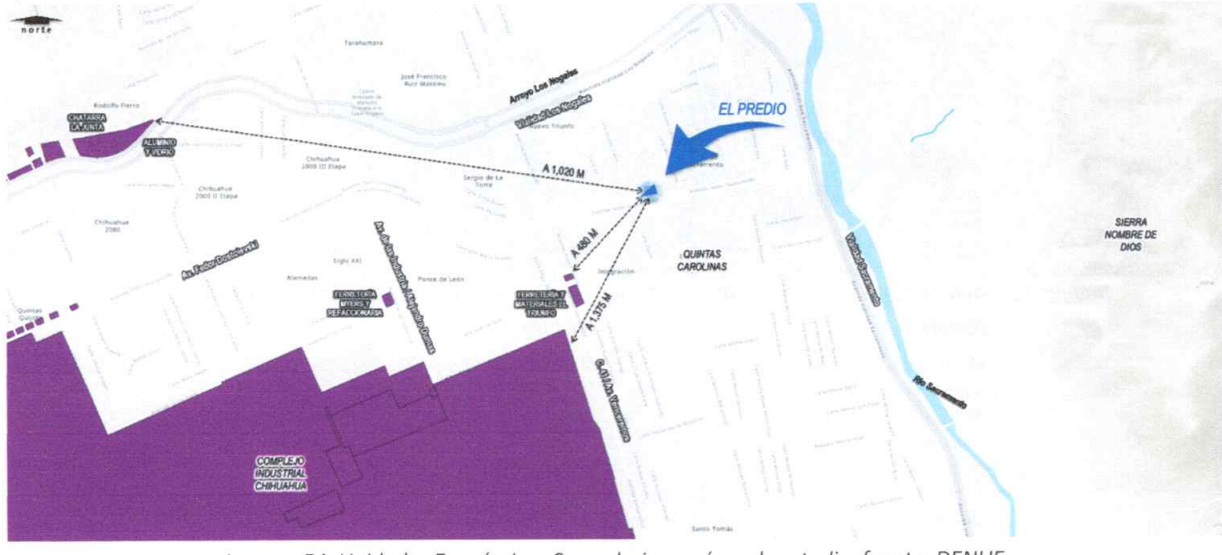


Imagen 54. Unidades Económicas Secundarias en área de estudio, fuente: DENUE.

Dentro del DENUE respecto al sector secundario se identifican 52 empresas operando dentro del área de estudio donde se ubican 46 unidades de industrias manufactureras y 6 unidades de construcción, donde se encuentran algunas carpinterías, talleres, herrerías entre otros establecimientos.

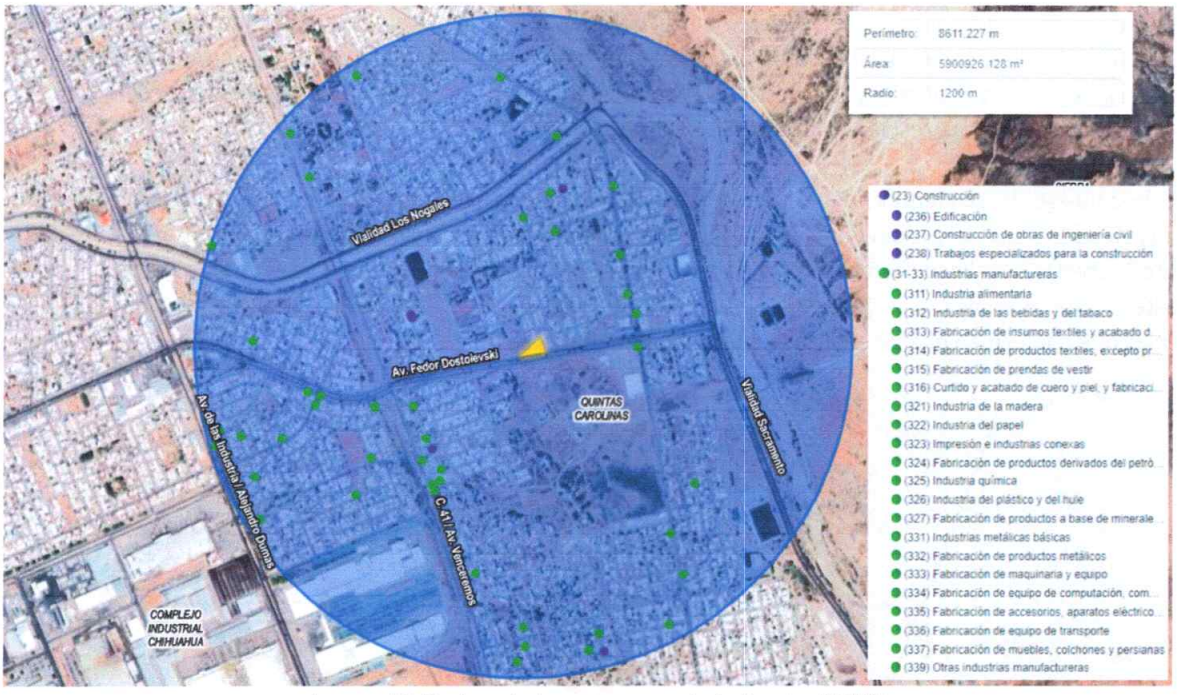


Imagen 55. Equipamiento sector secundario, fuente: DENUE.

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 5 empresas principales (imagen). El resto de las empresas instaladas en el sector económico secundario, no sobrepasan los 5 empleados por unidad económica.

- CODECHISA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- BLOCKERA Y MATERIALES EL TRIUNFO
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- CARPINTERIA COMERCIAL Y RESIDENCIAL
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- DHA TALLEER DE SOLDADURA
  Chihuahua, CHIHUAHUA
- SOLDADURA Y MONTAJES ALTAMIRANO
  Chihuahua, CHIHUAHUA

Imagen 56. Tabla de sector secundario. Fuente: DENUE.

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 57. Estructura vial. Fuente: SIGMUN.

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, al sur del predio que es la que le da acceso al predio es la Av. Fedor Dostoievski, al oriente la C. Monte Everest y la Vialidad Sacramento, al norte la Vialidad Los Nogales y al poniente la C. 41ª (av. Venceremos) y posteriormente la Av. De las Industrias / Alejandro Dumas, así como las vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada, descritas a continuación:

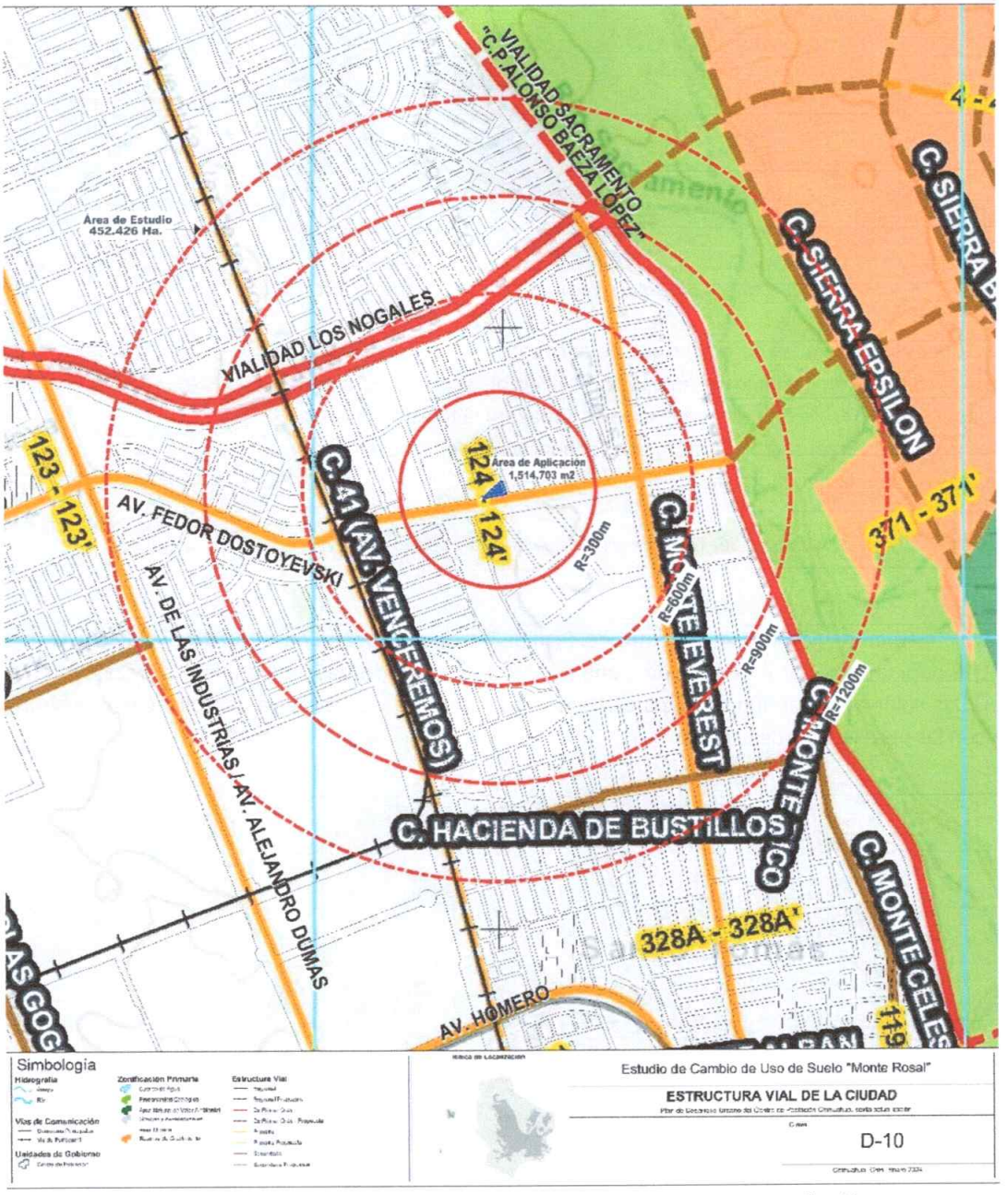


Imagen 58. Red de Estructura vial de la zona. Fuente PDU 2040 sexta actualización

VIALIDADES DE PRIMER ORDEN

Vialidad Avenida Los Nogales

En el área de estudio se puede identificar dos vialidades de mayor jerarquía por considerarse de primer orden, una de ellas es la Vialidad Avenida Los Nogales (126-126') con una sección de 70.00 metros con 3 carriles de circulación por ambos sentidos, es importante mencionar que la vialidad contiene al centro un canal con dimensión variable, y banquetas en ambos extremos, dicha vialidad es una vía importante de conexión con la ciudad de sentido oriente a poniente. Ubicado al sur el predio a una distancia de 500 metros.

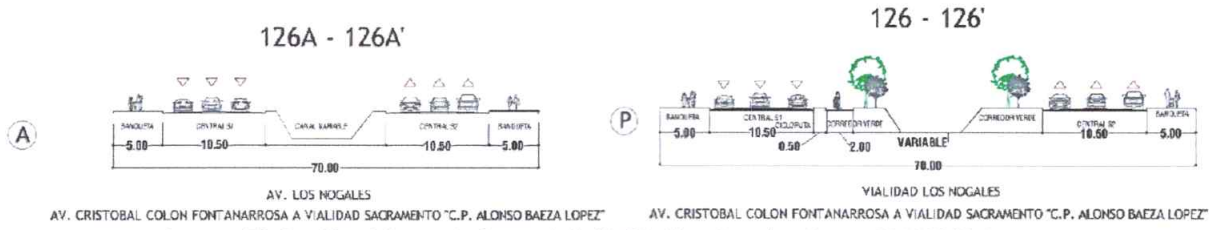


Imagen 59. Sección vial actual y futura de la Vialidad Los Nogales. Fuente PDU 2040 vigente.



Vialidad Avenida Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"

La otra vialidad importante es 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 700 metros.

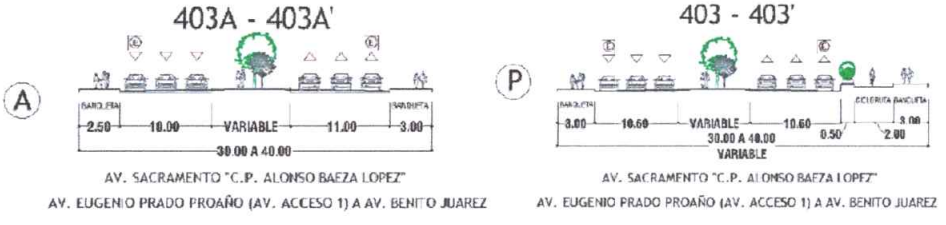
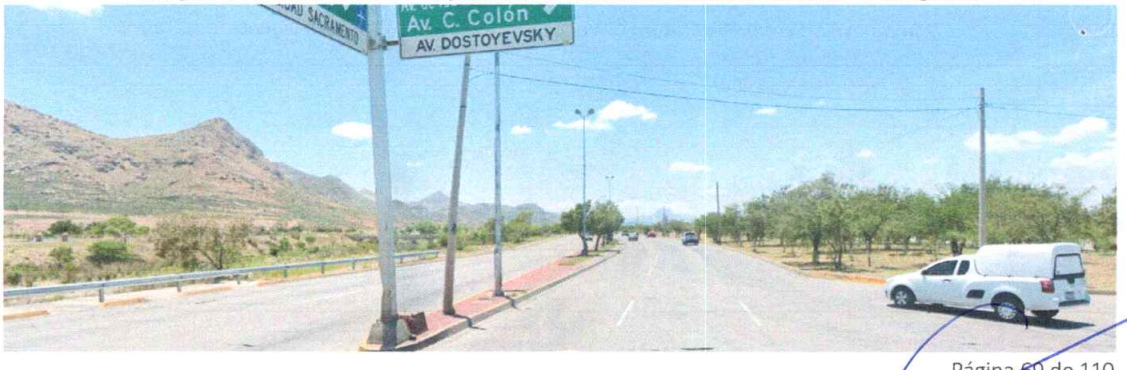


Imagen 60. Sección vial actual y futura de la Av. Sacramento. Fuente PDU 2040 vigente.



Avenida Fedor Dostoievski

Esta vialidad primaria es la que da el acceso directo al predio denominada Av. Fedor Dostoievski (124-124'), que inicia desde la Av. Tecnológico y termina de manera perpendicular con la Avenida Sacramento, contando con las medidas necesarias para que exista buena circulación y se encuentra en buen estado debido a que es de reciente creación, es una vialidad de gran importancia ya que conecta hacia la Avenida Sacramento C.P. Alonso Baeza López. Dicha vialidad posee 5 carriles en cada sentido, de los cuales, 3 son centrales y 2 laterales, con su respectivo camellón y banqueta.

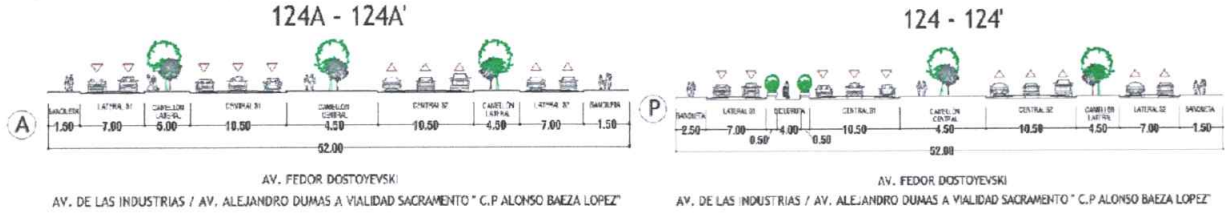


Imagen 61. Sección vial actual y futura Av. Fedor Dostoievski. Fuente PDU 2040 vigente.



Calle 41 (Avenida Venceremos)

Otra de las vialidades importantes de jerarquía primaria identifica dos unidades, una de ellas es la C. 41 (Av. Venceremos) (2-2') 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 440 metros.

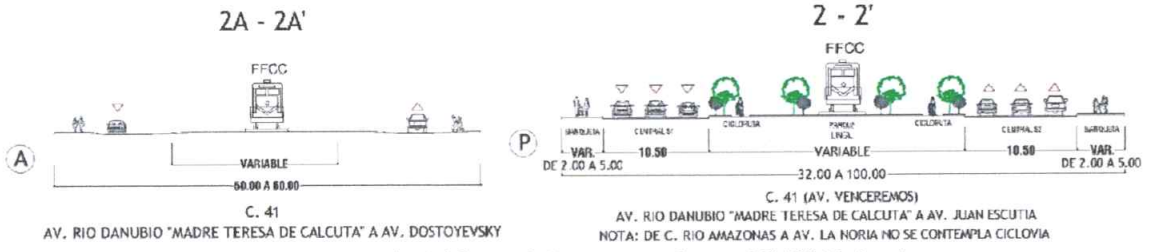


Imagen 62. Sección vial futura C. Venceremos. Fuente PDU 2040 vigente.



Calle Monte Everest

Vialidad primaria denominada C. Monte Everest (328-328') con una sección de 25.00 metros con dos carriles por sentido con un camellón central y banquetas en ambos extremos y un camellón central que conecta. Dicha vialidad comienza con la Av. Los Nogales a C. Monte Albán.



Imagen 63. Sección vial actual C. Monte Everest. Fuente PDU 2040 vigente.

Avenida de las Industrias / Avenida Alejandro Dumas

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.

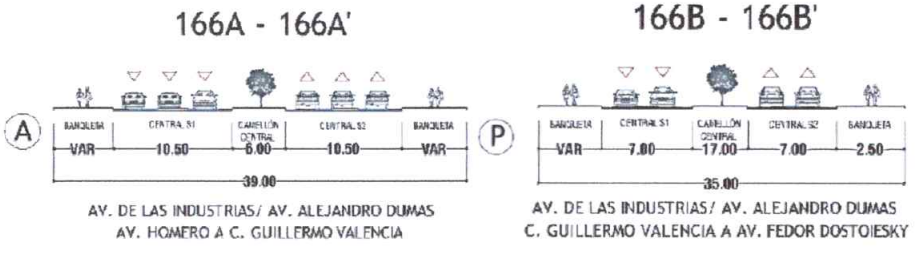


Imagen 64. Sección vial actual y futura de la Av. De las Industrias / Av. Alejandro Dumas. Fuente PDU 2040 vigente.



VIALIDAD LOCAL QUE DA ACCESO AL POLÍGONO DE APLICACIÓN

Calle Monte Granada (Monte Rosal)

Vialidad local denominada C. Monte Granada (Monte Rosal) 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 conectando con las vialidades y da acceso inmediato al predio.



Imagen 65. Sección vial de 11.00 metros e imagen de la C. Monte Granada (Monte Rosal).

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.

La vinculación del desarrollo con el resto de la ciudad se ha tomado en cuenta en base al sistema troncal del "Bowi" (anteriormente llamado ViveBus) mediante un sistema de ruta troncal -tipo BRT- que permite la movilidad intraurbana Norte-Sur, comunicando la zona norte con la estación multimodal Norte (Av. Homero y Av. Tecnológico) con destino hacia la zona del centro urbano y posteriormente al sector sur de la ciudad. Actualmente se está construyendo la tercera estación de transferencia situada al surponiente de la ciudad, dentro del cual, se han construido tres rutas troncales de 13 planeadas.

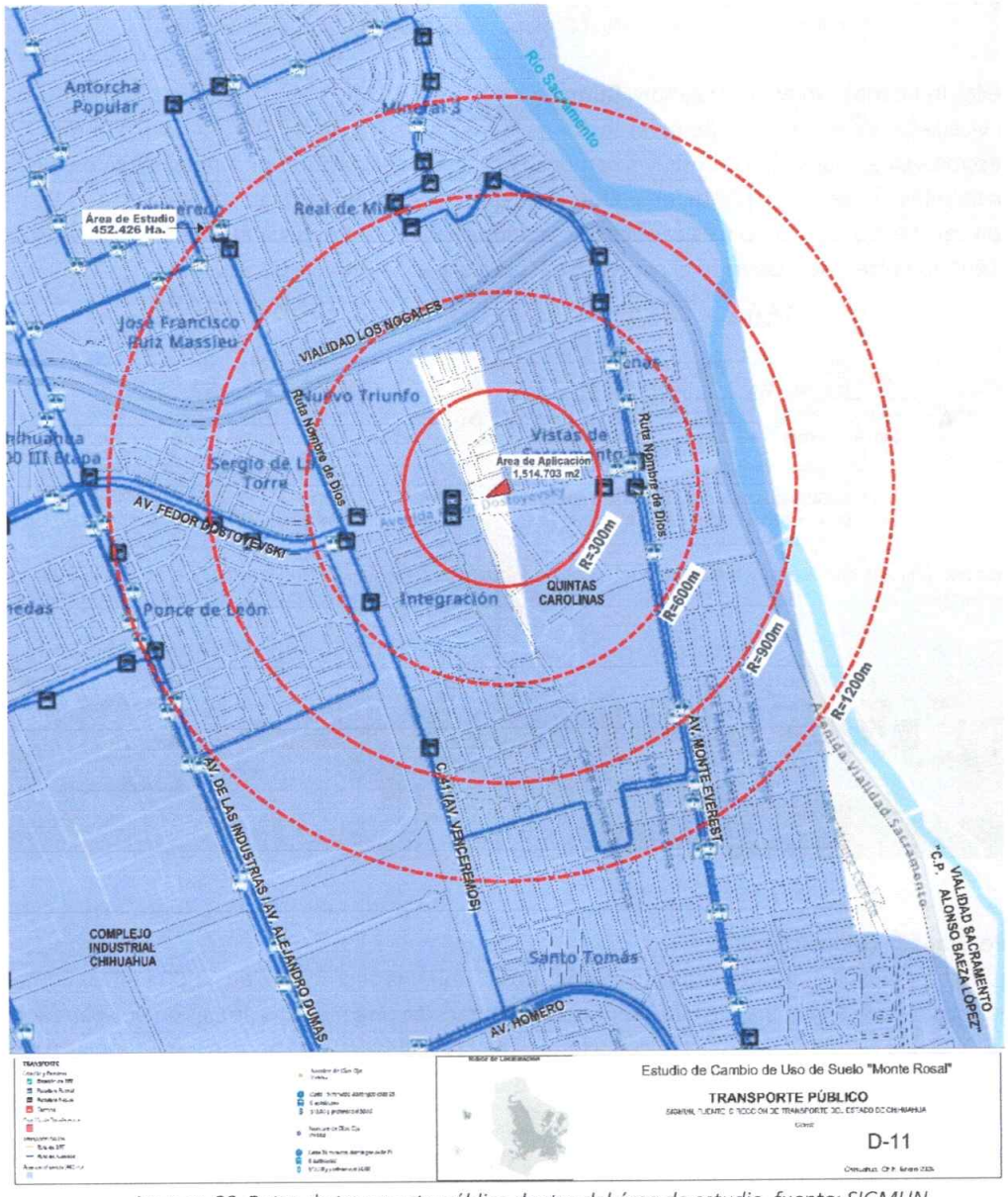


Imagen 66. Rutas de transporte público dentro del área de estudio, fuente: SIGMUN.

El transporte más cercano circula por dos vialidades con un total de 6 rutas, 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 se identifican con las siguientes trayectorias:

- Al poniente fluye sobre la Av. Venceremos las rutas (1) **Nombre de Dios Ojo Directo** y (2) **Ruta Nombre de Dios Inverso** con frecuencia de paso de autobuses a cada 15 minutos y 6 unidades de transporte brindado el servicio en cada una de las rutas. Además de la ruta (3) **Tec II Colón** y (4) **Tec II Industrial** con 10 unidades y frecuencia de paso de cada 12 minutos entre cada uno
- Al oriente sobre la C. Monte Everest circulan las rutas de (5 y 6) **Gimnasio Adaptado**, que cuenta con una unidad, circulando exclusivamente solo los días lunes y miércoles además de martes y jueves.



Imagen 67. Rutas de transporte público, paraderos y el predio. Fuente Buss CUU.

Todas las rutas alimentadoras confluyen en la Estación de Multimodal de Transferencia Bowi ubicada en la Av. Homero y Av. Tecnológico situada al surponiente del predio a una distancia de 3,500 metros.

5.6.7. INFRAESTRUCTURA

Respecto a la infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad. Básicamente son las redes básicas de conducción y distribución, donde destaca el tema de agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, por otra parte, se designan la energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de la basura y desechos urbanos sólidos.

En los últimos años, la infraestructura ha tomado relevancia, por la relación que pudiera existir con el tema de riesgos antropogénicos, por lo que la planeación de la misma, debe de atender diversos elementos, como la normatividad, las restricciones, los giros y sus alcances y sobre todo encaminado a la prevención de desastres. Por tal motivo, la infraestructura de servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y dar buena calidad de vida a sus habitantes, son primordiales.

El predio que nos ocupa actualmente no cuenta con servicios de infraestructura al interior del predio, sin embargo, en las colindancias ya se encuentran edificaciones con los servicios, por lo que, se busca la factibilidad de los servicios ante las entidades de servicios de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad, además de los servicios por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, donde el proyecto se sujetará a las normas que establezcan dichos órganos.

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 2 pozos denominado Sacramento Viejo 5 situado en la colonia Real de Minas y Sacramento Viejo 4 ubicado en la colonia Nuevo Triunfo, que dan abasto a las colonias colindantes, 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 24" de diámetro de la red principal de distribución de agua que pasa por la Av. Fedor Dostoievski. Según los resultados del INEGI en el Censo de Población y Vivienda, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 87.8 % considerando 415 manzanas.



Imagen 68. Tanque Sacramento Viejo 5, JMAS.

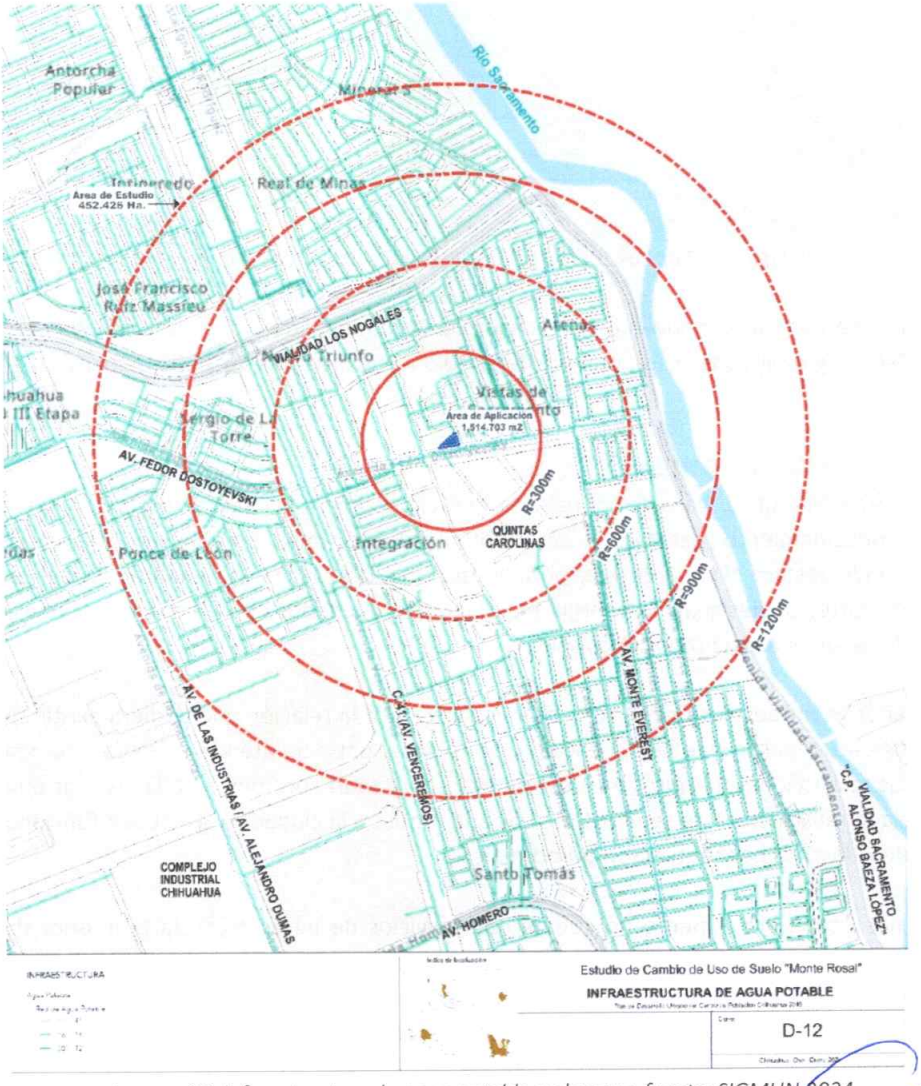


Imagen 69. Infraestructura de agua potable en la zona, fuente: SIGMUN 2024.

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, que en el caso que nos ocupa, circula por la Av. Fedor Dostoievski. 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 87.8%, de un total de 415 manzanas analizadas.

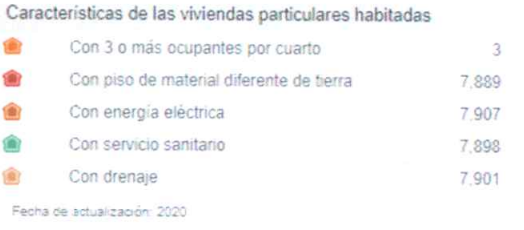


Imagen 70. Características de las viviendas habitadas en cuanto a infraestructura, fuente: SIGMUN 2024.

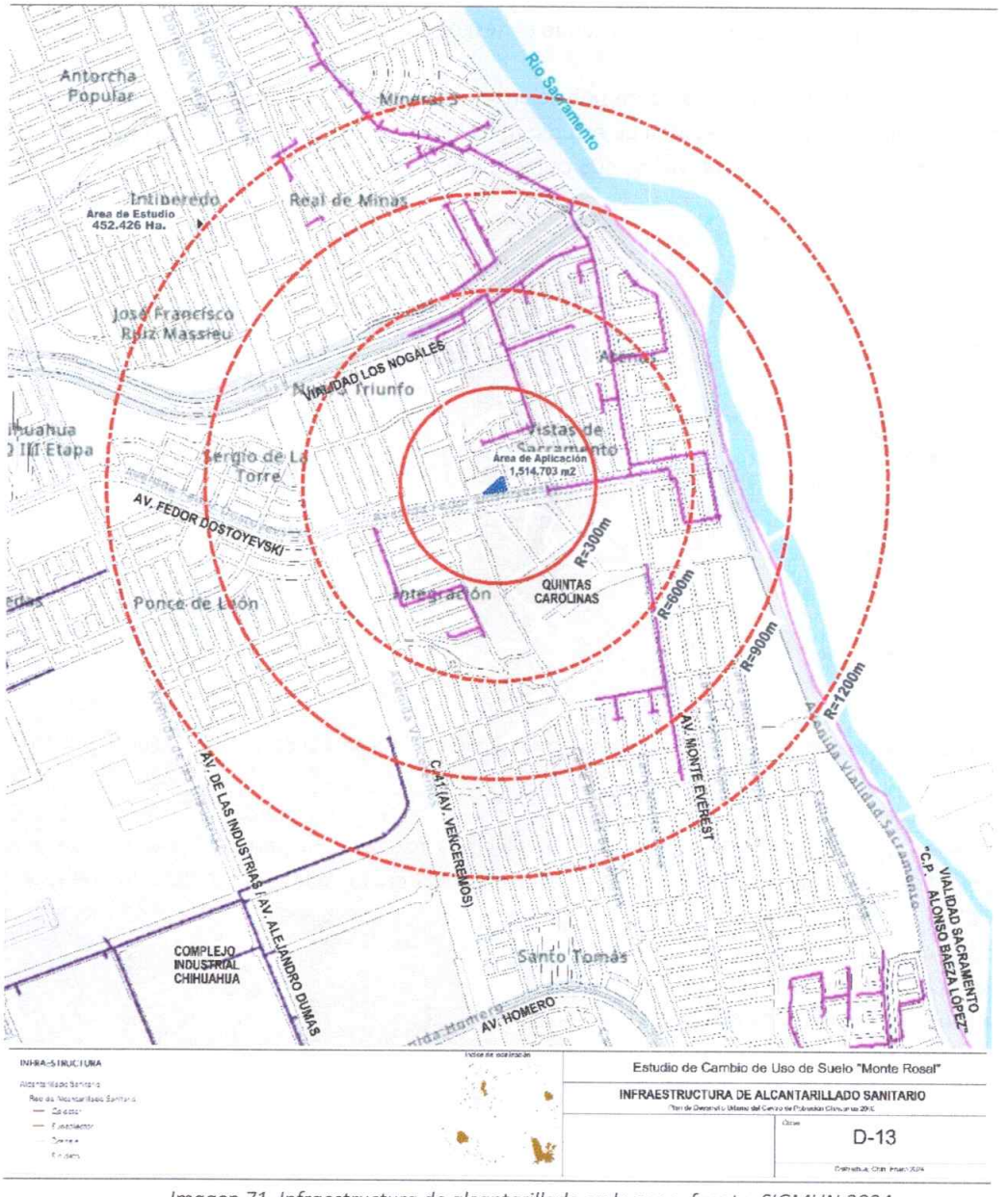


Imagen 71. Infraestructura de alcantarillado en la zona, fuente: SIGMUN 2024.

INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE PLUVIAL

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia de dos arroyos, el más cercano se ubica el arroyo Los Nogales a una distancia de 530 metros de distancia, mientras que al sur del predio nace un arroyo sin nombre a una distancia de 560 metros, ambos con dirección hacia el oriente del predio donde se ubica el río Sacramento a una distancia de 730 metros del predio que nos ocupa.

Según el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y Atlas de Riesgos, en la conducción de agua pluvial dentro del área de estudio, no se detecta ningún punto de riesgo de inundación, 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 C. Monte Granada (Monte Rosal) y Av. Fedor Dostoievski, 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.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda, el grado de cobertura de alcantarillas de drenaje pluvial en alguna vialidad en el área de estudio menciona que el porcentaje es de 6.9%, es decir, en 28 calles se ubica algún tipo de drenaje pluvial de 405 calles dentro de la zona.



Imagen 72. Agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

La zona norte de Chihuahua cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos desarrollos que se integren a la mancha urbana. Cercano a la zona, se detecta una subestación norte de CFE Chicoacen, ubicada entre las colonias 20 Aniversario y Laderas, con acceso directo a la C. 2 de Octubre, alimentando gran parte de la zona, 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.



Imagen 73. Subestación eléctrica norte CFE.

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 87.89% de un total de 415 manzanas analizadas.



Imagen 74. Alumbrado Público dentro de la zona de estudio. Fuente: SIGMUN.

Respecto al predio que nos ocupa, 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.

INFRAESTRUCTURA TELECOMUNICACIONES

El área de estudio se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas privadas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet.

Consultas realizadas con las instancias correspondientes, que permiten afirmar que existe capacidad e infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

5.6.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos a que se refiere el capítulo son aquellos factores que se encontraran en la zona y su contexto, ya sea de origen natural o inducidos por el hombre, y que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes que eventualmente se establezcan en la zona del estudio.

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, al oriente a una distancia de 800 metros del predio en análisis en la llamada falla Sacramento, sin influir directamente en el predio analizado.

Otros riesgos definidos como geológicos es la erosión, sismos, deslizamientos, hundimientos y derrumbes. En la zona de análisis no se identifica ningún tipo de riesgo.

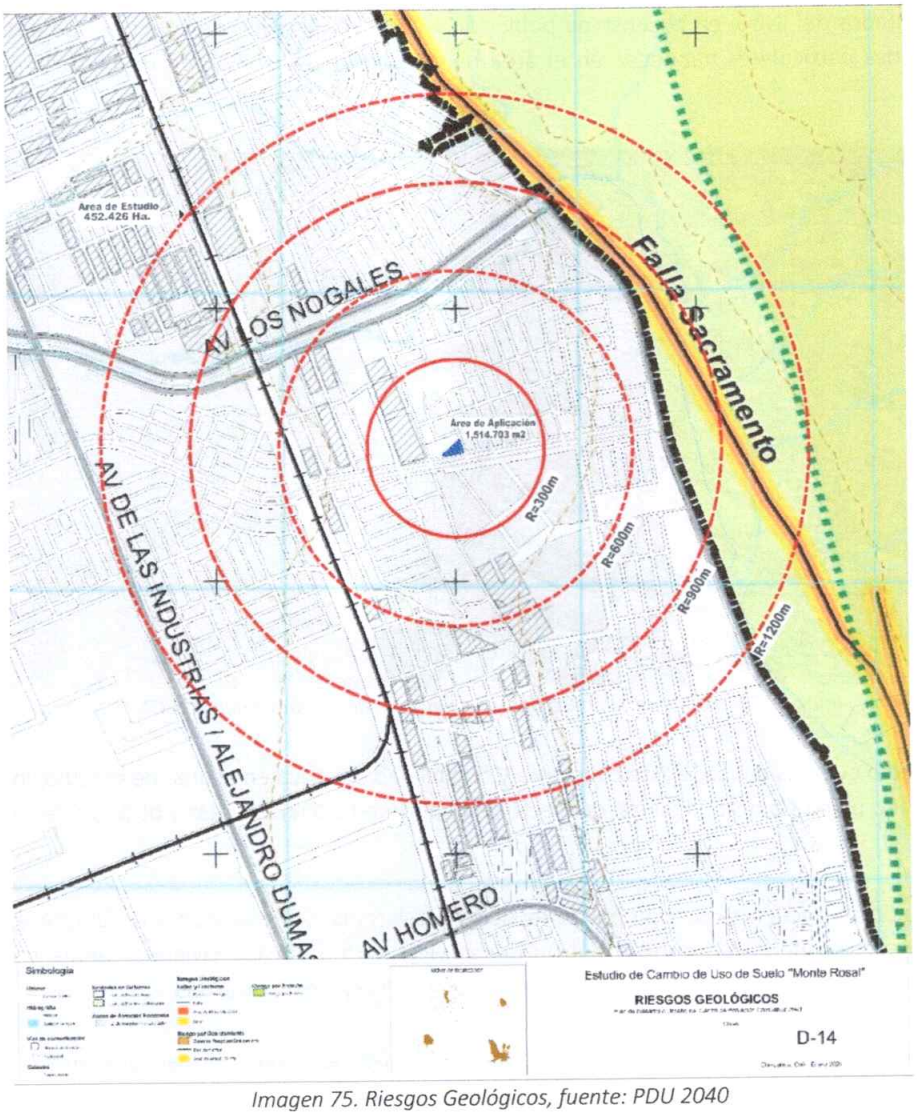


Imagen 75. Riesgos Geológicos, fuente: PDU 2040

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 arroyo Los Nogales a aproximadamente 530 metros del predio, mismos que no alteran la seguridad del mismo. Asimismo, se ubica al oriente del predio el río Sacramento a una distancia de 730, mismos que, de los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la C. Monte Granada (Monte Rosal) y Av. Fedor Dostoievski con dirección hacia el río, por lo que la topografía del predio y rasantes de proyecto condicionan a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando el riesgo de inundación.



Imagen 76. Desalojo pluvial hacia el río Sacramento.

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 sin presentar riesgo de inundación en el predio.

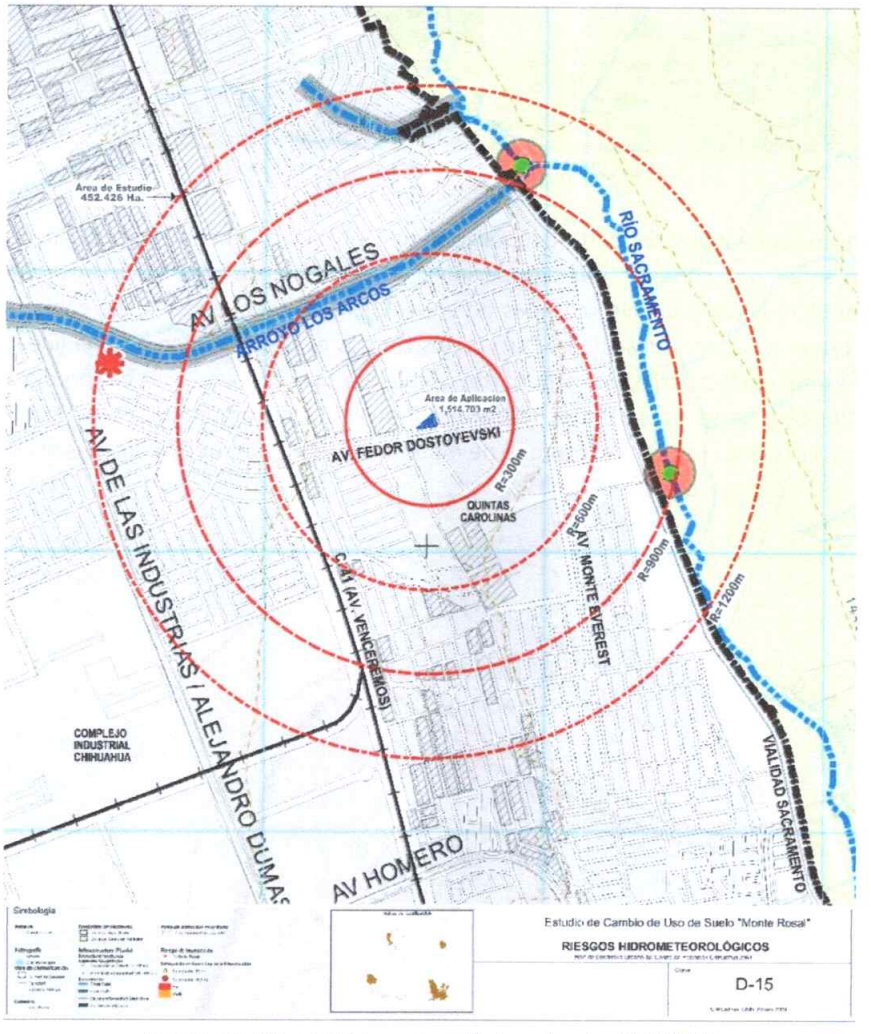


Imagen 77. Riesgos Hidrometeorológicos, fuente: PDU 2040.

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.

Éste tipo de riesgos se definen como inducidos por el hombre, los cuales pueden provocar efectos negativos es la contaminación del medio ambiente, esta puede suscitarse de diferentes formas; la contaminación de los ríos y arroyos, de manera que éste no tiene que ser un lugar de desecho ni basurero.

No se detectan riesgos antropogénicos cercanos al predio según la carta de riesgos del PDU 2040, ya que es una zona baldía. Se detecta al oriente sobre la Av. Fedor Dostoievski esquina con C. Monte Everest una gasolinera a 350 metros del predio. Otra de las gasolineras se ubica sobre la Vialidad Los Nogales a una distancia de 455 metros de distancia, por otra parte, sobre la C. Monte Everest se ubica una gasera a 730 metros, respecto a su radio de salvaguarda no afecta en lo más mínimo al polígono, ya que éste tipo de establecimientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias.



Imagen 78. Gasolinera y gasera cercana al predio.

Asimismo, se ubica una zona industrial parte del polígono del Subcentro Urbano Norte a una distancia de 670 metros (al sur poniente), que contiene una agrupación diversa de industrias y servicios urbanos dentro del Complejo Industrial Chihuahua, con diversos tipos de impactos, giros y actividades, los cuales, no afectan de manera directa al predio y sus inmediaciones. Otro de los riesgos es la circulación de una línea de gasoducto, situada dentro del Complejo Industrial, por otra parte, circula esa misma línea al sur del predio a una distancia de 1,980 metros. Por otra parte, sobre la donde transita la Avenida Sacramento "C.P. Alonso Baeza López" y Vialidad Los Nogales, circula la ruta para el traslado de materiales peligrosos, que no interfiere en el predio.

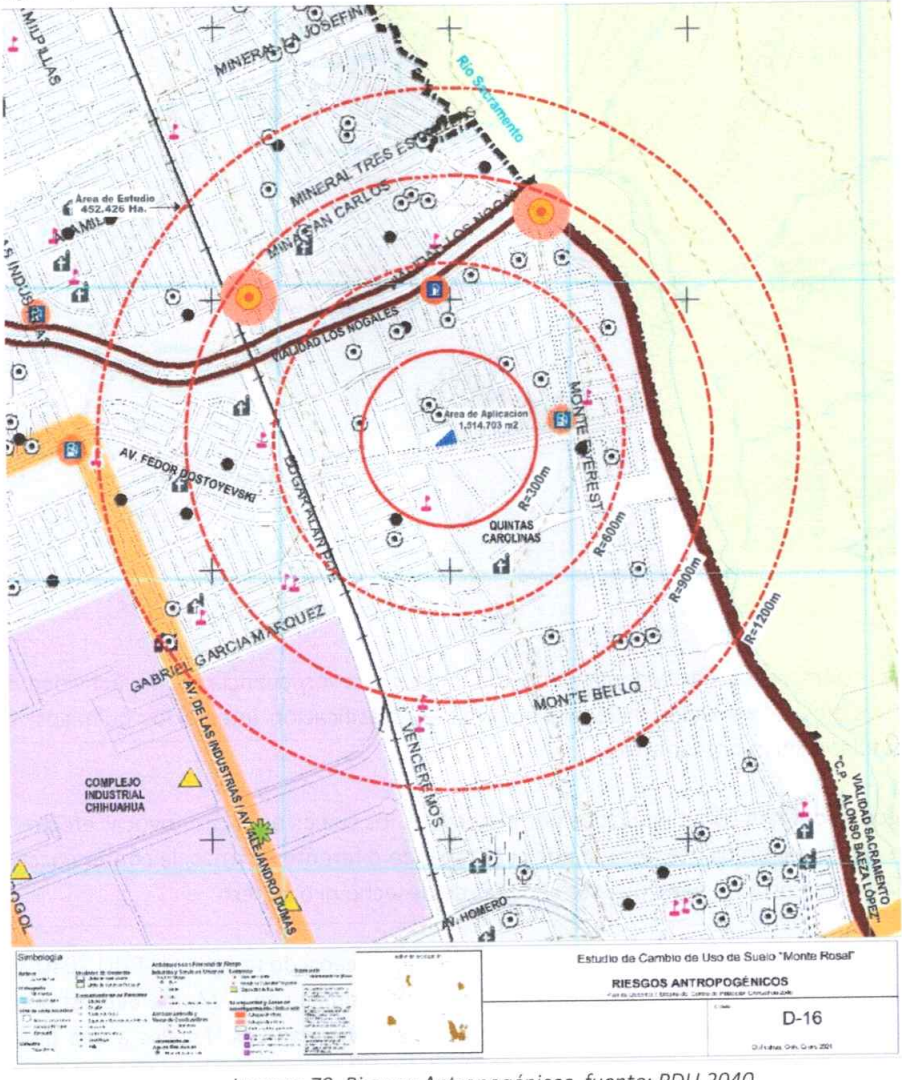


Imagen 79. Riesgos Antropogénicos, fuente: PDU 2040.

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

Estudio técnico de cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal" es promovido por la ciudadana María de Lourdes Pérez Hernández en su carácter de propietaria de un predio, con una superficie de 1,514.703 m2, identificado con clave catastral 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad).

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 452.426 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos: Nuevo Triunfo, Sergio de la Torre Hernández, José Francisco Ruiz Massieu, José María Ponce de León, Integración, Atenas, Quintas Carolinas en sus diversas etapas, entre otras colonias y fraccionamientos.

El polígono de aplicación cuenta con una figura triangular, donde la parte frontal suma un frente de 42.242 metros sobre la C. Monte Granada (Monte Rosal) al oriente, la otra cara con 72.697 metros lindando con la Av. Fedor Dostoievski al sur del predio, al fondo colinda con un predio de propiedad privada a nombre del Sr. Eulalio Luján Peña con una distancia de 77.868 metros.

El cambio de uso de suelo se efectúa en un predio urbano (terreno comercial ubicado sobre la C. Monte Granada (Monte Rosal) No. 15101 esquina con Av. Fedor Dostoievski y dentro de del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento, Lote 1, Manzana 22, Sector 87.

La propiedad del predio se ampara a favor del señor María de Lourdes Pérez Hernández, acreditando la propiedad por medio de la escritura No. 4,779 Volumen 183, plasmada dentro de la Notaría Pública No. 24 del Distrito Judicial Morelos, a cargo del Lic. Leobardo Meza Santini, con fecha del 19 de abril del 2004. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad con Número 112, folio 124, libro 3818, Sección Primera, con fecha del 23 de agosto del 2004.

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 670 km. de distancia de este núcleo concentrador de actividades de hacia el surponiente del predio, por otra parte, se ubica cercano al Centro de Distrito Los Nogales a una distancia de 710 m de distancia ubicado al norponiente del polígono que nos ocupa.

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.

En el área de estudio se identifican diferentes usos de suelo que corresponden en su mayoría a habitacional de densidades H45, H60 y H60+. Así mismo se identifican usos complementarios destinados a comercio y servicios, usos mixtos e industria, principalmente mixto intenso, moderado y bajo localizados en vialidades con alta jerarquía generando corredores urbanos. También se localizan usos públicos como equipamiento urbano, centro distrital y recreación y deporte, y un predio con uso de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC.

El uso de suelo actual sobre el predio donde se pretende la modificación es Recreación y Deporte regulado por el PDU 2040 en su Sexta Actualización, el predio se localiza en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia de vivienda unifamiliar principalmente. Cercano al predio se encuentran corredores urbanos con grados diferentes de consolidación, contando con usos de suelo variados como: comercio y servicios, usos mixtos, equipamiento urbano e industria donde se ubica el Subcentro Norte.

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 Los Nogales y la Vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, dos de las vías más importantes de sentido este oeste y norte-sur de la

ciudad respectivamente, otros corredores de jerarquía primaria son conformados por la Av. Fedor Dostoievski, C. 41/Av. Venceremos, la Av. De las Industrias/Alejandro Dimas y la Av. Monte Everest, en su gran mayoría se ubican una gran cantidad de negocios del sector industrial y comercial.

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 30,337 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 67.1 hab./ha de acuerdo con la superficie del área de estudio.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior de del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento (Atenas etapa V) con valor de suelo de $1,253.00 pesos por metro cuadrado.

En la mayor parte de la superficie 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.

El área de estudio se caracteriza en cuanto a pendientes topográficas, por tener pendientes en su mayoría entre del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas, y pendientes del 2% al 5% consideradas como muy suaves que es donde puntualmente se encuentra el área de aplicación. Con elevación máxima de 1461 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1437 metros sobre el nivel del mar y el polígono de aplicación tiene una elevación de 1450 msnm.

Cercano al predio se localizan dos escurrimientos de gran importancia, uno su sitúa al norte del predio a una distancia de 530 m, denominado Arroyo los Nogales Norte desembocando en el Rio Sacramento. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial del Municipio de Chihuahua, menciona respecto al Arroyo Los Nogales Norte que, "nace al Noroeste de la ciudad y cerca de una maquila y tiene una longitud de 7.035 kms. Este es uno de los arroyos más completos en cuanto al revestimiento de su cauce se refiere. Su sección hidráulica más pequeña de 7.75 m x 3.00 m se encuentra en (NN 2+018) de la salida del canal subterráneo en el centro de la Vialidad Los Nogales. No presenta ningún tipo de problema, tal como se aprecia en el informe de inspección de campo.

Respecto a aguas subterráneas, según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del área de estudio se cuenta con 3 tanques de almacenamiento de agua con destino urbano.

Dentro del polígono de aplicación no existe vegetación, en una de las banquetas frente a la C. Monte Granada (Monte Rosal) se ubica un árbol, mientras que en los lugares adyacentes al predio se puede ubicar poca vegetación.

Respecto a la vivienda, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su sexta actualización el uso habitacional predominante en el área de estudio es Habitacional con densidades de H45 a H60+ viv/ha, los cuales consisten en vivienda media y medio baja que se integran a la ciudad por las colonias y fraccionamientos: Nuevo Triunfo, Integración, Los Nogales, Sergio de la Torre Hernández, José María Ponce de León, además de las colonias Atenas, el Mineral, Quintas Carolinas, Las Alamedas, Chihuahua 2000 en sus diversas etapas, ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada.

La dinámica comercial que presenta el área de estudio es variada, a pesar de distribuir gran parte de la oferta de comercio y servicios sobre los corredores urbanos existentes como la Vialidad Los Nogales, la Av. Fedor Dostoievski y Av. De las Industrias, donde 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.
Respecto al equipamiento urbano, según el DENUE se contabilizan 77 Unidades Económicas, referentes al equipamiento urbano, el cual, se divide por subsistemas.

El polígono de estudio se encuentra cercano al Subcentro urbano Norte donde la industria más cercana se encuentra situado a 670 metros de distancia, donde se ubican grandes empresas con diversidad de giros; asimismo se ubica una ferretería y materiales el Triunfo a una distancia de 480 metros al surponiente del predio. Por otra parte, se detecta un conjunto de usos industriales denominadas Chatarra La junta y Aluminio y fierro a 1,020 metros del predio.

Dentro de la estructura vial, en el área de estudio se identifican una serie de vialidades de jerarquía importante no solo para la zona sino para toda la ciudad, al sur del predio que es la que le da acceso al predio es la Av. Fedor Dostoievski, al oriente la C. Monte Everest y la Vialidad Sacramento, al norte la Vialidad Los Nogales y al poniente la C. 41ª (av. Venceremos) y posteriormente la Av. De las Industrias / Alejandro Dumas, así como las vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada.

El transporte más cercano circula por dos vialidades con un total de 6 rutas, 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 se identifican con las siguientes trayectorias con Nombre de Dios Ojo Directo y Ruta Nombre de Dios Inverso, Tec II Colón, Tec II Industrial y las rutas de Gimnasio Adaptado.

El predio que nos ocupa actualmente no cuenta con servicios de infraestructura al interior del predio, sin embargo, en las colindancias ya se encuentran edificaciones con los servicios, por lo que, se busca la factibilidad de los servicios ante las entidades de servicios de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad, además de los servicios por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, donde el proyecto se sujetará a las normas que establezcan dichos órganos.

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, al oriente a una distancia de 800 metros del predio en análisis en la llamada falla Sacramento, sin influir directamente en el predio analizado.

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 arroyo Los Nogales a aproximadamente 530 metros del predio, mismos que no alteran la seguridad del mismo. Asimismo, se ubica al oriente del predio el río Sacramento a una distancia de 730, mismos que, de los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la C. Monte Granada (Monte Rosal) y Av. Fedor Dostoievski con dirección hacia el río, 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.

No se detectan riesgos antropogénicos cercanos al predio según la carta de riesgos del PDU 2040, ya que es una zona baldía. Se detecta al oriente sobre la Av. Fedor Dostoievski esquina con C. Monte Everest una gasolinera a 350 metros del predio. Otra de las gasolineras se ubica sobre la Vialidad Los Nogales a una distancia de 455 metros de distancia, por otra parte, sobre la C. Monte Everest se ubica una gasera a 730 metros, respecto a su radio de salvaguarda no afecta en lo más mínimo al polígono, ya que éste tipo de establecimientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias.

6. NORMATIVIDAD

6.1. CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

6.1.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024

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

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

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

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

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción.
   I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
   II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
   III. Pleno respeto a los derechos humanos.
   IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
   V. Reformular el combate a las drogas
   VI. Emprender la construcción de la paz.
   VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
   VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
   IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
   X. Establecer la Guardia Nacional.
   XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
   XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa.
6. Revocación de mandato.
7. Consulta popular.
8. Mandar obedeciendo,
9. Política exterior: recuperación de principios.
10. Migración: soluciones de raíz.
11. Libertad e Igualdad.

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

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
   I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
   II. Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
   III. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
   IV. Jóvenes Construyendo Futuro.
   V. Jóvenes Escribiendo el Futuro.
   VI. Sembrando Vida.
   VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
   VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda,
   IX. Tandas para el bienestar.
   X. Derecho a la educación.
   XI. Salud para toda la población.
   XII. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
   XIII. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

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

1. Detonar el crecimiento.
2. Mantener finanzas sanas.
3. No más incrementos impositivos.
4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
5. Rescate del sector energético.
6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
7. Creación del Banco de Bienestar.
8. Construcción de caminos rurales.
9. Cobertura de internet para todo el país.
10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
    I. El Tren Maya
    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.

6.1.2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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

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

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

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

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

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

6.1.3. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

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

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

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

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

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

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

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica el Eje Transversal 3, enfocado en la Inteligencia y Competitividad Urbana, con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana. Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

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

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

Dimensión espacial:

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

Dimensión de la gobernanza:

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

Dimensión social:

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

Dimensión económica:

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

Dimensión ambiental:

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

6.1.4. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible son visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos elementos los que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio analizado retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

a) OBJETIVOS

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio servicio en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- 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 Recreación y Deporte.** La compatibilidad del uso del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

6.2. OBJETIVOS GENERALES

Fortalecer la actividad comercial para el sector, para un predio urbano con clave catastral 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad) ubicado en la C. Monte Granada (Monte Rosal) Lote 01 Manzana 22 del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento con una superficie física de 1,514.703 m2.

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 Av. Fedor Dostoievski y C. Monte Granada (Monte Rosal) cumpliendo con dicha función a escala local.

6.3. OBJETIVOS PARTICULARES

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

- Aprovechar la accesibilidad otorgada por la vialidad Av. Fedor Dostoievski y por la vialidad local C. Monte Granada (Monte Rosal), 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.

6.4. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

6.4.1. NORMATIVIDAD SEDESOL (AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO).

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las características principales de las Clases Funcionales". En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente estudio.

6.4.2. 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.

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

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16.- Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del Artículo anterior.

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras actividades, y

VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

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

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley. Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III.- Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V.- La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI.- La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental.
II. Ordenamiento ecológico.
III. Instrumentos Económicos.
IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
V. Evaluación del impacto ambiental.
VI. Normas Técnicas Ambientales.
VII. Investigación y educación ambiental.
VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente

c) Ordenamiento Ecológico

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

d) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

e) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II.- Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III.- Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX.- Fabricación de alimentos.

X.- Industria textil.

XI.- Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII.- Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII.- Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV.- Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV.- Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y Artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI.- Industrias manufactureras.

XVII.- Industria automotriz.

XXIV.- Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el Artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.
II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.
III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.
IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el Artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.
II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización.

Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el Artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Asimismo, para la autorización a que se refiere este Artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

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.

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

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observase las siguientes consideraciones:

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

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

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

6.4.7. NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.

El Plan de Desarrollo urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población.

a) LINEAMIENTOS PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Esto lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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 la Av. Fedor Dostoievski con conexión directa hacia la red vial de jerarquía urbana.

El 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 ubicado al surponiente del predio denominado Subcentro Urbano Norte a 670 metros de distancia que considera equipamientos a nivel regional, industrias, comercios, además de colonias habitacionales. Asimismo, se 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.

Por otra parte, se sitúa el Centro de Distrito Los Nogales ubicado al norponiente del predio, a menos de 710 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.

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 de Recreación y Deporte, el cual, refiere su compatibilidad limitad respecto a la propuesta. El entorno inmediato al predio analizado cuenta con usos urbanizables y un grado alto en cuanto a la ocupación de suelo. La oferta de suelo del entorno en estudio tiene una amplia programación de suelo habitacional, con usos de suelos complementarios, en particular sobre los corredores urbanos, vialidades jerárquicas y colectoras.

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

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

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

1. **Habitacional** cuenta con densidades H45, H60 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, Av. Las Industrias / Av. Alejandro Dumas y otros pocos comercios en la Av. Fedor Dostoievski, así como, dentro de la zona del Subcentro Norte y en pequeños predios dentro de las colonias.
3. **Mixto bajo** se ubica a un costado de la C. 41 / Av. Venceremos, dentro de la colonia Nuevo Triunfo.
4. **Mixto moderado** se sitúan sobre la Vialidad Los Nogales, así como, los bordes de la hacienda Quintas Carolinas (Av. Fedor Dostoievski y C. Monte Everest).
5. **Mixto intenso** se ubican dos poligonales una sobre la Vialidad Los Nogales y C.41 y el otro, a un costado de la Av. Sacramento.
6. **Equipamiento urbano** se ubica dentro de núcleos concentradores de actividad vinculados a las zonas habitacionales, además del recinto histórico de las Quintas Carolinas.
7. **Industria** se detecta sobre el Complejo Industrial Chihuahua ubicado dentro del Subcentro Urbano Norte.
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, al igual que el lecho del río Sacramento.
9. **Centro Distrital** aborda la poligonal del Centro de Distrito Los Nogales con algunos polígonos.

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 vialidad primaria Av. Fedor Dostoievski y vialidad local C. Monte Granada (Monte Rosal) vinculada con la red vial jerárquica de la zona, considerados como corredores de movilidad. Contando con secciones 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 al pie del lote, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) USOS, RESERVAS Y DESTINOS

El uso de suelo propuesto para **el 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 un predio 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 80. 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.

7. ESTRATEGIA URBANA

7.1. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible para el área de aplicación la introducción de un proyecto 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 al Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento con comercio, ya que es una zona que se encuentra un tanto débil en cuanto al uso de suelo, dando servicio para las colonias habitacionales que cuentas con equipamiento urbano, entre otros usos.

Se busca la conversión de uso de suelo Recreación y Deporte (descrita en escrituras como terreno comercial) a Comercio y Servicios Tipo 1, lo anterior para el polígono de aplicación que considera un predio para conformar un área comercial de 1,514.703 metros cuadrados de superficie total.



Imagen 81. El predio.

7.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

7.2.1. 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 Av. Fedor Dostoievski y la vialidad local C. Monte Granada (Monte Rosal), 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.

7.2.2. 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 del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento, 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.

7.2.3. POLITÍCAS DE DESARROLLO

- **Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos o subutilizados que permitan la densificación**. El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del

sector poniente de la ciudad respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados.

- **La diversificación y mezcla de usos**. El Plan establece criterios para la localización y diseño de espacios habitacionales que tienden a tener oferta amplia, disponible y accesible a la población, de usos no habitacionales complementarios y necesarios, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia por una mayor accesibilidad a servicios cercanos a sus viviendas.
- El **Desarrollo Económico y la Competitividad**. Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

7.2.4. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La propuesta de este estudio respeta las dimensiones establecidas dentro del PDU respecto a la zonificación primaria se refiere a la forma, límites, usos de suelo y estructura de la ciudad en general. En este sentido, en primer lugar, el polígono motivo de éste estudio conserva la superficie urbanizable, donde surgirá un nuevo desarrollo que complementará de actividades económicas para el desarrollo de la ciudad.

7.2.5. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio urbanos que complementa la oferta económica de la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana, en éste caso, por la cercanía del polígono que nos aplica con los polígono del Subcentro Urbano Norte y el polígono de Centro Distrital Nogales, destacando por su adaptación al entorno sobre superficie total de 1,514.703 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 82. Usos de suelo actual (PDU 2040 vigente) y propuesto.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual con antecedentes comerciales desde el año de 1994 (ver apartado de 5.2 Régimen de Tenencia de la Tierra), 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 el Centro Distrital Nogales, el Subcentro Urbano Norte y los corredores urbanos al incorporar el giro comercial.

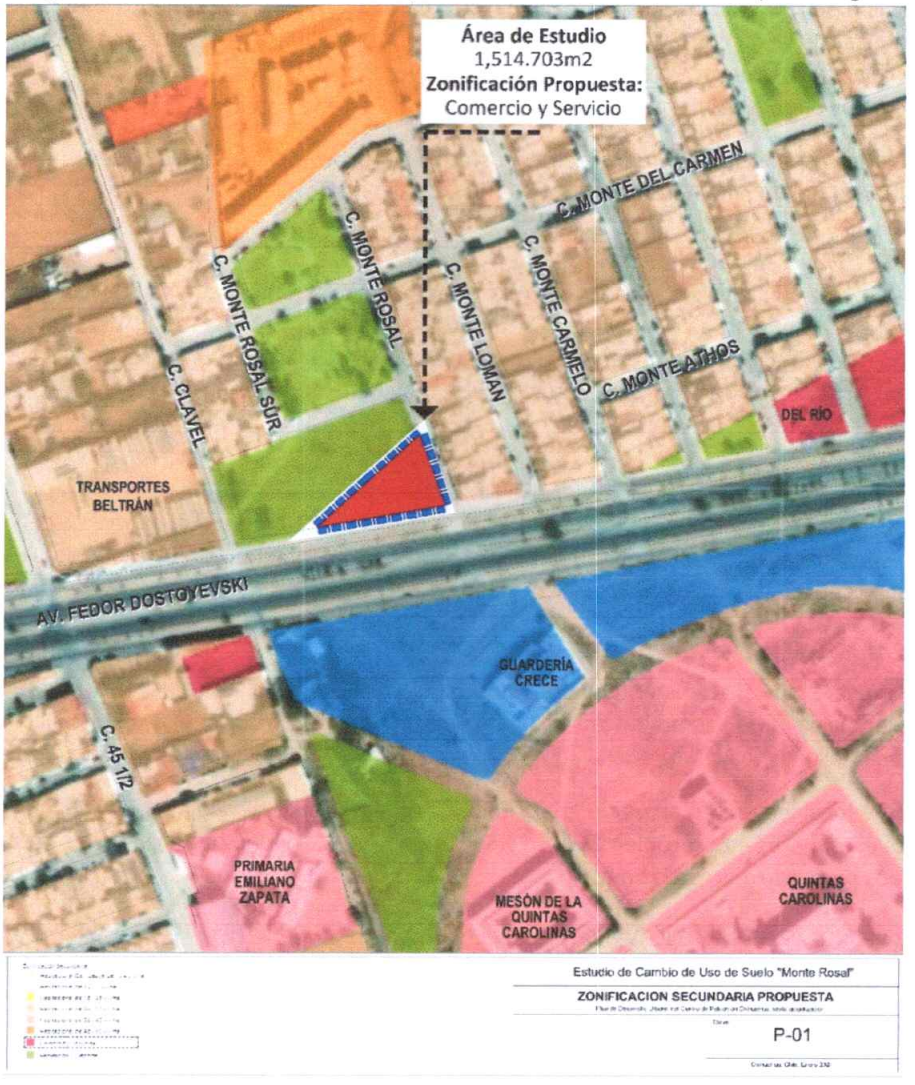


Imagen 83. Zonificación secundaria propuesta.

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 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, promoviendo mayores espacios comerciales que complementan al sector, siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación establecido.

7.2.6. INFRAESTRUCTURA

El predio motivo de este documento estará obligado a realizar dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije tanto la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento JMAS, como la Comisión federal de Electricidad CFE, donde posteriormente deberá de cumplir con las obras para el suministro de agua y cubrir los derechos de conexión de los servicios de agua, drenaje, alcantarillado del fraccionamiento a los de red general, así como, las conexiones de los servicios de electricidad y alumbrado público con cableado subterráneo. Todo a cabalidad y con la previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen.

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 la Av. Fedor Dostoievski y la C. Monte Granada (Monte Rosal) con dirección hacia el río Sacramento situada al oriente del predio (730 metros de distancia), el cual, tiene su origen en la zona norte de la ciudad, el cual junta sus aguas con el Río Chuvíscar, en la llamada junta de los ríos.

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 C. Monte Granada (Monte Rosal) y Av. Fedor Dostoievski para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7.2.7. 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 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, al norte del predio a 500 metros de distancia, se identifica la vialidad de primer orden **Avenida Los Nogales** con una sección de 70.00 metros y tres carriles por sentido, al oriente a 700 m de distancia se ubica la

vialidad de primer orden **Vialidad Avenida Sacramento "C.P. Alonso Baeza López"** 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, y al oriente a una distancia de 440 metros se ubica la **C. 41 (Av. Venceremos)** con cinco carriles por sentido incluyendo el servicio de BRT en una sección 60.00 metros, así como vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada. 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.



Imagen 84. Secciones viales futuras de la Vialidad Los Nogales y Av. Sacramento. Fuente PDU 2040 vigente.

El predio que nos ocupa colinda con dos vialidades de manera directa que dan acceso al predio, una de ellas es la vialidad primaria **Av. Fedor Dostoievski con una sección vial de 52.00 metros con cinco** carriles en cada sentido, de los cuales, tres son centrales y dos laterales, con su respectivo camellón y banqueta.

La otra vialidad es local que, aunque no sea considerada dentro de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano funciona como vía de conexión entre el predio y su contexto, dicha vialidad es denominada **C. Monte Granada (Monte Rosal),** contando con una sección vial de 11.00 metros, con dos carriles por sentido.



Imagen 85. Sección vial de la Av. Fedor Dostoievski y la C. Monte Granada (Monte Rosal).



Imagen 86. Accesibilidad al predio.

7.3. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Se busca la conversión de uso de suelo Recreación y Deporte (descrita en escrituras como terreno comercial) a Comercio y Servicios Tipo 1, lo anterior para el polígono de aplicación que considera un predio para conformar un área comercial de 1,514.703 metros cuadrados de superficie total.

Respecto a la zonificación primaria se refiere a la forma, límites, usos de suelo y estructura de la ciudad en general. En este sentido, en primer lugar, el polígono motivo de éste estudio conserva la superficie urbanizable, donde surgirá un nuevo desarrollo que complementará de actividades económicas para el desarrollo de la ciudad.

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.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual con antecedentes comerciales desde el año de 1994 (ver apartado de 5.2 Régimen de Tenencia de la Tierra), 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.

El predio motivo de este documento estará obligado a realizar dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije tanto la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento JMAS, como la Comisión federal de Electricidad CFE, donde posteriormente deberá de cumplir con las obras para el suministro de agua y cubrir los derechos de conexión de los servicios de agua, drenaje, alcantarillado del fraccionamiento a los de red general, así como, las conexiones de los servicios de electricidad y alumbrado público con cableado subterráneo. Todo a cabalidad y con la previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

El predio que nos ocupa colinda con dos vialidades de manera directa que dan acceso al predio, una de ellas es la vialidad primaria Av. Fedor Dostoievski con una sección vial de 52.00 metros con cinco carriles en cada sentido, de los cuales, tres son centrales y dos laterales, con su respectivo camellón y banqueta. La otra vialidad es local que, aunque no sea considerada dentro de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano funciona como vía de conexión entre el predio y su contexto, dicha vialidad es denominada C. Monte Granada (Monte Rosal), contando con una sección vial de 11.00 metros, con dos carriles por sentido.

8. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de instrumentos que deriven de este programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que promueven el desarrollo inmediato de para una tienda de autoservicio con venta de vinos y licores en un predio urbano ubicado en del Fracc. Quintas Carolinas Etapa V Sacramento 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.

8.1 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 "MONTE ROSAL"								
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 a 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 87. Tabla de programación de acciones y corresponsabilidad.

9. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. anexo al Periódico Oficial del Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, 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.

10. CRÉDITOS

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

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

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

Gobierno Municipal
Lic. 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. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Promotores
María de Lourdes Pérez Hernández

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

Enero 2024

11. ANEXOS

- Planos de Análisis
- Acreditación de Propiedad
- Plano Catastral del predio analizado
- Identificación oficial del promotor
- Alineamiento y Número Oficial



nbología

eve
Curvas de nivel

ografía
Arroyos
Cuerpos de agua

de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

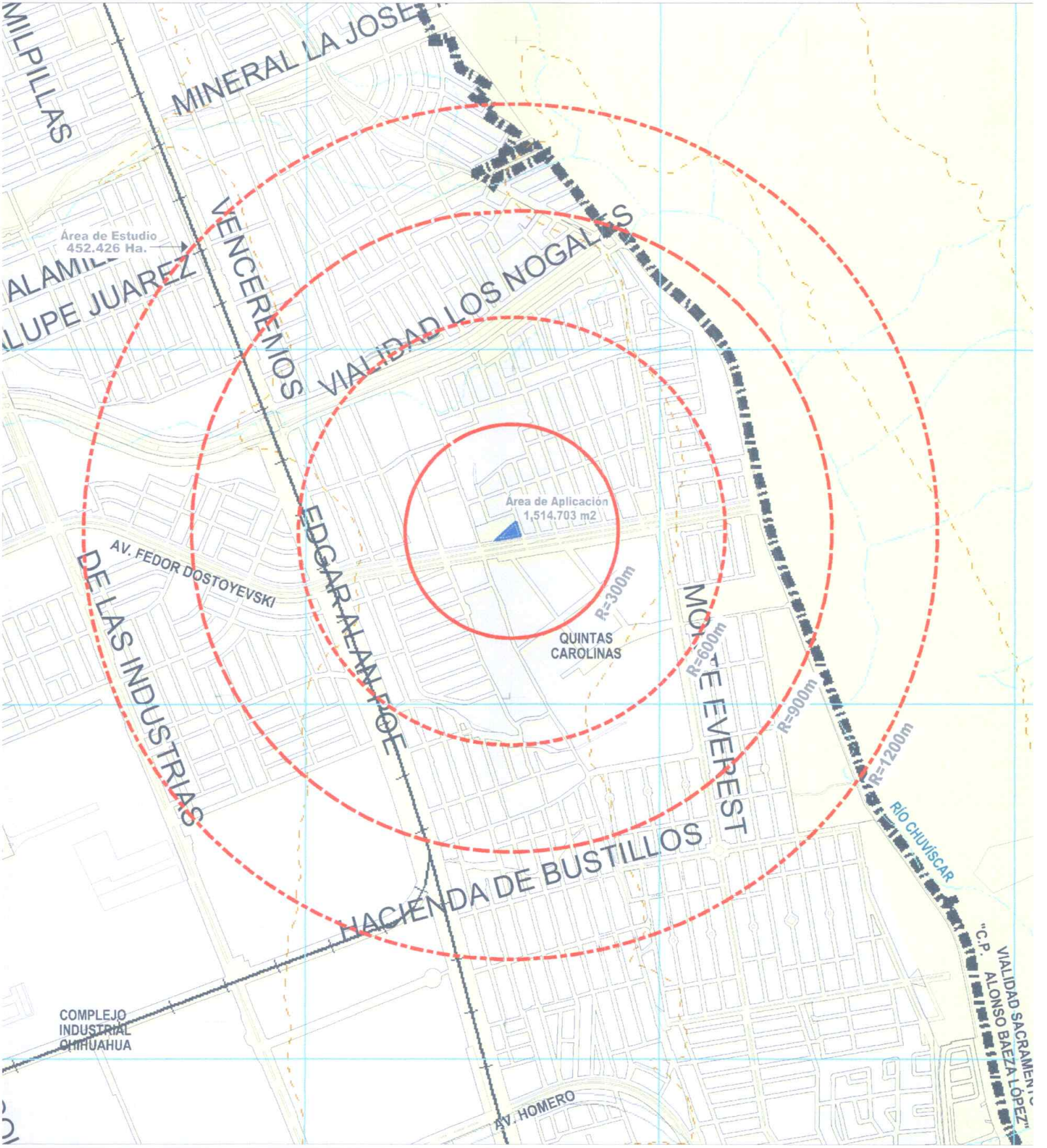
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

NORTE

Clave

D-01

Chihuahua, Chih. Enero 2024



bología

ve
Curvas de nivel

grafía
Arroyos
Cuerpos de agua

de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

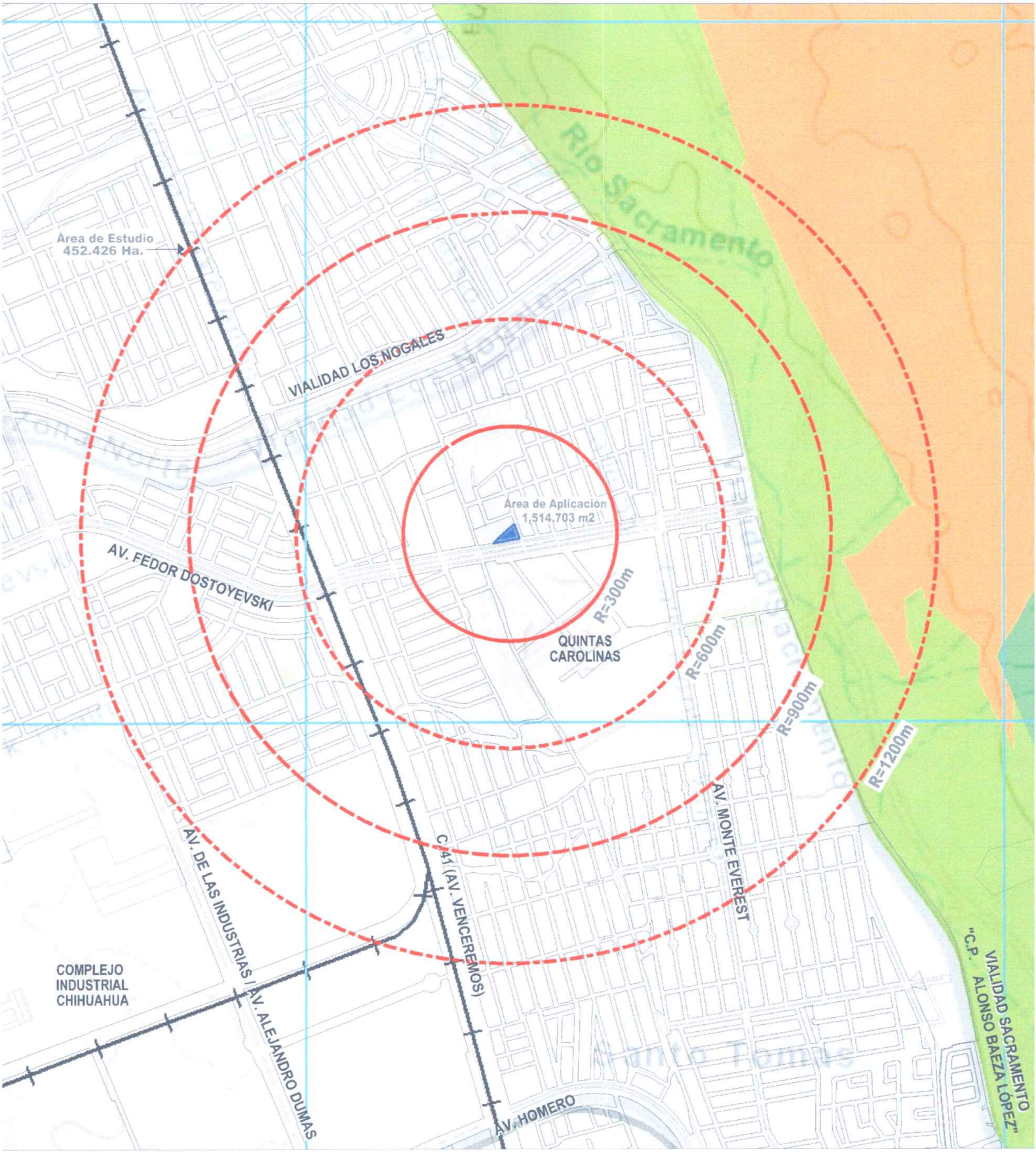
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

NORTE

Clave:

D-02

Chihuahua, Chih. Enero 2024



mbología

ografía
- Arroyo
- Río

de Comunicación
- Vía de Ferrocarril

ades de Gobierno
- Centro de Población

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

Zonificación Primaria	Superficie (ha)	%	Descripción	Superficie (ha)	%
Zona E. Preservación Ecológica	19.747.66	10.76%	Area Natural de Valor Ambiental	19,735.87	25.42%
			Preservación Ecológica	19,735.84	25.42%
			Cuerpo de Agua	170.09	0.24%
Zona U. Area Urbana	26,736.56	34.15%	Area Urbana	24,286.42	31.75%
			Granjas y Asentamientos	2,353.14	3.01%
Zona R. Reserva de Crecimiento	11,807.23	15.08%	Reserva de Crecimiento	11,807.23	15.08%
Puntos de población	78,289.34	100.00%		78,289.34	100.00%

Indice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

ZONIFICACION PRIMARIA

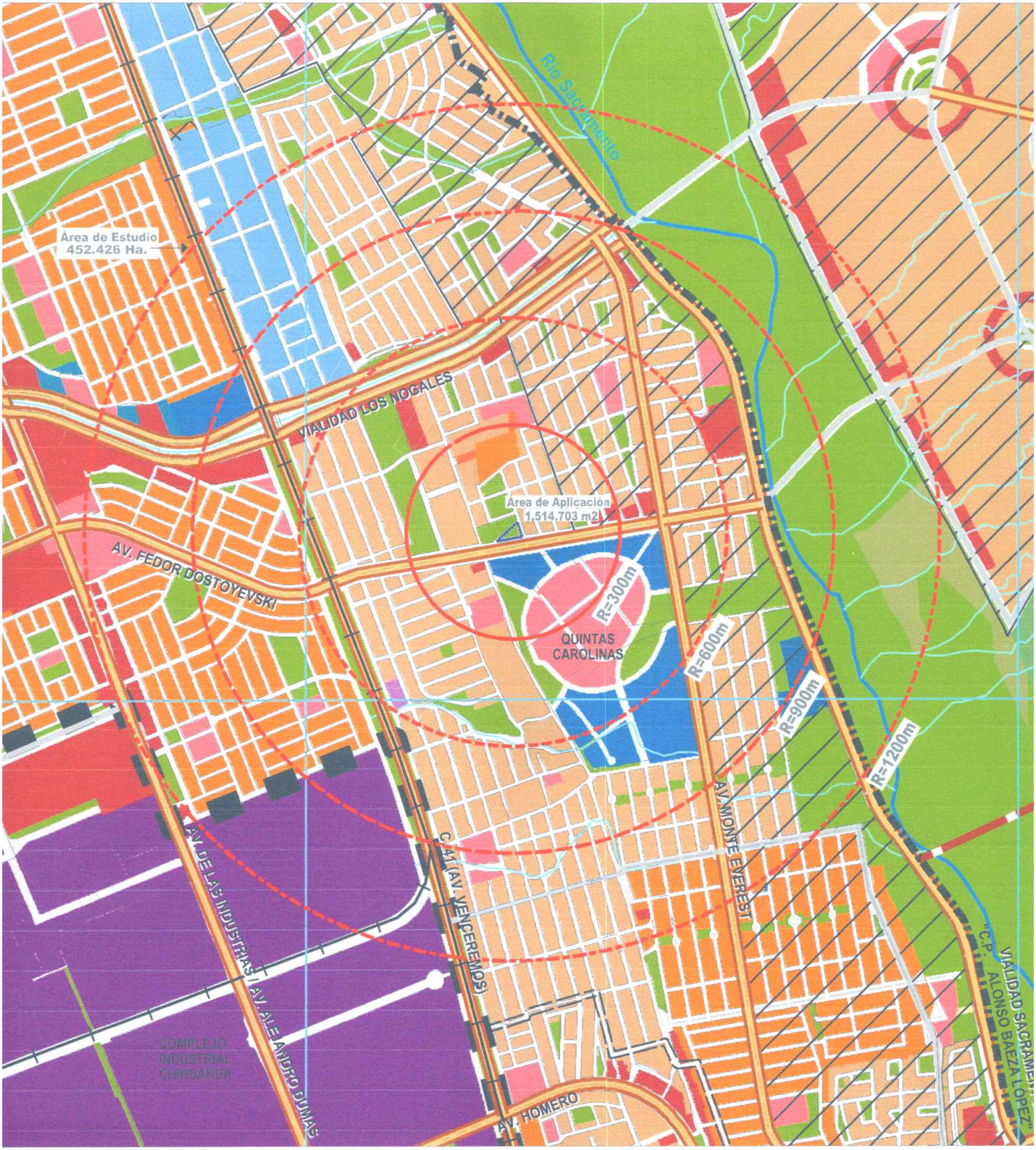
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

NORTE

Clave:

D-03

Chihuahua, Chih. Enero 2024



nbología

ografía

le Comunicación

quila Vial

des de Gobierno

Planeación específica

Condicionantes para usos

Usos de Suelo

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

ZONIFICACION SECUNDARIA

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

NORTE

Clave:

D-04

Chihuahua, Chih. Enero 2024



bología

afía

Comunicación

ia Vial

s de Gobierno

Planeación específica

Condicionantes para usos

Usos de Suelo

Índice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

ZONIFICACION SECUNDARIA ÁREA DE APLICACIÓN

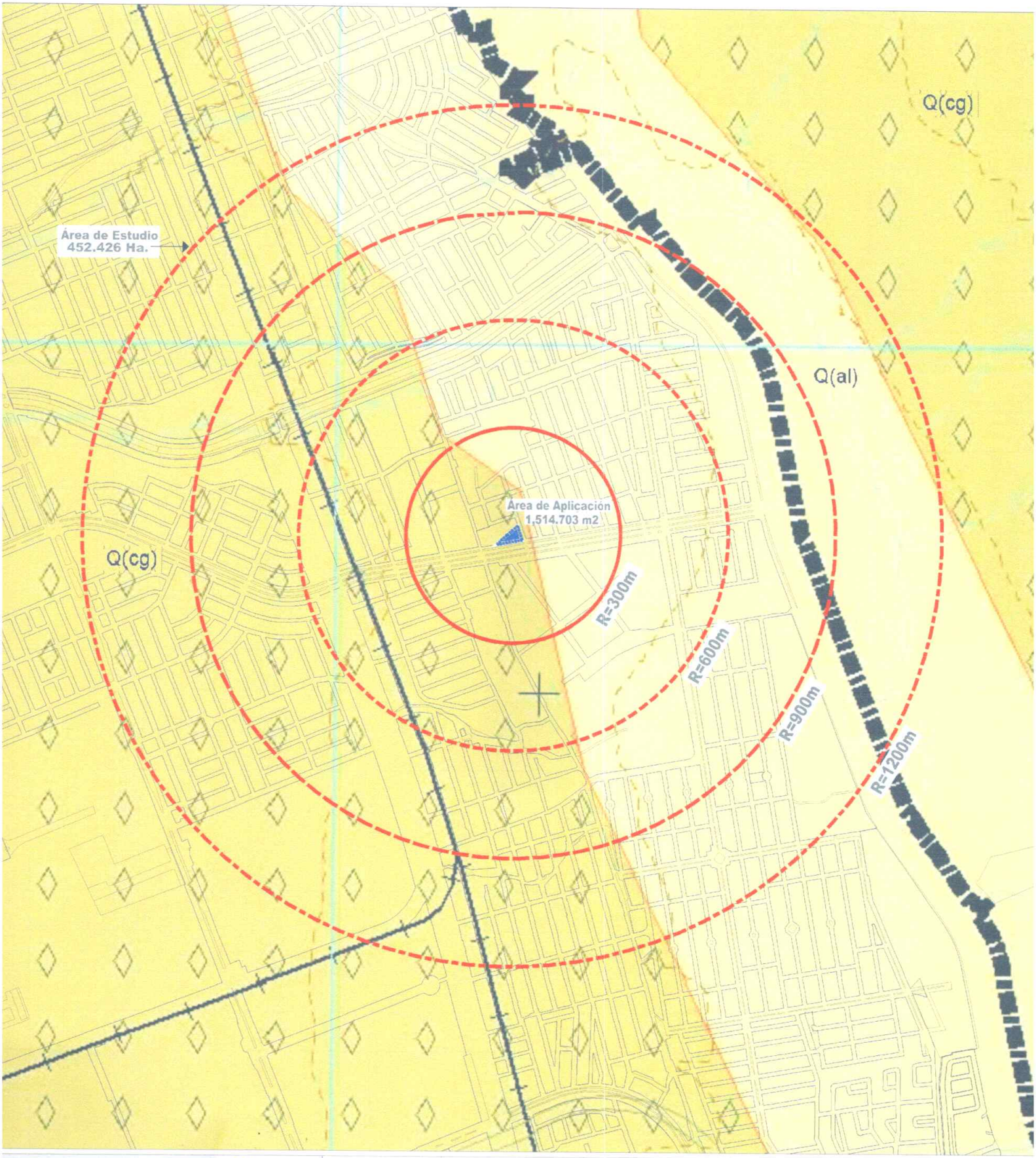
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización

NORTE

Clave:

D-05

Chihuahua, Chih. Enero 2024



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
Gr Granito
Gd Granodiorita
Mz Monzonita
Di Diorita
Rocas Ígneas Extrusivas
R Riolita
R-Ta Riolita-Toba ácida
A Andesita
B Basalto
Ta Toba ácida
Ti Toba intermedia
Rocas Sedimentarias
cz Caliza
vc Vitrocristalino
lu-ar Lutita-Arenisca
cz-y Caliza-Yeso
cz-lu Caliza-Lutita
ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
ar-cg Arenisca-Conglomerado
lu Lutita
ar Arenisca
cg Conglomerado
Rocas Metamórficas
Gn Gneis
Suelos
al Aluvial
la Lacustre
ed Eólico

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

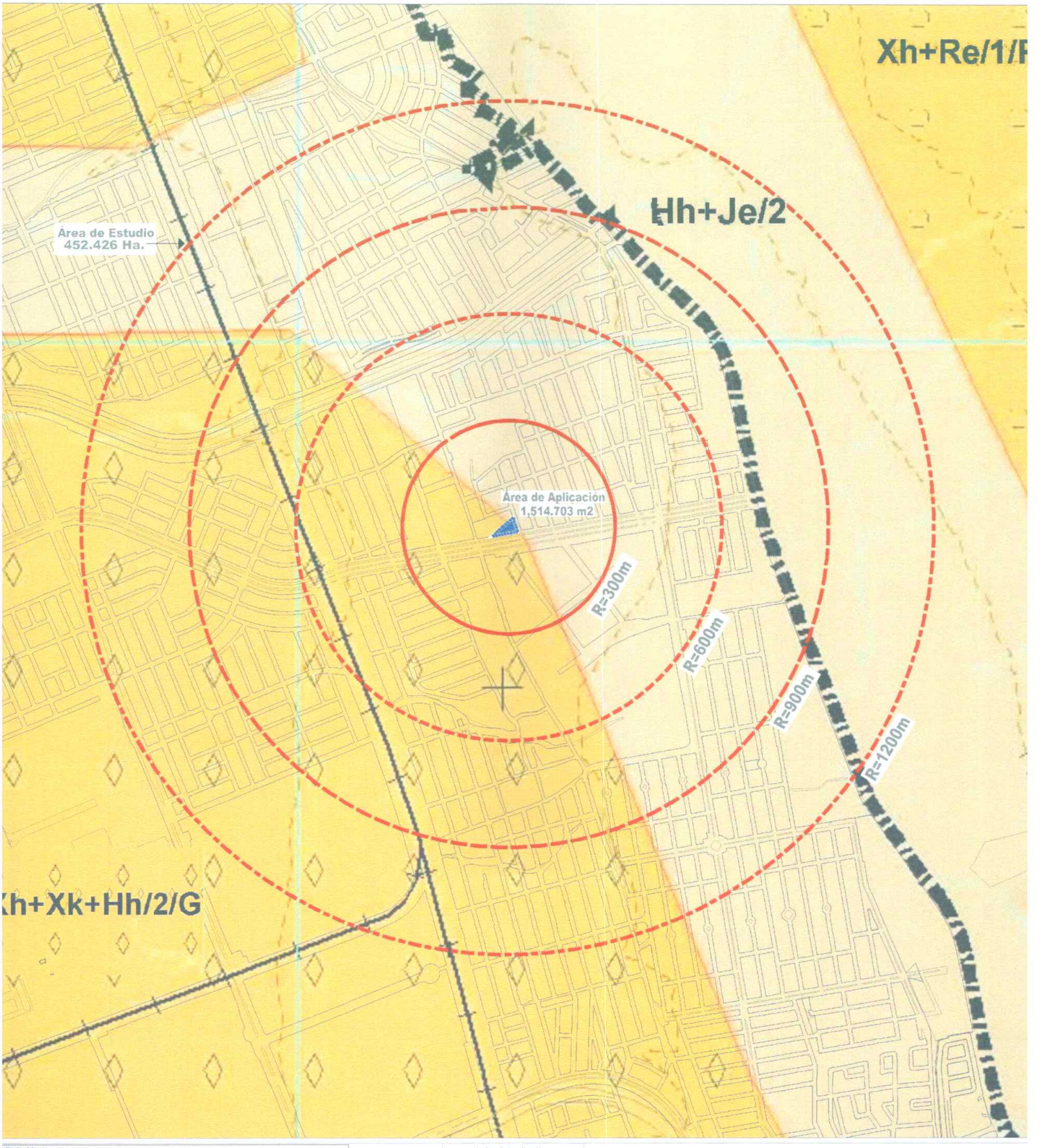
GEOLOGÍA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-06

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

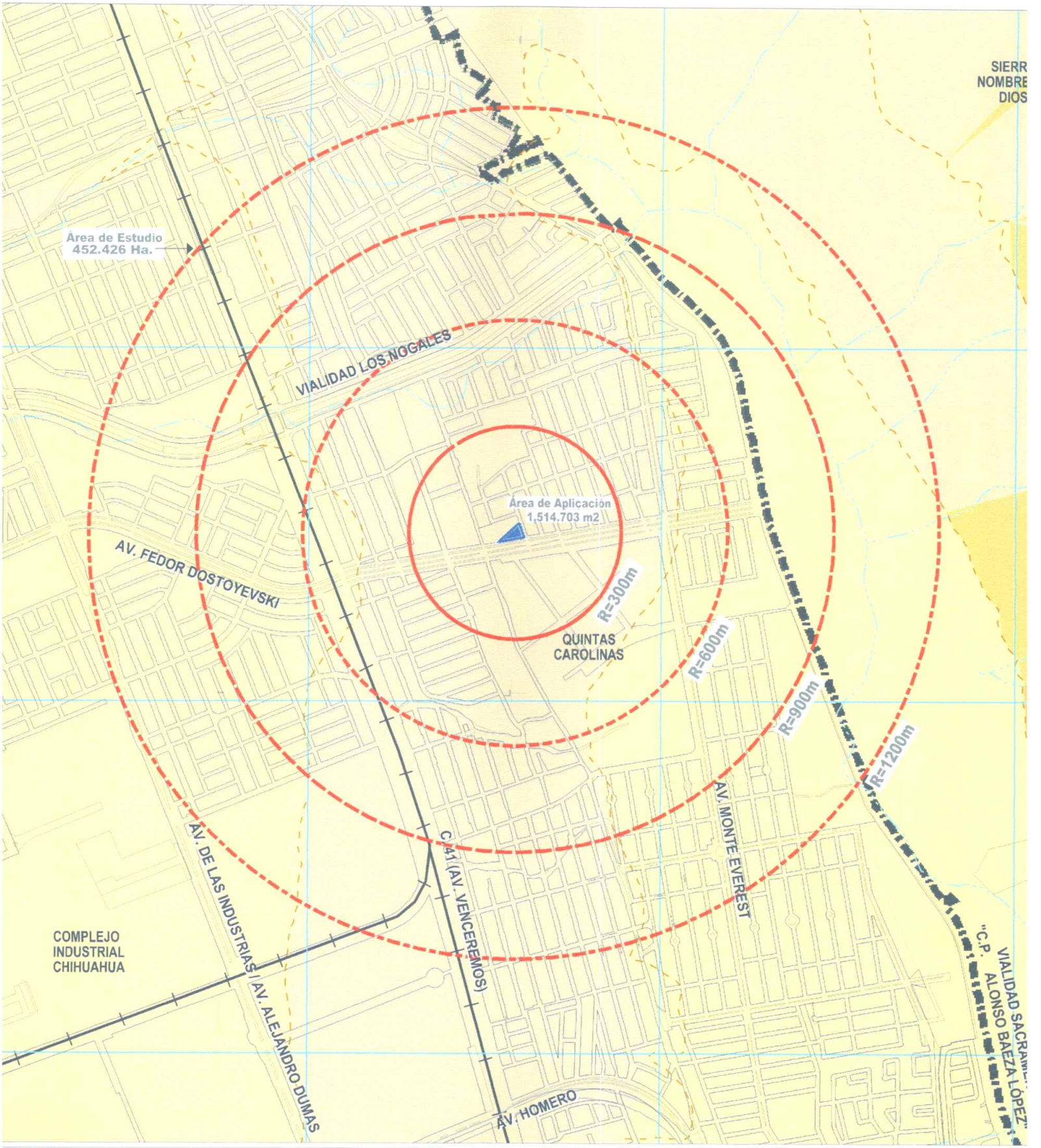
EDAFOLOGÍA

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-07

Chihuahua, Chih. Enero 2024



mbología

ieve
Curvas de nivel

rografía
Arroyos
Cuerpos de agua

s 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 "Monte Rosal"

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

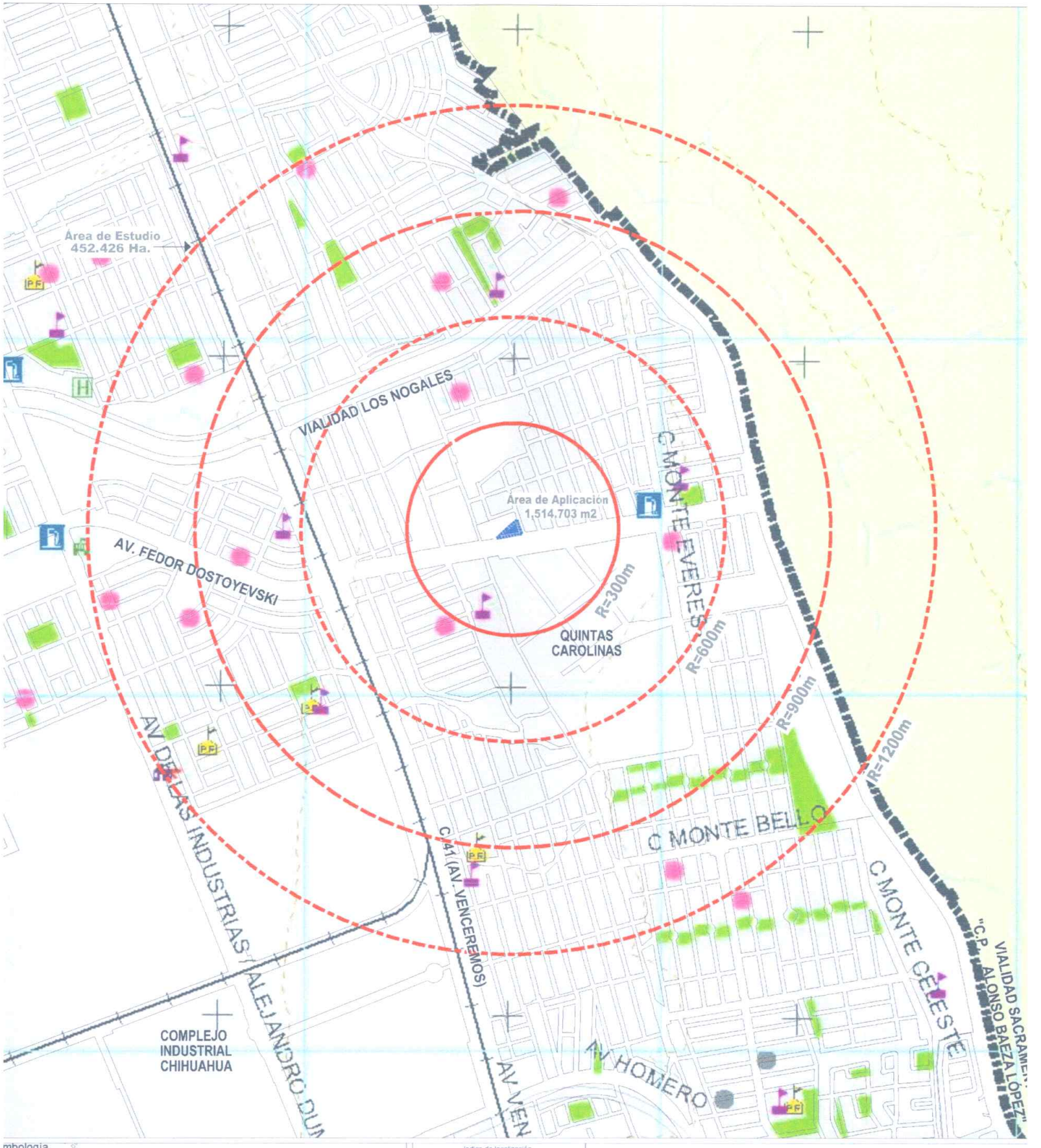
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 2040

NORTE

Clave:

D-08

Chihuahua, Chih. Enero 2024



mbología

Equipamiento Urbano
Administración Pública
Gobierno Municipal
Gobierno Estatal
Gobierno Federal
Asistencia Social
Asilo
Asistencia de enfermedades
Casa hogar
Centro asistencial
Centro de rehabilitación
Gestión política
Grupos vulnerables
Comercio y Abasto
Abasto
Comercio
Cultura
Biblioteca Pública
Biblioteca Universitaria
Centro de Cómputo e Informáticos
Museo
Teatro
Comunicaciones y Transporte
Oficina de Correos
Autobuses
Ferrocarril
Aeropuerto
Educación
Preescolar
Primaria
Secundaria
Media
Profesional técnico
Profesional
Guarderías
Guardería IMSS
Guardería SEDESOL
Guardería (otra)
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

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

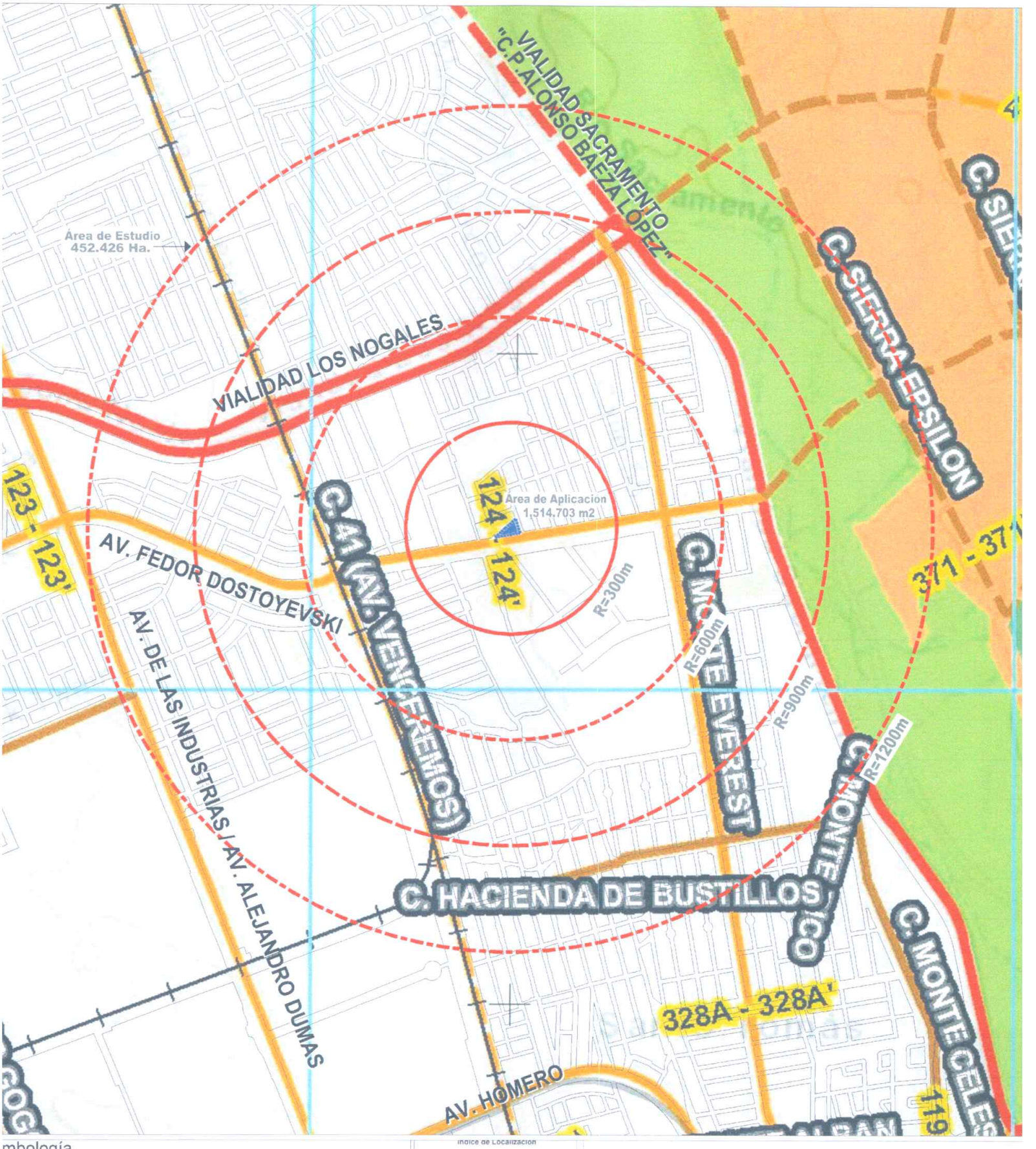
EQUIPAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD

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

Clave:

D-09

Chihuahua, Chih. Enero 2024



mbología

ografía
- Arroyo
- Río

de Comunicación
- Carreteras Principales
- Vía de Ferrocarril

ades de Gobierno
- Centro de Población

Zonificación Primaria
- Cuerpo de Agua
- Preservación Ecológica
- Area 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

Indice de Localizacion

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

ESTRUCTURA VIAL DE LA CIUDAD

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

Clave:

D-10

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Nombre de Dios Ojo inverso

Cada 15 minutos, domingos cada 25
6 autobuses
$ $12.00 y preferencial $6.00

Nombre de Dios Ojo inverso

Cada 15 minutos, domingos cada 25
6 autobuses
$ $12.00 y preferencial $6.00

Indice de Localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

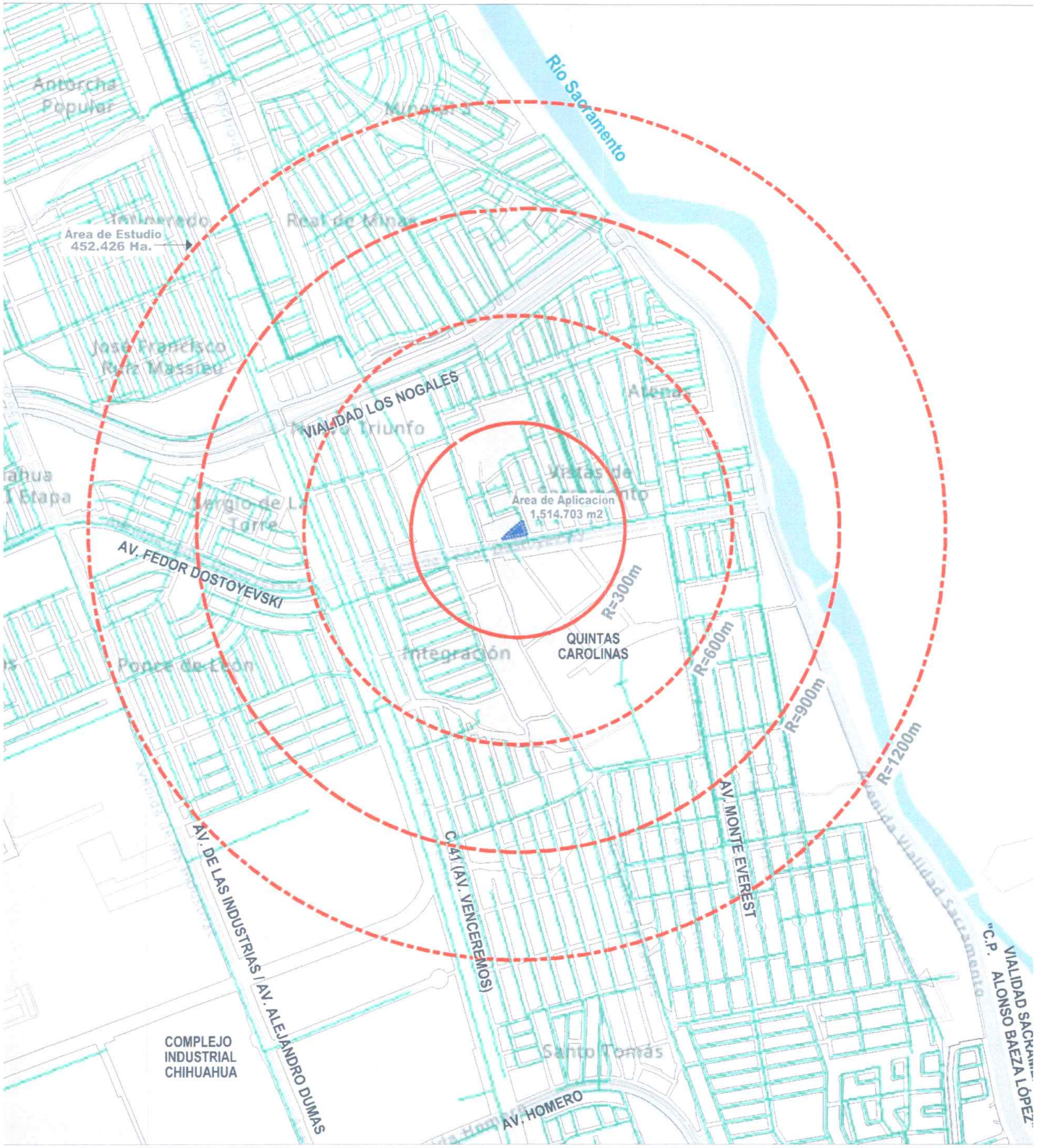
TRANSPORTE PÚBLICO

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"

Indice de localización



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

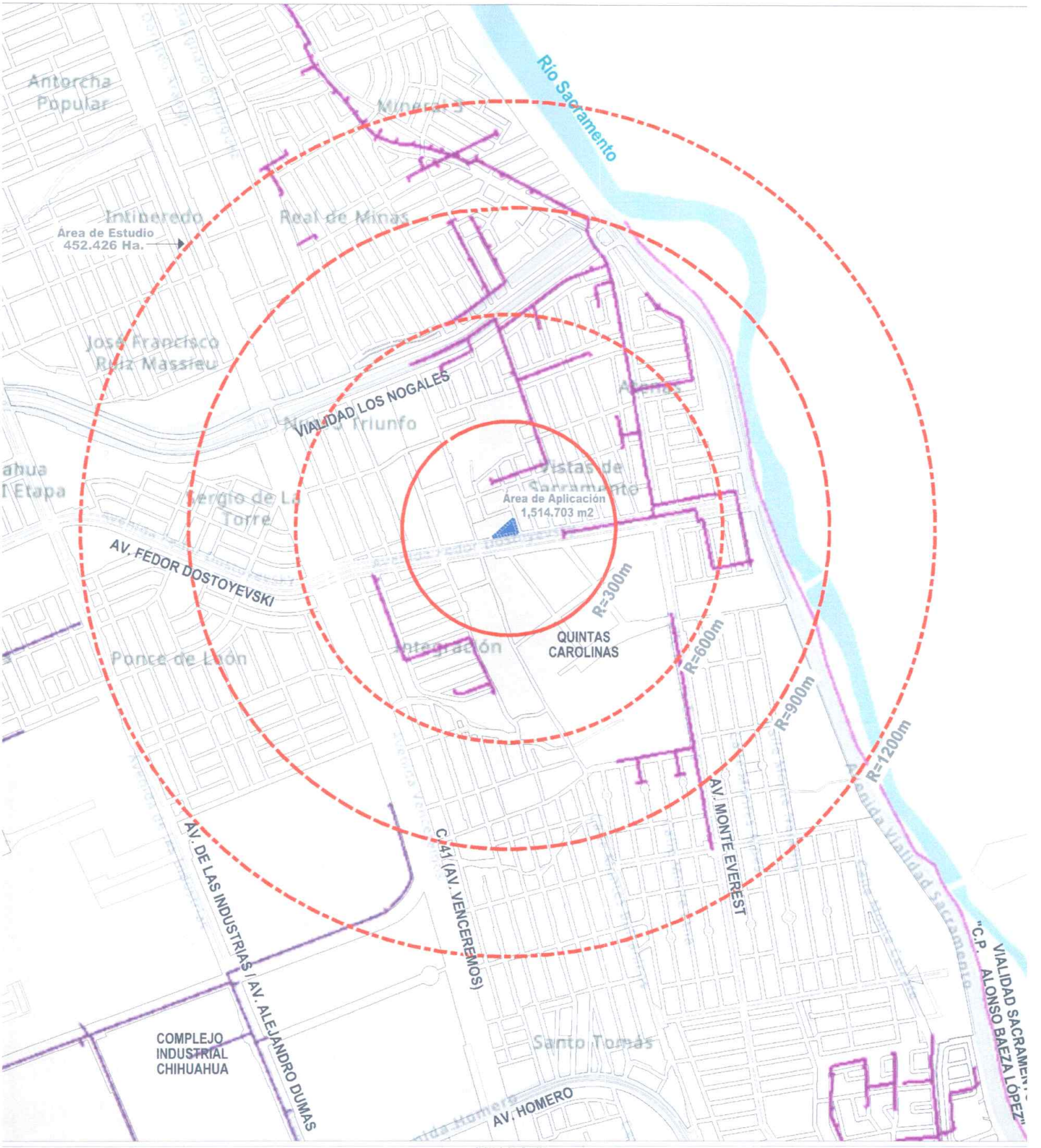
INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-12

Chihuahua, Chih. Enero 2024



FRAESTRUCTURA

antarillado Sanitario

Red de Alcantarillado Sanitario

- Colector
- Subcolector
- Drenaje
- Sin dato

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

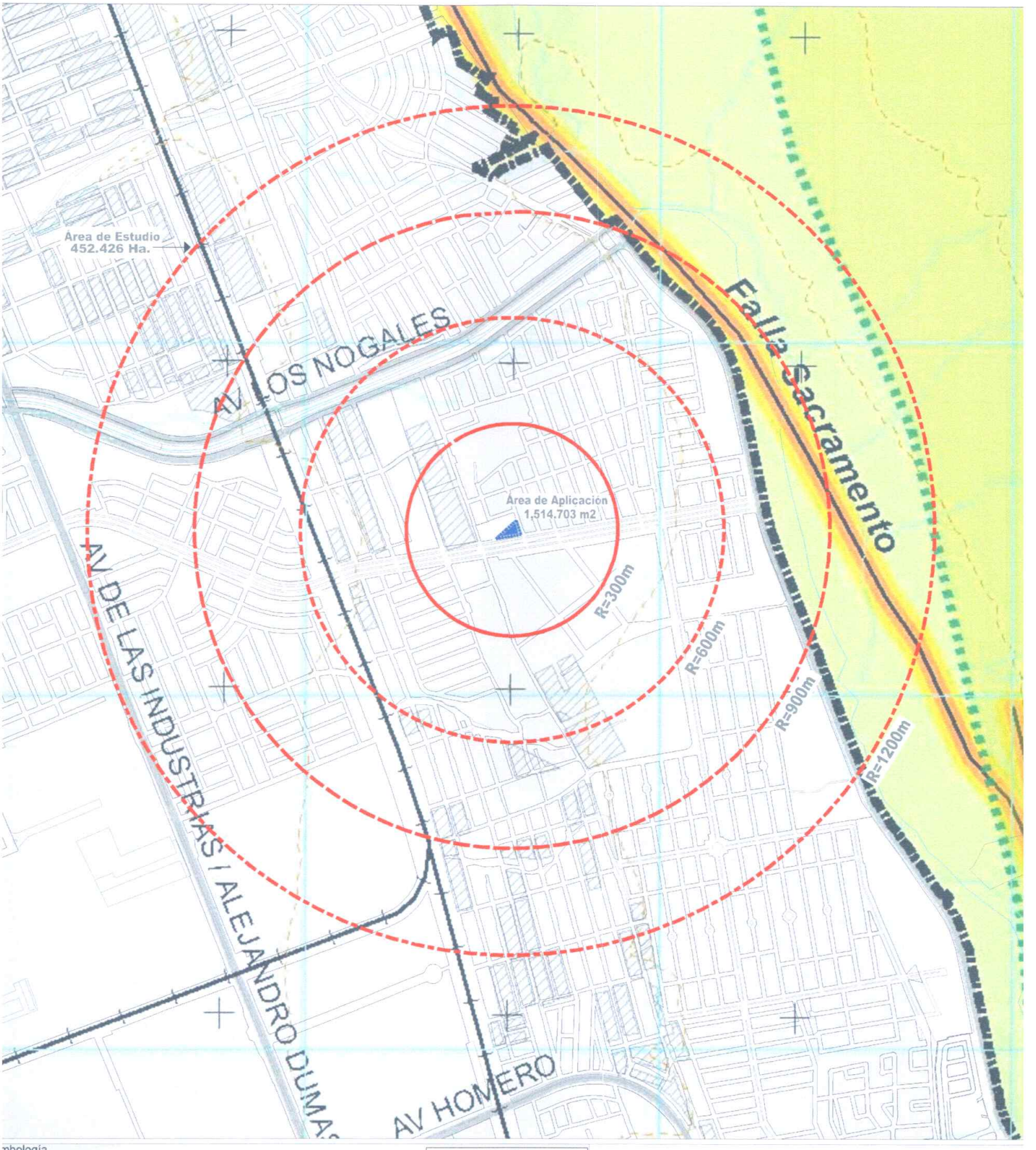
INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-13

Chihuahua, Chih. Enero 2024



nbología

eve
Curvas de nivel

rografía
Arroyos
Cuerpos de agua

de comunicación
Número de Carreteras
Ferrocarril

astro
Traza urbana

Unidades de Gobierno
Límite del Área 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 Erosión

Indice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

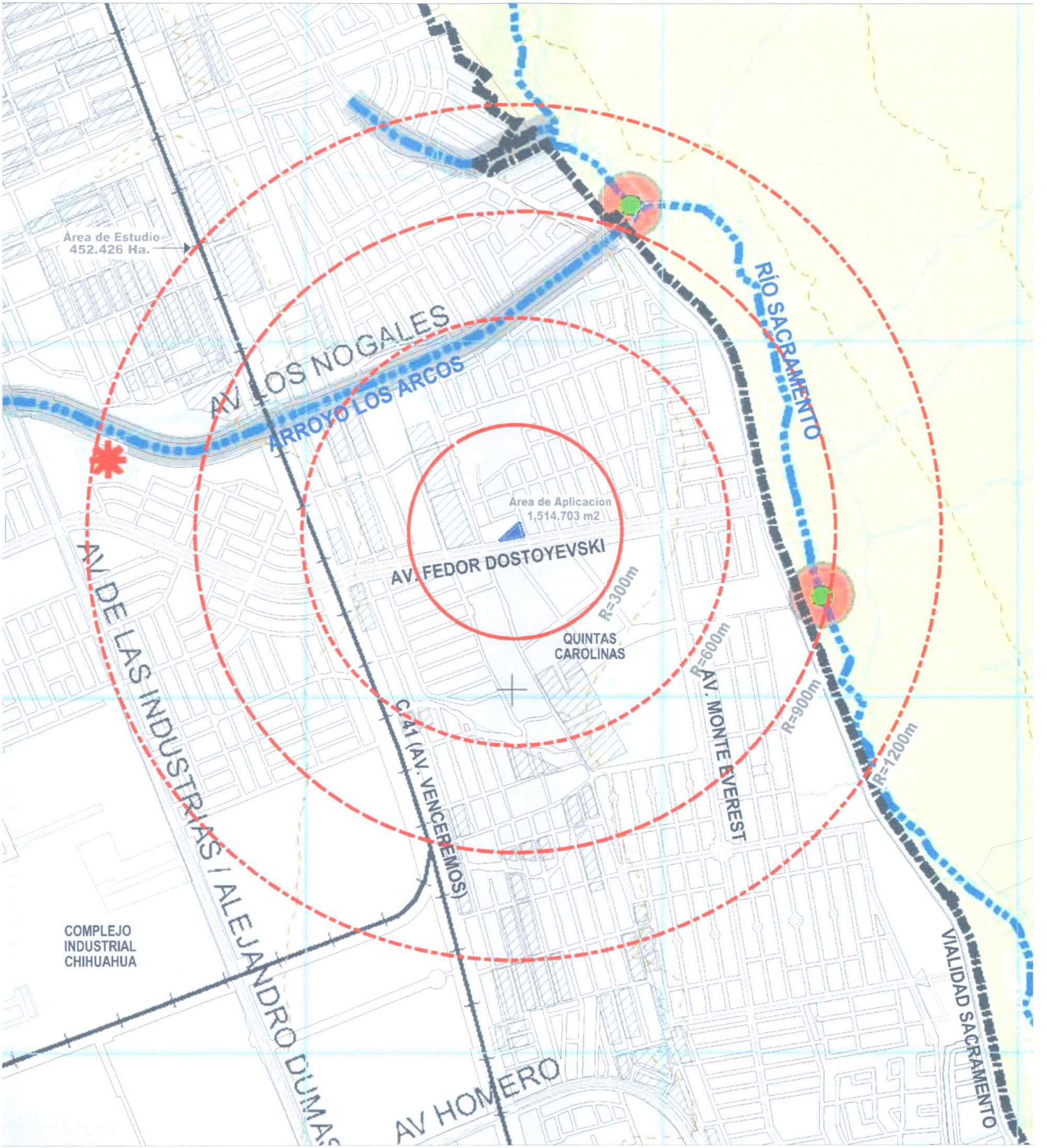
RIESGOS GEOLÓGICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-14

Chihuahua, Chih. Enero 2024



nbología

eve
Curvas de nivel

ografía
Arroyos
Cuerpos de agua
de comunicación
Número de Carretera
Ferrocarril
Carretera Principal

stro
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 Cielo
Sobre Calle
Cauce sin Revestir y/o Área Verde
Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria
Z. de Atención Prioritaria 2007

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

Índice de localización

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

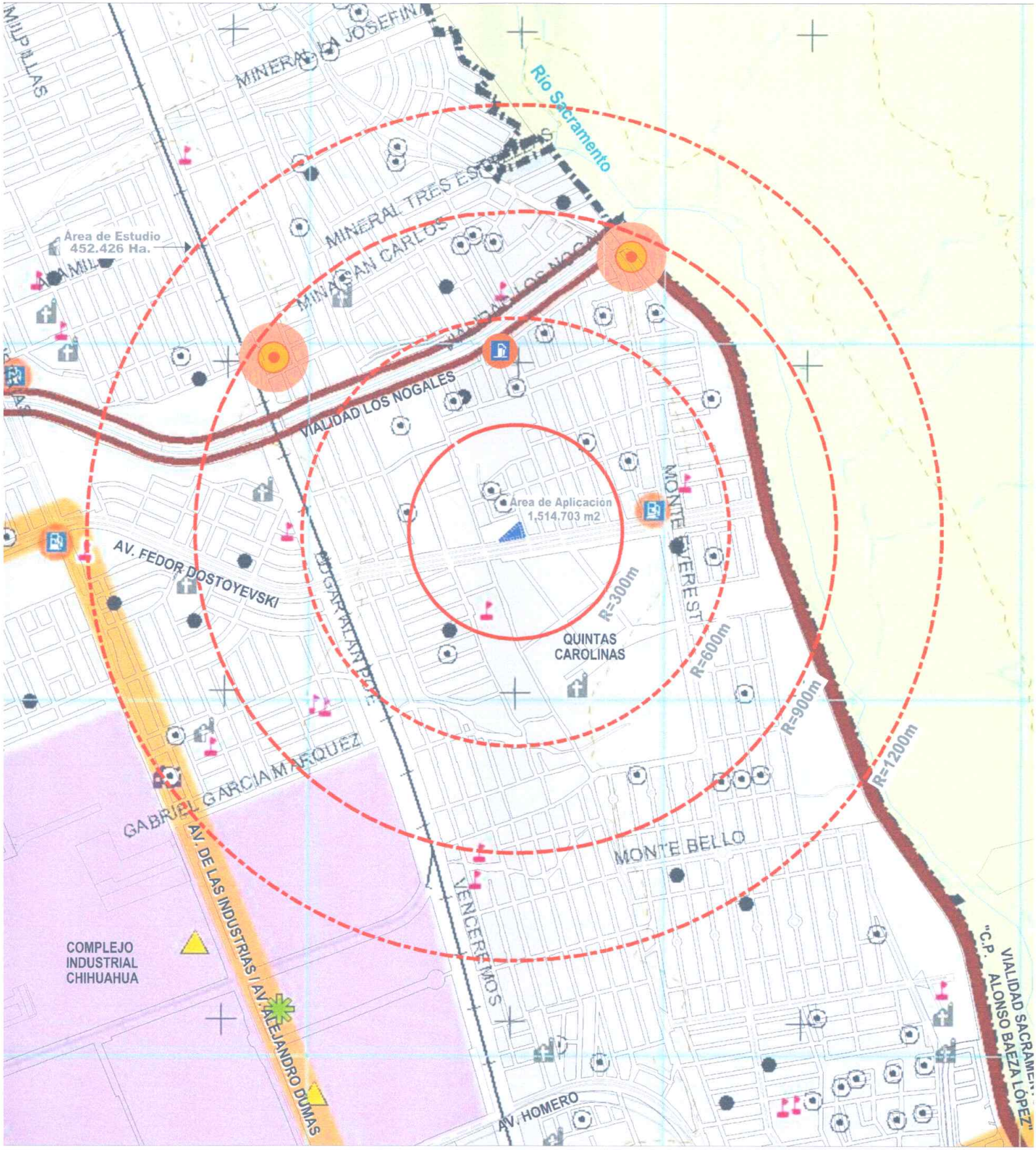
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-15

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

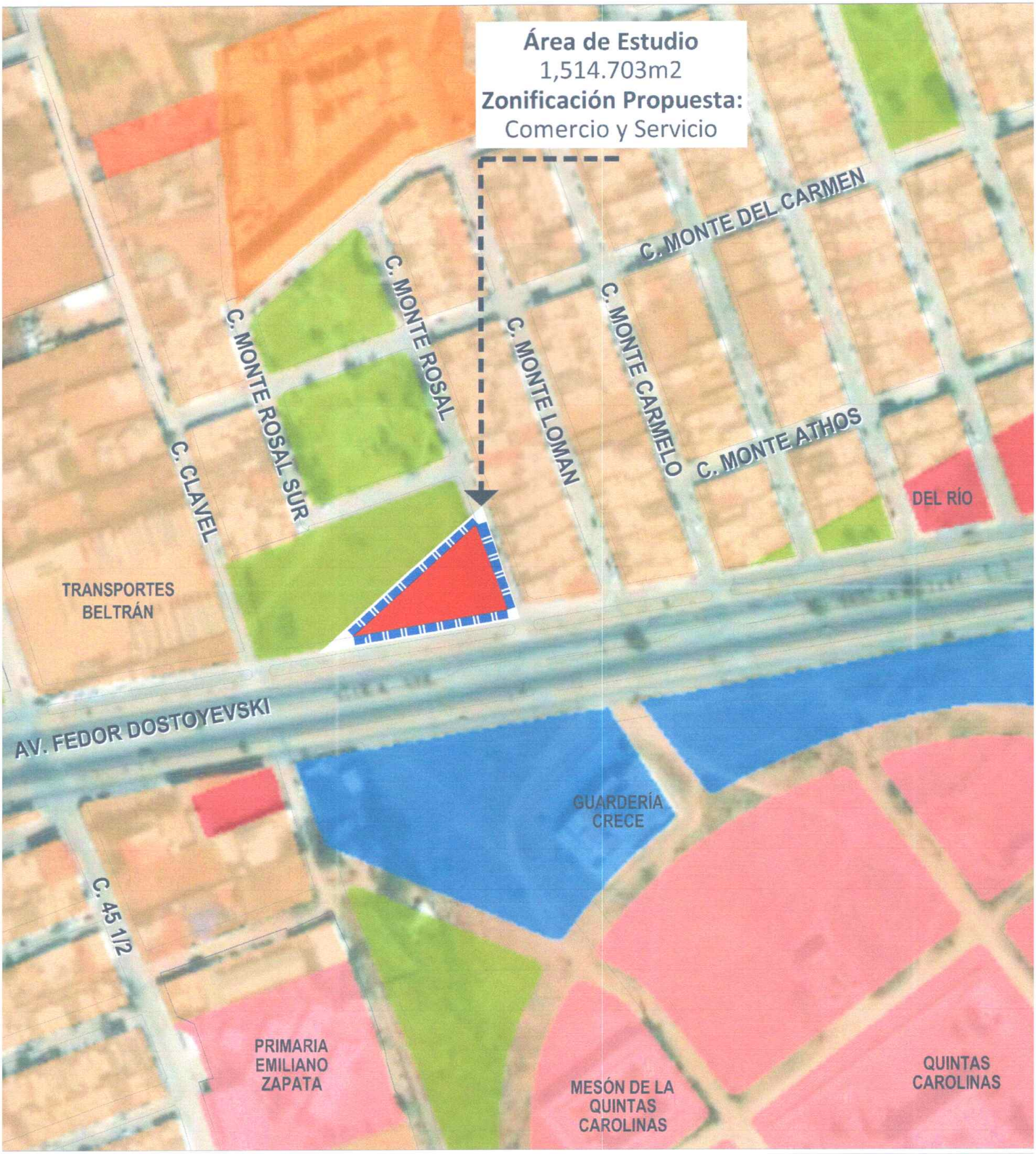
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040

Clave:

D-16

Chihuahua, Chih. Enero 2024



Zonificación Secundaria
- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Comercio y Servicios
- Recreación y Deporte

Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Monte Rosal"

ZONIFICACION SECUNDARIA PROPUESTA

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

Clave: P-01

Chihuahua, Chih. Enero 2024